

Společnost: **Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s.,  
nemocnice Středočeského kraje**  
IČ: 272 56 456  
DIČ: CZ27256456  
Se sídlem: Mladá Boleslav, třída Václava Klementa 147, PSČ 293 01  
Zastoupená: JUDr. Ladislav Řípa, ředitel nemocnice  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
Číslo účtu: 35-3525450227/0100  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10019

dále též jako „**pronajímatel**“ na straně jedné,

a

Společnost: **Marek Novák**  
IČ: 710 72 942  
DIČ: CZ8003160165  
Se sídlem: Petrohradská 390/46, 101 00, Praha - Vršovice

dále též jako „**nájemce**“ na straně druhé,

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jak stanoví tato:

## **SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

dále jen „smlouva“

### **1. Úvodní ustanovení**

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 452 – objekt občanské vybavenosti, v ulici Boženy Němcové, postavené na stavební parcele č.parc. st. 1557/1, v katastrální území a obci Mladá Boleslav (část obce Mladá Boleslav II), zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, na LV č. 15270 pro katastrální území a obec Mladá Boleslav (dále jen „**budova**“). Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout prostory v budově na dobu a k účelu sjednanému níže.

### **2. Předmět smlouvy**

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory v prvním nadzemním podlaží (přízemí) budovy – Pavilon I o celkové výměře 12 m<sup>2</sup>:

- bufet	7,4 m <sup>2</sup>
- šatna + umývárna	3,6 m <sup>2</sup>
- úklidová místnost	1,0 m <sup>2</sup>

blíže specifikované v situačním plánu, který je přílohou této smlouvy (dále jen „**pronajaté prostory**“). Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem a dispozicí pronajatých prostor a v tomto stavu je přijímá do užívání.

- 2.2. Společně s pronajatými prostory je nájemce oprávněn v odpovídajícím rozsahu užívat společné prostory v budově.
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory za účelem podnikání, a to provozování prodejny rychlého občerstvení. Nájemce nesmí užívat ani umožnit užívání pronajatých prostor k jinému než sjednanému účelu, ledaže mu k tomu dá pronajímatel svůj předchozí písemný souhlas.
- 2.4. Předmět podnikání, který bude nájemce v pronajatých prostorách provozovat je:
  - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
  - Hostinská činnost.
- 2.5. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani zčásti do užívání třetí osobě ani je užívat s třetí osobou (např. ve sdružení) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

### **3. Základní práva a povinnosti účastníků**

#### 3.1. Nájemce je povinen:

- užívat pronajaté prostory, společné prostory a jejich vybavení s péčí řádného hospodáře, dbát o jejich dobrý stav, zabránit jejich poškození,
- dodržovat platné právní předpisy vztahující se k jeho činnosti a k užívání pronajatých prostor, zejména předpisy bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce, zejména vyplývající z vyhlášky č. 48/1982 Sb., zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky č. 246/2001 Sb.,
- provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor, kdy při posuzování běžné údržby a drobných oprav budou smluvní strany vycházet z nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně z předpisu, který jej v budoucnu nahradí,
- neprovádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy, ledaže k tomu dá pronajímatel předem písemný souhlas,
- nahradit škodu, kterou na pronajatých prostorách a budově způsobí sám nebo jeho zaměstnanci a jiné jím použité osoby,
- bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně, resp. v naléhavém případě telefonicky potřebu oprav a odstranění poruch, které je povinen provést a odstranit pronajímatel, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této oznamovací povinnosti vznikne,
- umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu pronajatých prostor, přičemž pronajímatel nesmí omezovat činnost nájemce nad míru nezbytnou,
- řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby a plnění zajišťované pronajímatelem.

#### 3.2. Nájemce je oprávněn:

- po předchozím odsouhlasení pronajímatelem označit svou provozovnu s uvedením základních předepsaných údajů,
- pokud nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede výlučně vlastním nákladem stavební úpravy a změny, které budou mít charakter technického zhodnocení budovy ve smyslu daňových předpisů, pronajímatel souhlasí, aby takové technické zhodnocení daňově odpisoval nájemce.

3.3. Pronajímatel je povinen:

- umožnit plnohodnotné a nerušené užívání pronajatých prostor nájemcem,
- bez zbytečného odkladu odstranit jiné než drobné a běžné závady, které mu nájemce oznámí, příp. které sám zjistí,
- umožnit nájemci plný výkon práv spojených s užíváním pronajatých prostor,
- zajistit nájemci dodávky služeb a jiných plnění, které jsou blíže specifikovány v čl. 5. této smlouvy.

3.4. V případě výpovědi nájmu nemá nájemce právo požadovat náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

3.5. Nájemce prohlašuje, že byl řádně seznámen s provozním řádem pronajímatele a dalšími vnitřními předpisy pronajímatele k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a k zajištění ochrany majetku.

#### **4. Nájemné, splatnost a způsob platby**

4.1. Nájemné bylo účastníky dohodnuto ve výši **1,400,- Kč měsíčně bez DPH**. Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc činí 1/30 měsíční výše za každý celý den trvání nájmu.

4.2. Nájemce bude nájemné platit měsíčně dozadu, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystavené pronajímatelem. Nájemné je splatné bezhotovostně převodem nebo vkladem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

4.3. Pronajímatel je oprávněn každoročně jedenkrát za rok jednostranně zvýšit nájemné až o tolik procent, kolik činila roční míra inflace oficiálně vyhlášená statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí. Nájemné se zvyšuje s účinností od 1.1. daného roku a nájemce doplatí rozdíl mezi dosavadním a zvýšeným nájemným za dobu od 1.1. daného roku do doby obdržení oznámení o zvýšení spolu s nejbližší platbou nájemného.

#### **5. Služby zajišťované pronajímatelem**

5.1. Spolu s nájemným bude nájemce měsíčně hradit tyto paušální poplatky za služby zajišťované pronajímatelem:

- dodávka tepla, teplé a studené vody 2.800,- Kč bez DPH.

Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc činí 1/30 měsíční výše za každý celý den trvání nájmu. Paušální poplatky za služby zajišťované pronajímatelem bude nájemce hradit spolu s nájemným, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.

5.2. Nájemce bude dále platit pronajímateli úhradu za dodávku elektrické energie. Vyúčtování bude prováděno jednou měsíčně podle skutečně spotřeby elektrické energie. Spotřebu elektrické energie bude nájemce hradit spolu s nájemným, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.

5.3. K fakturovaným částkám bude připočtena DPH v zákonné výši.

5.4. V případě, že dojde ke zvýšení ceny služeb nebo plnění souvisejících s užíváním pronajatých prostor, které je dodavatelům těchto služeb nebo poskytovatelům těchto plnění povinen platit pronajímatel, či které zajišťuje pronajímatel svým nákladem, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit měsíční paušální poplatek dle článku 5. odst. 5.1. této smlouvy. Toto zvýšení je účinné doručením písemného oznámení pronajímatele nájemci.

5.5. Nájemné či jakákoli jiná úhrada je při bezhotovostní platbě považována za zaplacenou připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.

## **6. Sankce při prodlení**

6.1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo jiné peněžité povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

## **7. Doba nájmu a jeho skončení**

7.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou od 1.11.2017.**

7.2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná, tříměsíční výpovědní doba počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

7.3. Pronajímatel je dále oprávněn smlouvu vypovědět ve zkrácené sedmidenní výpovědní době, nezaplatí-li nájemce přes písemné upozornění ani v dodatečné patnáctidenní (15) lhůtě dlužné nájemné, úhradu služeb a plnění zajišťovaných pronajímatelem. Výpověď je pronajímatel oprávněn dát nejdříve 16. dne od doručení upozornění nájemci, zkrácená výpovědní doba běží ode dne následujícího od doručení výpovědi nájemci.

7.4. V den skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nepředá-li nájemce pronajaté prostory v den skončení nájmu, zaplatí smluvní pokutu ve výši 1/10 měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody tím není dotčen. Vedle toho bude nájemce dále platit úhradu za užívání pronajatých prostor ve výši nájemného platného v den skončení nájmu, a úhradu za služby a plnění zajišťované pronajímatelem. Nevyklidí-li nájemce pronajaté prostory ani do 30 dnů od uplynutí výpovědní doby, je pronajímatel oprávněn pronajaté prostory na náklad a nebezpečí nájemce vyklidit a vyklizené věci uskladnit v přístřeší, jehož adresu nájemci neprodleně sdělí. Přístřeším se rozumí jakýkoli zastřešený prostor, zejména sklad, ocelokolna, sklepení a podobně. Nájemce výslovně potvrzuje, že je s ujednáním tohoto odstavce plně srozuměn a souhlasí s ním.

## **8. Závěrečná ustanovení**

8.1. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ustanovení bez zbytečného odkladu nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude odpovídat účelu ustanovení předchozího.

8.2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

8.3. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze ve formě písemných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

8.4. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dohodly, že místní příslušnost soudu k projednání a rozhodnutí sporů a jiných právních věcí vyplývajících z právního vztahu založeného touto smlouvou, jakož i ze vztahů s tímto vztahem souvisejících, se řídí sídlem pronajímatele.

- 8.5. Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uzavírají smluvní strany toto samostatné ujednání. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. Nájemce se zavazuje nejpozději při podpisu této smlouvy označit ty části smlouvy a ty údaje, které požaduje v souladu se zákonem o registru smluv vyloučit z uveřejnění (obchodní tajemství, osobní údaje apod.). Jinak platí, že souhlasí s uveřejněním v plném rozsahu. Toto samostatné ujednání smluvních stran nabývá platnosti a účinnosti podpisem této smlouvy oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 8.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.
- 8.7. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 8.8. Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy svých oprávněných zástupců.

Přílohy: situační plán pronajatých prostor

V Mladé Boleslavi dne 26.10.2017

.....  
Za Oblastní nemocnici Mladá Boleslav, a.s.,  
nemocnici Středočeského kraje

.....  
Marek Novák