

# Smlouva

## o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a o nájmu věcí movitých

### **Krušnohorská poliklinika s.r.o.**

zastoupena: Ing. Hanou Soškovou, jednatelkou  
sídlo: Litvínov, Žižkova ul. č.p. 151, PSČ 436 01  
IČO: 25030302  
DIČ: CZ25030302  
bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú. 19-9944680227/0100  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 13301  
(dále jen „Pronajímatel“)

a

### **Eliščiny zdrav. pomůcky s.r.o.**

zastoupena: Janou Švarcovou, jednatelkou  
sídlo: Litoměřice, České armády 93/14, Předměstí, PSČ 412 01  
IČO: 22802339  
DIČ: CZ22802339  
bankovní spojení: xxxxxx  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 32518  
(dále jen „Nájemce“)

## **I. Předmět a účel nájmu**

**1.1** Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 1260/4, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Horní Litvínov, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Most, na LV č. 3537. Součástí tohoto pozemku je budova č. p. 151, stavba občanského vybavení, v jejímž objektu 001, 1. nadzemním podlaží, se nachází prostor sloužící k podnikání o výměře 63,90 m<sup>2</sup> (dále jen „Prostor“). Umístění Prostoru v objektu je podrobně popsáno v Příloze č. 1 - Předávací protokol, která je nedílnou součástí této smlouvy.

**1.2** Pronajímatel přenechává Nájemci Prostor k užívání za účelem využití jako zdravotnická prodejna. Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat Prostor jako dobrý hospodář k ujednanému účelu za podmínek ujednaných níže.

**1.3** Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem Prostoru. Předání Prostoru je popsáno v Příloze č. 1 - Předávací protokol, která je nedílnou součástí této smlouvy.

## **II. Plnění a služby poskytované s nájmem**

**2.1** Pronajímatel zajistí tyto služby a plnění spojené s nájmem Prostoru:

- a) dodávku tepla a teplé vody
- b) dodávku vody a odvádění odpadních vod
- c) dodávku elektrické energie
- d) dodávku plynu
- e) odvoz komunálního odpadu
- f) zajištění služby podatelny (převzetí doručovaných dokumentů, jejich rozdělení a předání, převzetí odesílaných dokumentů, jejich odeslání, evidence dokumentů)
- g) správu, údržbu a úklid společných prostor
- h) ostatní služby (služby telefonní ústředny, ochrana objektu 24 hodin, služby recepce)

## **III. Nájemné a úhrada za další plnění poskytovaná s nájmem**

**3.1** Výše měsíčního nájemného za užívání Prostoru, sazba za jeden m<sup>2</sup> a výpočet nájemného za užívání Prostoru jsou obsaženy v Příloze č. 2 - Výpočtový list, která je součástí této smlouvy.

**3.2** Výše měsíčního nájemného za užívání věcí movitých je obsažena v Příloze č. 2 - Výpočtový list, která je součástí této smlouvy.

**3.3** Nájemce je dále povinen platit Pronajímateli měsíční úhradu za plnění a služby poskytované s nájmem Prostoru a případné zálohy na tyto úhrady ve výši stanovené v Příloze č. 2 - Výpočtový list, která je součástí této smlouvy.

**3.4** Nájemné za užívání Prostoru, nájemné za užívání věcí movitých, úhrady za plnění a služby poskytované s nájmem Prostoru a zálohy na úhrady za plnění a služby poskytované s nájmem Prostoru na každý kalendářní měsíc jsou splatné měsíčně pozadu, do čtrnácti dnů od vystavení faktury Pronajímatelem. Tuto fakturu s náležitostmi daňového dokladu Pronajímatel vystaví nejpozději do 1. dne následujícího kalendářního měsíce.

**3.5** Pronajímatel vyúčtuje Nájemci skutečnou výši úhrad a záloh za plnění a služby poskytované s nájmem Prostoru vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí Nájemci nejpozději do 30.4. od skončení zúčtovacího období. Nedoplatky či přeplatky jsou splatné do 30.6. od skončení zúčtovacího období. Přímé náklady spojené s vyúčtováním dodávky energií budou rozděleny mezi jednotlivé nájemce v daném zúčtovacím období v rámci vyúčtování.

**3.6** Nájemné bude každoročně s účinností od 1. ledna zvyšováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem.

**3.7** Při zvýšení cen služeb a plnění spojených s nájmem Prostoru zvýší Pronajímatel obdobně jednostranným jednáním úhrady za plnění a služby poskytované s nájmem Prostoru a zálohy na úhrady za plnění a služby poskytované s nájmem Prostoru.

## IV. Práva a povinnosti smluvních stran

### 4.1 Nájemce se zavazuje:

- a) Prostor skutečně trvale užívat, nenechat jej bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele formou podnájmu, výpůjčky, převodu nájmu, ani jiným způsobem, a to ani z části nebo na dočasnou dobu k užívání třetí osobě,
- b) předem písemně oznamovat Pronajímateli vznik skutečností bránících Nájemci v užívání Prostoru k dohodnutému účelu nepřetržitě po dobu více než dvou měsíců,
- c) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v prostoru nepodnikat společně s třetí osobou,
- d) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neprovádět v prostoru žádné stavební úpravy a schválené úpravy provádět výlučně na své náklady,
- e) nečinit bez souhlasu Pronajímatele právní jednání, v jejichž důsledku by došlo k přechodu nebo převodu nájmu,
- f) neprovádět v Prostoru, ani v budově č. p. 151, žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- g) svými náklady udržovat Prostor ve stavu způsobitelném ke smluvenému užívání a na své náklady zajišťovat opravy Prostoru v rozsahu obsaženém v Příloze č. 3 - Údržba a opravy prováděné na náklady Nájemce, která je součástí této smlouvy.
- h) na své náklady odstraňovat poškození způsobená Nájemcem nebo osobami s jeho souhlasem se v Prostoru zdržujícími,
- i) oznamovat bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v Prostoru, potřebu oprav, které má provést Pronajímatel, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinnosti vznikla Pronajímateli.
- j) dodržovat při užívání Prostoru všechny předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární předpisy, jiné právní předpisy a předpisy Pronajímatele vydané pro zajištění provozu Prostoru a počínat si při užívání Prostoru tak, aby nebyly porušovány dobré mravy a nedocházelo k omezování práv Pronajímatele a třetích osob,
- k) zajišťovat provádění předepsaných revizí a provádět kontrolu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,
- l) neumísťovat v Prostoru ani v a/nebo na objektu, v němž se Prostor nachází bez souhlasu Pronajímatele žádná firemní označení (mimo označení svého) ani reklamní zařízení,
- m) vždy umožnit Pronajímateli a osobám určeným Pronajímatelem přístup do Prostoru zejména za účelem kontroly plnění povinností Nájemce, kontroly stavu Prostoru a z jiných provozních důvodů (např. provádění oprav, revizí, k nimž je povinen Pronajímatel). Výkonem tohoto práva nesmí být Nájemce nad nezbytnou míru obtěžován,
- n) hlásit ihned Pronajímateli veškeré změny týkající se Nájemce (změnu sídla, právní formy apod.), jakož i změny údajů rozhodných pro stanovení plateb Nájemce,
- o) prokazatelně písemně oznamovat Pronajímateli změnu své adresy pro doručování, a to do sedmi dnů ode dne, kdy k této změně dojde,

### 4.2 Nájemce plně odpovídá za plnění povinností podle předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požárních předpisů, a pro tento účel se zavazuje zejména:

- a) řídit se požární poplachovou směrnicí Pronajímatele obsaženou v Příloze č. 4 - Požární poplachová směrnice a evakuačním plánem Pronajímatele obsaženým v Příloze č. 5 - Evakuační plán,
- b) seznámit s uvedenými dokumenty zaměstnance Nájemce a osoby, které se s vědomím Nájemce v Prostoru zdržují,

- c) zúčastnit se cvičného požárního poplachu a případné evakuace osob,
- d) pojistit proti vzniklé škodě vlastní přístrojové a ostatní vybavení umístěné v Prostoru.

Při porušení těchto povinností Pronajímatel neodpovídá za škodu, která by Nájemci případně vznikla.

**4.3** Nebude-li písemně dohodnuto jinak, je Nájemce nejpozději ke dni ukončení nájmu povinen předat Pronajímateli Prostor řádně vyklizený, uklizený, nově vymalovaný základním bílým nátěrem a stavebně uvedený do původního stavu.

**4.4** Nepředá-li Nájemce Pronajímateli Prostor ve shora ujednaném stavu, je Pronajímatel oprávněn i bez předchozí výzvy Prostor uvést do takového stavu na náklady Nájemce. Nepředá-li Nájemce Pronajímateli Prostor včas, je Pronajímatel oprávněn do Prostoru vstoupit bez přítomnosti Nájemce a Prostor na náklady Nájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to i bez jeho přítomnosti. Věci Nájemce budou uskladněny a Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli skladné v obvyklé výši. Pokud budou věci Nájemci uskladněny dodavatelským způsobem, je Nájemce povinen nahradit Pronajímateli náklady s tím vzniklé. Nepřevezme-li Nájemce své věci do šesti měsíců od zániku nájmu, je Pronajímatel oprávněn věci prodat a částku představující kupní cenu po započtení svých pohledávek za Nájemcem zaslat Nájemci bez zbytečného odkladu. Vrátili-li se takto zasláná částka Pronajímateli jako nedoručitelná, je Nájemce oprávněn ponechat si ve svém vlastnictví celou částku představující kupní cenu za prodané věci.

**4.5** Pronajímatel se zavazuje:

- a) zajistit po celou dobu trvání tohoto nájmu plný a nerušený výkon práv a povinností Nájemce vyplývajících z této smlouvy,
- b) poskytovat plnění a služby spojené s nájmem Prostoru
- c) zajišťovat opravy, které podle této smlouvy nemá zajišťovat Nájemce,
- d) zajistit, aby byl Prostor po celou dobu trvání této smlouvy v řádném a bezpečném technickém stavu,
- e) seznámit Nájemce s vnitřními předpisy platnými pro Prostor a objekt, v němž se Prostor nachází, jakož i po celou dobu trvání této smlouvy Nájemce seznamovat s jejich změnami,
- f) umístit v/na objektu označení Nájemce, a to v souladu s jednotným informačním systémem v objektu, s nímž byl Nájemce před uzavřením této smlouvy seznámen,
- g) pojistit objekt proti živelným událostem.

**4.6** Smluvní strany se dohodly, že změnu pronajatých věcí bude Nájemce provádět výhradně na své náklady a při skončení nájmu nebude požadovat vyrovnání podle míry zhodnocení, ani jiné vyrovnání.

## V.

### Ujednání o trvání smlouvy

**5.1** Tato smlouva se sjednává na dobu určitou a to od 01.11.2017 do 31.12.2021.

**5.2** Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, bude-li Pronajímatelem, městem Litvínovem nebo orgánem veřejné moci rozhodnuto, že Prostor nebo budova, v níž se Prostor nachází, mají být přestavovány tak, že to brání dalšímu užívání Prostoru, nebo že budova, v níž se Prostor nachází, nebo její část, má být odstraněna. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

**5.3** Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby bez výpovědní doby,

- a) bude-li Nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného za užívání Prostoru, a/nebo nájemného za užívání věci movitých, a/nebo úhrady za plnění a služby poskytované s nájmem Prostoru, a/nebo zálohy na úhrady za plnění a služby poskytované s nájmem Prostoru,
- b) bude-li se Nájemce chovat v rozporu s ustanovením § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, přestože jej Pronajímatel vyzve k nápravě,
- c) provede-li Nájemce změnu Prostoru nebo věcí movitých bez souhlasu Pronajímatele a neuvede vše do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá,
- d) bude-li Nájemce opotřebovávat Prostor a/nebo věci movité nad míru přiměřenou okolnostem, nebo tak, že by hrozilo jejich zničení, a neuposlechne výzvy Pronajímatele, aby Prostor a/nebo věci movité užíval řádně (při hrozbě naléhavě vážného nebezpečí z prodlení má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě),
- e) poruší-li Nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu Pronajímateli,
- f) bude-li Nájemce jinak porušovat hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli.

**5.4** Nájemce má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby bez výpovědní doby,

- a) Oznámi-li řádně a včas Pronajímateli vadu, kterou má Pronajímatel odstranit, a která ztěžuje zásadním způsobem užívání Prostoru, nebo znemožňuje užívání Prostoru zcela, a Pronajímatel tuto vadu neodstraní bez zbytečného odkladu,
- b) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Prostor určen,
- c) přestane-li být Prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor,
- d) bude-li Pronajímatel porušovat hrubě své povinnosti vůči Nájemci.

**5.5** Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 odst. 1 a § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se pro tuto smlouvu nepoužije, takže nájem se v případě, kdy by Nájemce Prostor a/nebo věci movité užíval i po uplynutí doby nájmu, neobnovuje.

## **VI. Smluvní pokuty**

**6.1** V případě prodlení s peněžitým plněním podle této smlouvy je smluvní strana v prodlení povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

**6.2** Nájemce je povinen pronajímateli zaplatit za každé porušení kterékoliv povinností ujednané v čl. IV. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč.

**6.3** U všech smluvních pokut sjednaných v této smlouvě platí, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo domáhat se úplné náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost splnit smluvní pokutou zajištěnou povinnost nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu lze požadovat bez ohledu na zavinění. Jednotlivé smluvní pokuty obstojí vedle sebe, lze je ukládat i opětovně.

## **VII. Další ujednání**

**7.1** Veškerá peněžítá plnění ve prospěch Pronajímatele poskytuje Nájemce bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele identifikovaný shora nebo v hotovosti v pokladně Pronajímatele. Veškerá peněžítá plnění Nájemce jsou splněna dne, kdy bude příslušná částka připsána na účet Pronajímatele nebo přijata v hotovosti do pokladny Pronajímatele. Pronajímatel není povinen přijmout částečné plnění.

**7.2** Pro případ rozhodnutí Pronajímatele, města Litvínova, nebo orgánu veřejné moci, jehož důsledkem má být změna využití Prostoru, se smluvní strany dohodly, že pokud to bude objektivně možné, nabídne Pronajímatel Nájemci náhradní Prostor v budově, kterou vlastní. Nájemce se zavazuje takovou nabídku přijmout a uzavřít dodatek k této smlouvě, do něhož se příslušné změny promítnou. Neuzavření dodatku do třiceti dnů od jeho doručení je rozvazovací podmínkou této smlouvy.

**7.3** Smluvní strany se dohodly, že použití ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny, je z povahy věci pro tuto smlouvu vyloučeno.

## **VIII. Závěrečná ujednání**

**8.1** Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

**8.2** V případech touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**8.3** Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto její Přílohy:

- a) Příloha č. 1. Předávací protokol
- b) Příloha č. 2. Výpočtový list
- c) Příloha č. 3. Údržba a opravy prováděné na náklady Nájemce
- d) Příloha č. 4. Požární poplachová směrnice
- e) Příloha č. 5. Evakuační plán

**8.4** Ujednává se, že smluvní strany považují povinností doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrní lhůtě nevyzvedne, a to dnem, kdy se zásilka vrátí zpět odesílateli.

**8.5** Tato smlouva nabývá účinnosti dne 01.11.2017.

**8.6** Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy před podpisem dobře seznámily, a že tato odpovídá jejich svobodné vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Litvínově dne 30.10.2017

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce