



## Smlouva o nájmu č. 138/2013/Jihlava

uzavřená dle § 663 a násl. občanského zákoníku a dle zákona č. 116/1990 Sb.,  
o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění

mezi

### **Zdravotním ústavem se sídlem v Ostravě**

zastoupeným ředitelem: RNDr. Petrem Hapalou

se sídlem: Partyzánské nám. 7, 702 00 Ostrava

č. účtu: [REDACTED]

IČO: 71009396

DIČ: CZ71009396

(dále jen pronajímatel)

a

### **BRILANC – kosmetické studio**

zastoupené: Kateřina Prchalová

se sídlem/bytem: [REDACTED]

IČ: 75914212

(dále jen nájemce)

## I.

### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitým majetkem státu, a to s budovou čp. 2497 na pozemku parc. č. 4374/5, na listu vlastnickém 5098 vedeném u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina, katastrální pracoviště Jihlava, v níž přenechává nájemci k dočasnému úplatnému užívání nebytové prostory.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání nebytové prostory v objektu Domu zdraví na ul. Vrchlického, č. 57 v Jihlavě v následujícím rozsahu:  
Počet místností kategorie A: 4 o výměře 63,10 m<sup>2</sup>  
Prostory kategorie B o výměře 5,60 m<sup>2</sup>  
Prostory jsou umístěny ve 2. nadzemním podlaží.  
(členění dle kategorií A, B, C – odstavec III. bod 1).
3. Pronajímané prostory jsou vyznačeny v plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
4. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory pouze za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že tyto nebytové

prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

5. Kopie rozhodnutí o registraci nájemce je přílohou č. 2 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
6. Nájemce byl seznámen se stavem nebytových prostor a do nájmu je touto smlouvou přijímá.

## II. Doba nájmu

Nájem se sjednává od 1. 10. 2013 do 31. 12. 2018.

## III. Nájemné, jeho splatnost, způsob platby

1. Sjednané roční nájemné činí:

Kategorie A	63,10 m <sup>2</sup> x 850,- Kč .....	53.635,- Kč
Kategorie B	5,60 m <sup>2</sup> x 560,- Kč .....	3.136,- Kč
<hr/>		
<b>celkem:</b>	<b>68,70 m<sup>2</sup></b>	<b>56.771,- Kč</b>

**Prostory kategorie A – uzavřené prostory (místnosti) typu ordinace, přípravný, kanceláře, pracovny, provozovna, uzavřené samostatné čekárny.**

**Prostory kategorie B – otevřené čekárny, sklady, WC, přístupové chodby a prostory sloužící nájemci, které nespádají do kategorie A nebo kategorie C.**

**Prostory kategorie C – garáže, venkovní sklady, tělocvična.**

2. Nájemné je nájemce povinen uhradit pronajímateli bezhotovostním převodem nebo hotově na základě vystavených faktur ve čtvrtletních splátkách, vždy na příslušné kalendářní čtvrtletí předem, a to ve výši **14.193,- Kč**. Splatnost faktur činí 21 dní od data jejich vystavení.
3. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné může pronajímatel jednostranně od 1. 1. 2014 a poté každoročně zvýšit s účinností od prvního dne dalšího roku, a to nejvýše o meziroční změnu míry inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem, pokud přesáhne 2%.

#### IV. Poskytování plnění spojených s nájmem

1. Nad rámec ceny nájmu se pronajímatel zavazuje poskytnout a nájemce se zavazuje přijmout a uhradit následující plnění spojená s nájmem:

**a.) služby povinné**

- dodávky vody, odvod odpadní a srážkové vody;
- dodávky tepla, teplé užitkové vody (TUV);
- dodávky elektrické energie;
- technické a provozní zabezpečení společných prostor a budovy. Toto plnění zahrnuje zejména správu nainstalovaného zabezpečovacího zařízení, střežení a připojení objektu na pult centrální ochrany; úklid a údržbu společných a venkovních prostor a parkoviště, úklid sněhu, organizační a personální zabezpečení vjíatnice, podatelny, údržby zařízení souvisejících s provozem budovy, revize a opravy společných zařízení, zajištění požární ochrany (dále PO) související s provozem Domu zdraví (dále jen DZ), daň z nemovitosti, poplatek za pojištění nemovitosti DZ;

**b.) služby volitelné**

- úklid pronajatých prostor;
- zabezpečení likvidace směsného komunálního a separovaného odpadu; kategorie nebezpečné odpady pouze po předložení souhlasu příslušného orgánu k nakládání s nebezpečnými odpady;
- poskytnutí telefonní linky s přístupem do tuzemských i zahraničních telefonních sítí přes ústřednu pronajímatele, zabezpečení telefonního spojení v rámci interní telefonní sítě zahrnujícího budovu DZ a areál Nemocnice Jihlava, příspěvková organizace, IČ: 00090638;
- náklady na pronájem zabezpečovacího zařízení, střežení a připojení na pult centrální ochrany poskytovaných třetí osobou;

2. Cena, rozsah a způsob vyúčtování za vyúčtovací období pro plnění podle odst. 1 se sjednávají následovně:

- a) cena za dodávku vody, odvod odpadní i srážkové vody (stočné) bude vyúčtována podílem na skutečných celkových nákladech podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatých nebytových prostor k celkové započitatelné využitelné podlahové ploše, násobené koeficientem A, B nebo C dle typu prostor (Kategorie A – koeficient 1,00, Kategorie B – koeficient 0,60, Kategorie C – koeficient 0,30). Členění dle kategorií A, B, C – viz odstavec III. bod 1.

Celkovou započitatelnou využitelnou podlahovou plochou se pro účel této smlouvy rozumí suma ploch využívaných všemi nájemci a všemi odděleními Zdravotního ústavu se sídlem v Ostravě k plnění svých úkolů (nezahrnuje obecné společné manipulační prostory a plochy krytů civilní obrany – dále jen CO).

- b) cena za dodávku tepla a TUV bude vyúčtována podílem na skutečných celkových nákladech podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatých nebytových prostor k celkové započitatelné využitelné podlahové ploše, násobené koeficientem A, B nebo C dle typu prostor (Kategorie A – koeficient 1,00, Kategorie B – koeficient 0,60, Kategorie C – koeficient 0,30). Členění dle kategorií A, B, C – viz odstavec III. bod 1.

- c) cena za dodávku elektrické energie bude vyúčtována podílem na skutečných celkových nákladech podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatých nebytových prostor k celkové započitatelné využitelné podlahové ploše, vynásobené koeficientem D, E nebo F zohledňujícím energetickou náročnost činnosti nájemce v pronajatých prostorách. Rozdělení dle energetické náročnosti:  
Koeficient D – 0,70 – učebny, kanceláře, lékárny, praktičtí obvodní lékaři, psychologové; koeficient E – 0,85 – chirurgie, gynekologie (a další neuvedené v D a F), koeficient F – 1,00 – stomatologie.
- d) cena za technické a provozní zabezpečení společných prostor a budovy se sjednává v pevné výši uvedené v příloze č. 3 této smlouvy;
- e) cena za úklid pronajatých prostor se sjednává v pevné výši uvedené v příloze č.3 této smlouvy za každý m<sup>2</sup> pronajaté podlahové plochy dle typu prostor a jednotkové sazby za úklid, 2x ročně mytí oken a žaluzií, jednotkové sazby jsou uvedeny v příloze č. 3 (pokud je tato služba nájemcem objednána);
- f) cena za zabezpečení likvidace směsného komunálního a separovaného odpadu se sjednává v pevné výši uvedené v příloze č. 3 této smlouvy;
- g) cena za likvidaci nebezpečného odpadu se skládá z pevného měsíčního paušálu za vedení evidence (viz příloha č. 3 této smlouvy) a pohyblivé části, která bude vyúčtována podle skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem na likvidaci nebezpečného odpadu, účtovaná poskytovatelem této služby;
- h) cena za zabezpečení telefonního spojení v rámci interní telefonní sítě se sjednává v pevné výši uvedené v příloze č. 3 této smlouvy;
- i) cena za uskutečněné telefonní spojení s přístupem do tuzemských i zahraničních telefonních sítí bude vyúčtována pronajímatelem dle skutečných nákladů vyúčtovaných poskytovatelem služby;
- j) cena za poskytnutí internetového připojení se sjednává v pevné výši uvedené v příloze č. 3 této smlouvy.
3. Plnění poskytnutá pronajímatelem podle odst. 2 budou nájemci vyúčtována po uplynutí příslušného kalendářního čtvrtletí. Poslední den příslušného kalendářního čtvrtletí je dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Nájemce je povinen uhradit poskytnutá a vyúčtovaná plnění bezhotovostním převodem na základě faktur vystavených pronajímatelem. Splatnost faktur činí 21 dní od data jejich vystavení.
5. Na žádost nájemce pronajímatel doloží, jak bylo vyúčtování služeb provedeno. O předmětné vyúčtování si může nájemce požádat do 30-ti dnů po obdržení faktury. Nevzneseli-li nájemce písemné námitky k výši a způsobu provedení vyúčtování služeb do 30 dní od jeho obdržení, má se za to, že vyúčtování odsouhlasil. Vznesení námitek nemá odkladný účinek na povinnost uhradit vyúčtování v termínu splatnosti.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

#### **Pronajímatel:**

- a) má právo na placení sjednaného nájemného podle čl. III a úhrady za plnění s nájmem spojené podle čl. IV,
- b) má právo vstupu do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá k účelu stanovenému ve smlouvě, a to za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce,
- c) má povinnost předat nebytové prostory ve stavu způsobilém pro sjednaný účel užívání,
- d) má povinnost poskytovat nájemci plnění uvedené v č. IV. a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem,
- e) zavazuje se provádět kontroly a revize požárních hydrantů a hasicích přístrojů, zařízení pro odvod tepla a kouře (komíny) a nouzových osvětlení v objektu. Dále provádí revize a údržbu vyhrazených technických zařízení – hromosvody, plynová zařízení, zdvihací zařízení, tlaková zařízení, jakož i revize, kontroly a údržbu elektrické instalace, souvisejících s bezporuchovým a bezpečným chodem budovy. Revize vlastních přenosných elektrických zařízení, elektrických a plynových spotřebičů je povinen si zajistit nájemce na vlastní náklady.

#### **Nájemce:**

- a) je povinen po celou dobu trvání nájmu užívat nebytové prostory pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem, který není na újmu pronajímatele,
- b) je povinen počínat si tak, aby nezpůsobil na pronajatém majetku škodu, a v případě, že se tak stane, zavazuje se ji nahradit,
- c) je povinen platit nájemné a úhradu za plnění s nájmem spojené podle ujednání v čl. III. a čl. IV.,
- d) nebude-li faktura uhrazena ve lhůtě splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši za každý i započatý den prodlení,
- e) souhlasí s poskytnutím údajů o své provozní činnosti za účelem informování veřejnosti, a to jejich zveřejněním na internetových stránkách Domu zdraví Jihlava, které jsou k tomuto účelu zřízeny pronajímatelem. Za údaje o provozní činnosti nájemce se považují veřejně přístupné identifikační údaje nájemce,
- f) není bez souhlasu pronajímatele oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy nebytových prostor. Stavební úpravy jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je-li souhlas udělen a nedohodne-li se nájemce a pronajímatel dále jinak, platí, že při skončení nájmu nevzniká nájemci právo na náhradu za provedené stavební práce nebo na jiné protiplnění za zhodnocení nebytových prostor,
- g) není oprávněn nebytové prostory přenechat do užívání třetí osobě (zákaz podnájmu),
- h) je povinen hradit na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním a běžnými opravami předmětu pronájmu (např. opravy vodovodních kohoutků, sprchy, splachovače, výměny žárovek, vypínačů, zásuvek, opravy zámků a klik, malování apod.), Opravy přesahující drobné opravy a údržbu a havarijní stavy na zařízení objektu je povinen neprodleně hlásit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne,
- i) je povinen dodržovat při své činnosti v nebytových prostorech pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy týkající se bezpečnosti technických zařízení a požární předpisy a zachovávat provozní řád objektu. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 262/2006 Sb., (zákoník práce) ve znění pozdějších předpisů. Na své náklady je povinen zajišťovat požární ochranu a bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v pronajatých

prostorách a odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pronajatých prostorách. Dále je povinen informovat pronajímatele o skladovaných a používaných látkách a zařízeních, které jsou nebezpečné z hlediska požární ochrany nebo bezpečnosti práce a osob,

- j) je povinen zajistit si na vlastní náklad souhlas příslušného orgánu k nakládání s nebezpečnými odpady. Odpad vznikající při provozu je povinen likvidovat prostřednictvím pronajímatele,
- k) je povinen po skončení nájmu z jakéhokoli důvodu nebytové prostory vyklidit a předat je ve stavu, v jakém jím byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 5-ti pracovních dnů po skončení nájmu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak. V případě, že nájemce nedodrží sjednanou lhůtu k vyklizení, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku 1/365 ročního nájemného za každý den prodlení se splněním této povinnosti nájemcem. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

## VI.

### Skončení nájmu

1. Nedojde-li v průběhu trvání smlouvy k dohodě o změně délky nájmu, nebo k platnému ukončení smlouvy odstoupení, dohodou nebo výpovědí, končí doba nájmu uplynutím sjednané doby.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od smlouvy, pokud nájemce začne užívat nebytové prostory k jinému než smluvenému účelu a rovněž v případě, že nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele nebytové prostory jiné osobě. Dále může pronajímatel odstoupit od smlouvy, pokud přestanou platit podmínky zák. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů, tedy že předmět nájmu pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nebo že nájemce neplní řádně a včas své povinnosti z této smlouvy vyplývající. Odstoupením od smlouvy nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od okamžiku doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu, pokud nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo plnění spojených s nájmem, a dále pro případ, že nájemce poruší kteroukoli jednotlivou povinnost podle čl. V této smlouvy, pokud pronajímatel pro tuto situaci již nevyužil práva na odstoupení. Výpovědní lhůta pro tento případ činí 2 (dva) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Pronajímatel dále může vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta pro tento případ činí 6 (šest) měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro tento případ činí 3 (tři) měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

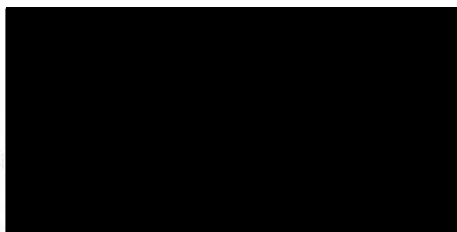
## VII. Ostatní ujednání

1. Není-li touto smlouvou ujednáno jinak, platí pro práva a povinnosti smluvních stran úprava obsažená v občanském zákoníku a zákoně č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pro případ neplatnosti nebo neúčinnosti některého z ustanovení této smlouvy zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením novým, které svým obsahem nejlépe odpovídá ustanovení neplatnému nebo neúčinnému.
3. Pro doručování písemností kteroukoli smluvní stranou druhé straně se pronajímatel a nájemce dohodli tak, že zásilka odeslaná doporučenou poštou se považuje za doručenou také v případě, že adresát tuto odmítne převzít nebo si zásilku nevyzvedne ani v úložní lhůtě.
4. Pro případ, že dojde po skončení nájmu k situaci předvídané v § 676 odst. 2 občanského zákoníku, smluvní strany tímto vylučují, že dojde k obnovení této nájemní smlouvy za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně.
5. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou očíslovaných a datovaných dodatků, které musí být podepsány oprávněnými osobami.
6. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, nájemce obdrží jeden výtisk, pronajímatel 2 výtisky.

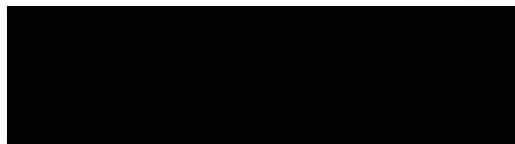
V Jihlavě dne 8. 9. 2013

V Ostravě dne 27. 8. 2013

nájemce



RNDr. Petr Hapala  
ředitel ZÚ se sídlem v Ostravě



Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě  
Partyzánské nám. 7, 702 00 Ostrava  
IČ: 71009396 39

Přílohy:

- č. 1 – plánec pronajatých prostor
- č. 2 – kopie živnostenského listu
- č. 3 – cena a rozsah plnění účtovaných vedle nájmu

**Cena a rozsah plnění účtovaných vedle nájmu:**

Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH. DPH bude účtováno v zákonné výši.

Dodávka vody, odvod odpadní i srážkové vody (stočné)	Plocha v kategorii A 63,10 m <sup>2</sup> Plocha v kategorii B 5,60 m <sup>2</sup> Plocha v kategorii C	Přepočtená plocha: 63,10 m <sup>2</sup> Přepočtená plocha: 3,36 m <sup>2</sup> Přepočtená plocha:
Dodávka tepla a TUV – viz odstavec 4, bod 2b	Plocha v kategorii A 63,10 m <sup>2</sup> Plocha v kategorii B 5,60 m <sup>2</sup> Plocha v kategorii C	Přepočtená plocha: 63,10 m <sup>2</sup> Přepočtená plocha: 3,36 m <sup>2</sup> Přepočtená plocha:
Dodávku elektrické energie – viz odstavec 4, bod 2c	Plocha v kategorii D Plocha v kategorii E 68,70 m <sup>2</sup> Plocha v kategorii F	Přepočtená plocha: Přepočtená plocha: 58,40 m <sup>2</sup> Přepočtená plocha:
Technické a provozní zabezpečení společných prostor a budovy**	22,- Kč/m <sup>2</sup> měsíčně x 68,70 m <sup>2</sup>	Celkem měsíčně: 1.511,40 Kč
Úklid pronajatých prostor: a) ruční (ordinace, kanceláře, laboratoře, přípravny, WC) b) strojové (chodby, čekárny na chodbě) c) mytí oken (2x ročně) d) mytí žaluzií (2x ročně)	a) 0,33 Kč/m <sup>2</sup> * b) 0,38 Kč/m <sup>2</sup> * c) 12 Kč/m <sup>2</sup> * d) 16 Kč/m <sup>2</sup> *	Ne
Zabezpečení likvidace směsného komunálního a separovaného odpadu*	50,- Kč měsíčně	Ano
Likvidace nebezpečného odpadu a) měsíční paušál za vedení evidence b) skutečné náklady dle odevzdaného množství odpadů	30,- Kč sazba za kg účtovaná dodavatelem	Ne
Poskytnutí telefonní linky s přístupem do tuzemských i zahraničních telefonních sítí*	240,- Kč měsíčně	Ne
Pronájem zabezpečovacího zařízení, střežení a připojení na pult centrální ochrany smluvního dodavatele*	600,- Kč měsíčně	Ne

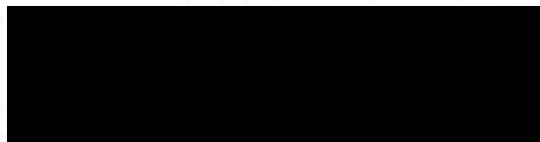
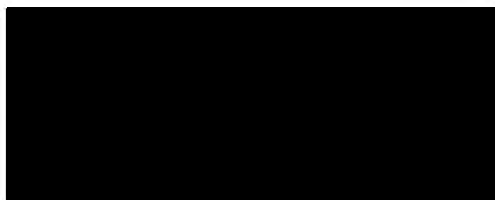
\*Výše uvedených jednotkových cen a položek stanovených jako paušální platby jsou stanoveny na základě jednotkových cen a sazeb účtovaných aktuálními smluvními dodavateli. V případě, že dojde ke změně smluvního dodavatele nebo k úpravě smluvní ceny, vyhrazuje si pronajímatel právo změny této ceny na základě oznámení bez nutnosti úpravy této smlouvy.

\*\* Výše jednotkové platby na m<sup>2</sup> za technické a provozní zabezpečení společných prostor a budovy vychází z reálných nákladů pronajímatele (služby uvedené v odst. IV, bod 1) za období roku 2011. Tato platba se bude každoročně aktualizovat dle skutečných nákladů z předcházejícího roku, poprvé od 1. 1. 2014.

V Jihlavě dne 9. 9. 2013

V Ostravě dne 27. 8. 2013

nájemce



RNDr. Petr Hapala  
ředitel ZÚ se sídlem v Ostravě

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě  
Partyzánské nám. 7, 702 00 Ostrava  
IČ: 71009396

39



