



Zdravotní ústav se sídlem  
pracoviště Jihlava  
Doručeno: 22.10.2014  
ZU/33256/2014  
listy:1 přílohy:1  
druh:dodatek  
zusoes566e2d61

## Dodatek č. 1

### ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 138/2013/Jihlava uzavřené dne 8. 9. 2013, nově označené jako „Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání“

mezi

**Zdravotním ústavem se sídlem v Ostravě**  
zastoupeným ředitelem: RNDr. Petrem Hapalou  
se sídlem: Partyzánské nám. 7, 702 00 Ostrava  
č. účtu: [REDACTED]  
státní příspěvková organizace nezapsaná ve veřejném rejstříku  
IČ: 71009396  
DIČ: CZ71009396  
(dále jen pronajímatel)

a

**BRILANC – kosmetické studio**  
zastoupené: Kateřina Prchalová  
se sídlem/bytem: [REDACTED]  
IČ: 75914212

(dále jen nájemce)

## I. Preambule

Smluvní strany, vedeny snahou přizpůsobit související, z nájmu plynoucí práva a povinnosti, které vznikly přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) a předejít tak případným sporům, tímto dodatkem konstatují, že nájem se s účinností tohoto dodatku řídí ustanoveními § 2302 a násl. NOZ, nikoliv již zrušeným zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

## II. Předmět dodatku

Tímto dodatkem se mění a/nebo doplňuje:

- 1) **Pojem „nebytové prostory“** se ve smlouvě nahrazuje termínem „*prostory sloužící podnikání*“ (dále jen „prostory, „pronajaté prostory“ nebo „předmět nájmu“).
- 2) **Článek I. - Předmět a účel nájmu - se doplňuje o odst. 8, který zní takto:**

*„Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu podle bodu 4, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v objektu „Domu zdraví“. Ke zhoršení poměrů by došlo např. provozováním jiné činnosti než je sjednána jako účel užívání ve smlouvě.*

- 3) **Článek III. - Nájemné, jeho splatnost, způsob platby - se v odst. 3 ruší a nahrazuje tímto zněním:**

*„Bude-li trvání doby nájmu sjednáno na dobu delší než jeden rok, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může výši nájemného počínaje 1. 1. 2016 a poté každoročně jednostranně zvýšit, a to nejvýše o meziroční změnu míry inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, pokud přesáhne 2%. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až březen) bude splatný s nájemným za měsíc květen.“*

- 4) **Článek IV. – Poskytování plnění spojených s nájmem - se v odst. 5 doplňuje o proložená a tučně vyištěná slova:**

*„Na žádost nájemce pronajímatel doloží, jak bylo vyúčtování služeb provedeno. **O nahlédnutí do podkladů** k předmětnému vyúčtování si může nájemce **písemně** požádat do 30-ti dnů po obdržení faktury. Nevznese-li nájemce písemné námitky k výši a způsobu provedeného 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.“*

- 5) **Článek V. - Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce - se ruší a nahrazuje tímto zněním (změny vyznačeny proloženým, tučně vyištěným písmem):**

### **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 **pronajatých** prostor **po předchozím písemném oznámení nájemci** za účelem kontroly, zda je nájemce užívá k účelu stanovenému ve smlouvě, a to za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce,
- c) má povinnost předat **předmět nájmu** ve stavu způsobilém pro sjednaný účel užívání **se vším, co je třeba k řádnému užívání věci,**

- d) má povinnost poskytovat nájemci plnění uvedené v čl. 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,
- f) ***má při skončení nájmu právo zadržet movité věci, které má nájemce v pronajatých prostorách za účelem úhrady pohledávky vůči nájemci.***

#### **Nájemce:**

- a) je povinen po celou dobu trvání nájmu užívat prostory pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem, který není na újmu pronajímatele a ***za podmínek uvedených v čl. I. odst. 4 a 5.***
- 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 ***předmětu nájmu***. 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 ***předmětu nájmu***,
- g) není oprávněn prostory přenechat do užívání třetí osobě (zákaz podnájmu),
- h) je povinen provádět a hradit na vlastní ***účet tzv. „běžnou údržbu“ tj. nést*** 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.), ***Potřebu*** opravy přesahující ***běžnou údržbu a potřebu odstranění jiných vad na předmětu nájmu*** je povinen neprodleně, ***nejpozději však do tří (3) pracovních dní po jejich výskytu, písemně oznámit*** pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne,
- i) ***je povinen písemně oznámit pronajímateli havarijní stavy na zařízení objektu nebo vady, které zásadním způsobem ztěžují nebo znemožňují užívání předmětu, a to nejpozději do 24 hodin po jejich výskytu. Nesplnění této oznamovací povinnosti řádně a včas nezaloží nájemci právo na prominutí nájemného nebo na výpověď nájmu bez výpovědní doby podle § 2208 odst. 1 NOZ,***
- j) ***je povinen strpět provedení nezbytné opravy pronajatých prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li taková oprava méně než jeden (1) kalendářní měsíc a neztěžuje-li užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, nemá nájemce právo na slevu z nájemného,***
- k) ***nemá právo na provedení zápočtu svých nároků vůči pronajímateli na pohledávku z titulu nájemného nebo plnění s nájmem spojených,***

- l) je povinen dodržovat při své činnosti v *pronajatých* prostorách 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,
- m) je povinen zajistit si na vlastní náklad souhlas příslušného orgánu k nakládání s nebezpečnými odpady,
- n) *je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod,*
- o) je povinen po skončení nájmu z jakéhokoli důvodu *předmět nájmu* vyklidit a předat je ve stavu, v jakém jím byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení *při řádném užívání*, a to nejpozději do 5-ti pracovních dnů po skončení nájmu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak. *Pronajímatel má právo požadovat po nájemci náhradu ve výši ujednaného nájemného nebo jeho poměrné části, nevyklidí-li a neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně vyklidí a odevzdá. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.*

6) **Článek VI. Skončení nájmu se v odst. 3, 4, 5 a 6 ruší a nahrazuje tímto zněním:**

3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu, v případě, že:

- a) *předmět nájmu nebo nemovitost, v níž se nachází, má být přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru,*
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo plnění spojených s nájmem,
- c) nájemce poruší kteroukoli jednotlivou povinnost podle čl. V této smlouvy, pokud pronajímatel pro tuto situaci již nevyužil práva na odstoupení *od smlouvy podle odst. 2.,*
- d) *nájemce se nachází v insolvenčním řízení v postavení dlužníka a bylo již soudem rozhodnuto o úpadku nebo o způsobu řešení úpadku.*

Výpovědní *doba* činí 2 (dva) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

4. *Pronajímatel ve výpovědi vyzve nájemce rovněž k vyklizení a předání předmětu nájmu. Pronajímatel tímto výslovně vylučuje obnovení nájmu za podmínek ujednaných původně pro případ, že by nájemce užíval předmět nájmu i po skončení nájmu.*

5. *Nájemce má právo do uplynutí 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy mu byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Nevznese-li nájemce námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne; námitky vyžadují písemnou formu.*

6. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu *před uplynutím sjednané doby ve výpovědní době podle § 2310 odst. 2 občanského zákoníku v případě, že:*

- a) *ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,*
- b) *pronajaté prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,*
- c) *pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.*

Výpovědní *do*ba činí 2 (dva) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi straně.

7) **Článek VII. - Ostatní ujednání - se ruší a nahrazuje tímto zněním:**

1. *Není-li tímto dodatkem a smlouvou ujednáno jinak, platí pro práva a povinnosti smluvních stran úprava obsažená v občanském zákoníku ve znění pozdějších předpisů.*
2. *Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení ustanovení o náhradě za převzetí zákaznické základny.*
3. *Smluvní strany se dohodly, že změní-li se po uzavření této smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle ní stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit svůj závazek, ani nezaloží důvod výpovědi.*
4. 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.
5. Pro doručování písemností kteroukoli smluvní stranou druhé straně se pronajímatel a nájemce dohodli tak, že zásilka odeslaná doporučenou poštou se považuje za doručenu také v případě, že adresát tuto odmítne převzít nebo si zásilku nevyzvedne ani v úložní lhůtě.
6. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou očíslovaných a datovaných dodatků, které musí být podepsány oprávněnými osobami.
7. Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, nájemce i pronajímatel obdrží jeden výtisk.

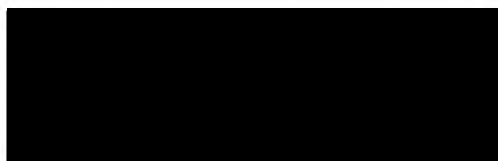
8) **Tento Dodatek č. 1 nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2015.**

9) **V ostatních ujednáních zůstává uzavřená smlouva beze změn.**

V Jihlavě dne 20.10.2014

V Ostravě dne 1. 9. 2014

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