

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. 302/2025/296

Město Vlašim, IČ: 00232947, DIČ: CZ00232947
se sídlem Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim
zastoupené starostou Mgr. Luděkem Jenišťou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Vlašim
číslo účtu: 35-0320084389/0800, **VS**

dále jen „**pronajímatel**“

a

Charita Vlašim, IČ: 47084359
se sídlem Tovární 2042, 258 01 Vlašim
zastoupená ředitelkou paní Mgr. Danielou Laloučkovou

dále jen „**nájemce**“

všichni společně též jen jako „**smluvní strany**“

uzavírají dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. tuto

nájemní smlouvu

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – budovy č. p. 1715, která je součástí pozemku parc. č. st. 2787 v k. ú. Vlašim, zapsaného na LV č. 10001 pro obec Vlašim a katastrální území Vlašim, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.
2. Předmětem nájmu je prostor sloužící k podnikání o celkové výměře 19,7 m² v budově č. p. 1715 v k. ú. Vlašim. Prostor sloužící k podnikání zahrnuje místnost č. 121 o výměře 19,7 m² (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostor sloužící k podnikání“).
3. Situační mapa, kde je předmět nájmu vyznačen šrafováním, tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Čl. II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu specifikovaný v Čl. I. této smlouvy na základě usnesení Rady města Vlašimi (Usnesení z 23. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 26.11.2025). Účelem nájmu je zřízení a provozování ambulantního infuzního stacionáře – odbornost 101.

Čl. III. Doba nájmu

Nájemní smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání je uzavírána s účinností ode dne 17.12.2025 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců.

Čl. IV. Nájemné, úhrady za služby a jejich splatnost

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné. Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou na **750 Kč/m²/rok**, tj. celkem **14.775 Kč/rok** (slovy: čtrnácttisícsemdesát pět korun českých).

Uskutečněné zdanitelné plnění za pronájem prostoru sloužícího k pronájmu, který je předmětem této nájemní smlouvy, je ve smyslu ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů od daně z přidané hodnoty **osvobozeno**.

2. Nájemce je povinen hradit pronajímateli cenu za úklid společných prostor, cena není zahrnuta ve výši nájemného a je stanovena dohodou obou smluvních stran a činí **3.093 Kč** (slovy: třítisícdevadesát tři korun českých) + **DPH v zákonné výši/rok**.

3. Nájemce je povinen ke dni splatnosti hradit nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání a cenu za úklid v následujících částkách:

- **k 31.03.** (období od 01.01. do 31.03.)

nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání	3.693,75 Kč
úklid společných prostor	773,25 Kč + DPH v zákonné výši

- **k 30.06.** (období od 01.04. do 30.06.)

nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání	3.693,75 Kč
úklid společných prostor	773,25 Kč + DPH v zákonné výši

- **k 30.09.** (období od 01.07. do 30.09.)

nájemné za pronájem prostoru sloužícího k podnikání	3.693,75 Kč
úklid společných prostor	773,25 Kč + DPH v zákonné výši

- **k 30. 11.** (období od 01.10. do 31.12.)

nájemné za pronájem prostoru sloužících k podnikání	3.693,75 Kč
úklid společných prostor	773,25 Kč + DPH v zákonné výši

4. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli náklady na služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s pronájmem prostoru sloužícího k podnikání. Cena těchto služeb není zahrnuta ve výši nájemného. Nájemce hradí zálohy na služby vždy k 31.03., k 30.06., k 30.09. a k 30.11.

Jedná se o tyto služby včetně uvedení výše čtvrtletní zálohy:

- dodávka tepelné energie na vytápění	1.000 Kč
- vodné a stočné	200 Kč
- teplá voda	250 Kč
- dodávka el. energie	1.000 Kč
- výtah	125 Kč

Celkem čtvrtletní záloha za služby 2.575 Kč

5. Výše jedné čtvrtletní zálohy za uvedené služby činí celkem 2.575 Kč, to je celkem za rok 10.300 Kč. Na další kalendářní rok stanoví zálohu na služby pronajímatel, a to nejpozději 3 dny před splatností nájemného a zálohy za 1. čtvrtletí následujícího kalendářního roku.

6. Nájemné, cenu za úklid a zálohu na služby je nájemce povinen hradit čtvrtletně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy nebo v pokladně Městského úřadu Vlašim, se sídlem Dvůr č.p. 413, 258 01 Vlašim, a to vždy k 31.03., k 30.06., k 30.09. a k 30.11. daného kalendářního roku.

Nájemné, cenu za úklid a zálohu na služby na období od 17.12.2025 do 31.12.2025 uhradí nájemce do 31.01.2026 na základě vystavené faktury na bankovní účet pronajímatele uvedený

v záhlaví této nájemní smlouvy nebo v pokladně Městského úřadu Vlašim, Dvůr č.p. 413, 258 01 Vlašim. Nájemné a zálohy na služby na období další zaplatí nájemce obdobně podle odstavce 1, 2, 3, 4 a 6.

7. Vyúčtování skutečných nákladů za poskytnuté služby za kalendářní rok oproti nájemcem zaplaceným zálohám provede pronajímatel a předloží jej nájemci nejpozději do 4 měsíců po uplynutí kalendářního roku. Smluvní strany jsou povinny uhradit případný přeplatek či nedoplatek do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování.

8. Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu, nebo dojde ke změně hodnoty koruny vlivem inflace, může být ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu či nové hodnoty koruny v důsledku inflace. Nová výše nájemného bude nájemci včas oznámena písemně.

Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně daňových předpisů, bude ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových daňových předpisů. Nová výše nájemného bude nájemci rovněž včas oznámena písemně.

9. V případě prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu smlouveného úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce je povinen tento úrok uhradit na základě faktury.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu užívání podle Čl. II.

2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka předmětu nájmu a nájemci budou předány klíče. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami na místě sepsán písemný protokol. Protokol bude obsahovat seznam věcí, které pronajímatel předává nájemci do užívání jako součást předmětu nájmu, jejich stav a stav předmětu nájmu.

3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel nenese odpovědnost za dodávky služeb zajišťovaných samotným nájemcem nebo nájemcem smluvně sjednanými třetími osobami.

4. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zjištění stavu prostoru sloužícího k podnikání, dodržování smluvních podmínek, nebo odvrácení hrozící škody, nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu apod. Pronajímatel je povinen, je-li to možné, předem nájemce o takovýchto činnostech vyrozumět. Nájemce je povinen se kontroly předmětu nájmu zúčastnit. O kontrolních zjištěních sepíše pronajímatel protokol.

5. Pronajímatel je povinen zajistit pojištění nemovitosti a je povinen seznámit nájemce na jeho žádost s obsahem pojistné smlouvy. Pronajímatel bere na vědomí, že kromě nájemce bude prostor sloužící k podnikání užívat i jeho případní zaměstnanci.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a byl seznámen s jeho stavebně technickým stavem a účelem užívání předmětu nájmu a zavazuje se dodržet účel nájmu sjednaný v této nájemní smlouvě. V případě nedodržení sjednaného účelu nájmu odpovídá nájemce za všechny škody, které nesplněním této povinnosti vznikly pronajímateli, popř. dalším osobám. Nájemce je povinen uhradit i případné sankce uložené orgány veřejné správy.

2. Nájemce je oprávněn umístit v souladu se sjednaným účelem nájmu do předmětu nájmu své vnitřní zařízení, zejména kancelářský nábytek, popř. technické vybavení. Nájemce je

povinen zajistit si pojištění vlastního vnitřního zařízení. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na věcech v majetku nájemce.

3. Nájemce se zavazuje užívat prostor sloužící k podnikání řádně, k dohodnutému účelu a v souladu s touto smlouvou, dodržovat veškeré předpisy související s jeho provozem, zejména předpisy týkající se požární ochrany, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Dále je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě s přihlédnutím k účelu nájmu a chránit jej před poškozením.

4. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vlastní náklady neprodleně odstranit závady spojené s běžným provozem předmětu nájmu, tzn. provádět drobné opravy předmětu nájmu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, pokud cena na jednu opravu nebo odstranění drobné závady nepřevyšuje 1.000 Kč. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy předmětu nájmu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

5. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6. Nájemce se zavazuje bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení opravy. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu.

7. Nájemce nenese odpovědnost za poškození prostoru sloužícího k podnikání vzniklé živelnou událostí. Odpovídá však za škodu, kterou v předmětu nájmu způsobil on sám nebo další osoby, které s ním prostor sloužící k podnikání užívají.

8. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy a jakékoliv změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Změny a úpravy provedené bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je nájemce povinen na výzvu pronajímatele odstranit a předmět nájmu uvést do původního stavu.

V případě, že nájemce provede se souhlasem pronajímatele opravu, nebo úpravu, nebo změnu předmětu nájmu, stává se zabudovaný materiál součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu. Pronajímatel není povinen nahradit nájemci takto vynaložené náklady ani protihodnotu toho, o čem se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Toto ustanovení se použije obdobně také pro případ, že nájemce provede opravu, nebo úpravu, nebo změnu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Pokud dojde v rámci odsouhlasených stavebních úprav k technickému zhodnocení, je nájemce zároveň oprávněn náklady vynaložené na technické zhodnocení předmětu nájmu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů po dobu trvání nájmu odepisovat ve svém účetnictví.

Po skončení nájmu je nájemce povinen bezplatně převést zůstatkovou hodnotu provedeného odsouhlaseného technického zhodnocení do vlastnictví pronajímatele. Nájemce je povinen předložit pronajímateli po provedení stavebních úprav průkazné a hodnověrné doklady o provedené investici a ten je oprávněn si z těchto dokladů pro své potřeby pořídit fotokopie.

9. Nájemce je povinen po nezbytně nutnou dobu strpět vstup pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, dodržování smluvních podmínek, nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu apod. Nájemce je povinen se kontroly zúčastnit.

Čl. VII.

Skončení nájmu a vyklizení předmětu nájmu

1. Nájem končí vzájemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí danou pronajímatelem nebo nájemcem.

2. Pronajímatel i nájemce může nájem vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi druhé

smluvní straně. Výpověď musí být učiněna písemně a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpověď se doručuje do datové schránky nebo osobně proti podpisu nebo na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy, pokud smluvní strana neoznámí změnu.

3. Pronajímatel může vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc z důvodu hrubého porušení smlouvy ze strany nájemce, zejména porušení ustanovení článku VI. odst. 1 této smlouvy - nedodržení sjednaného účelu nájmu, odst. 5 -podnájem bez souhlasu pronajímatele, odst. 8 – stavební úpravy, změny předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, nebo Čl. IV. této smlouvy - prodlení s platbou nájemného a záloh na služby o více než 20 dní. Tato lhůta počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat důvody výpovědi.

4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený a čistý, ve stavu, v jakém jej převzal, nebo do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. K témuž dni musí být rovněž uhrazeno nájemné.

5. V případě, že nájemce nepředá řádně vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen až do doby fyzického předání předmětu nájmu hradit pronajímateli náhradu ve výši nájemného dle této nájemní smlouvy.

6. Smluvní strany se dohodly, že se neuplatní ustanovení § 2230 občanského zákoníku; tj. vylučuje se obnovení nájmu po skončení nájmu, aniž by pronajímatel vyzýval nájemce k vyklizení a odevzdání předmětu nájmu. Neoprávněné pokračování v užívání po skončení nájmu bude řešeno jako přestupek.

V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, dohodly smluvní strany tento postup: Pronajímatel stanoví nájemci náhradní termín vyklizení 30 dnů od skončení nájmu. Pokud k vyklizení nedojde ani v náhradním termínu, je pronajímatel oprávněn vyklizení zajistit na náklady nájemce takto:

a) Pronajímatel vyrozumí písemně nájemce, kdy vyklizení provede pronajímatel vlastními silami v rámci zadržovacího práva podle § 1397 občanského zákoníku. Nájemce bude vyzván, aby bezodkladně, nejpozději do uvedeného termínu provedení vyklizení, odstranil z předmětu nájmu všechny věci, které nejsou v jeho vlastnictví. V době nepřítomnosti nájemce při vyklizení je pronajímatel oprávněn k otevření předmětu nájmu za účasti 3 dalších osob a notáře. O průběhu vyklizení může být pořízen notářský zápis. Na místě bude pořízen soupis zadržených věcí, poté dojde k vyklizení předmětu nájmu a k odvozu věcí zadržených v předmětu nájmu na jiné místo. Pokud si zadržené věci nevyzvedne nájemce do 6 měsíců, souhlasí nájemce s tím, že je pronajímatel oprávněn zadržené věci zpeněžit a výtěžek použít na náhradu nákladů vyklizení a jiných pohledávek vůči nájemci, nebo zadržené věci zlikvidovat. Veškeré škody včetně škod na majetku třetích osob se zavazuje hradit nájemce;

b) nebo pronajímatel může dát žalobu na vyklizení předmětu nájmu soudní cestou a nájemce bude povinen uhradit veškeré soudní výlohy a náklady na zastoupení.

7. Smluvní strany si dohodly, že se neuplatní ustanovení § 2315 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. o náhradě za převzetí zákaznické základny. V případě skončení nájmu ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Informace o zpracování osobních údajů obdržel nájemce při uzavírání smlouvy, jsou uvedeny na webových stránkách města v části GDPR a mohou mu být poskytnuty na jeho písemné vyžádání kdykoliv v průběhu jejího trvání.

2. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují do datové schránky. Pokud nájemce nemá datovou schránku, tak se doručuje na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně nesdělí druhé smluvní straně adresu jinou, na kterou jí mají být písemnosti doručovány. Písemnost se považuje za doručenou třetí pracovní den po odeslání podle § 573 NOZ.

3. Záměr pronajímatele pronajmout prostor sloužící k podnikání, který je předmětem nájmu, byl ve smyslu ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů řádně zveřejněn na úřední desce města Vlašimi od 15.10.2025 do 31.10.2025 a uzavření této nájemní smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 41 cit. zákona schváleno Radou města Vlašimi (Usnesení z 23. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 26.11.2025) s platností ode dne podpisu obou smluvních stran a účinností ode dne zveřejnění v registru smluv.

Tím byly splněny zákonné podmínky pronájmu nemovitého majetku obce a této nájemní smlouvy.

4. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze po dohodě smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků.

5. Tato smlouva o šesti stranách je sepsána ve dvou vyhotoveních - stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

6. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zpracováním a užitím osobních údajů uvedených v této smlouvě, v souvisejících dokumentech a v evidencích nezbytných pro vnitřní potřebu pronajímatele.

7. Povinnost uveřejnit smlouvu a metadata v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále „zákon o registru smluv“), ve znění pozdějších předpisů, splní pronajímatel - město Vlašim (u příjemce veřejných prostředků bude zveřejněno jméno, příjmení, rok narození, obec, v níž má trvalý pobyt).

8. Nájemce souhlasí se zveřejněním plného textu smlouvy v registru smluv na dobu neurčitou, zveřejněny nebudou osobní údaje fyzické osoby. Datum zveřejnění oznámí město Vlašim na e-mailovou adresu nájemce:do 3 pracovních dnů od obdržení potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv.

9. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, určité a vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují na smlouvě svoje podpisy. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

Ve Vlašimi dne:17.12.2025.

Ve Vlašimi dne:17.12.2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. Luděk Jeništa
starosta

.....
Mgr. Daniela Laloučková



