

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: MUDr. Luděk Kramář, MBA, 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/Název: **Marcela Vršatová**  
IČ: 737 70 841  
DIČ:  
Sídlo/Místo podnikání: Niměřice, Horní Cetno 42, PSČ 294 30

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

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

## **SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

dále jen „smlouva“

### **1 Úvodní ustanovení**

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy bez č.p./č.e. – objekt občanské vybavenosti, v ulici třída Václava Klementa, postavené na stavební parcele č.parc st. 5852, 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**“).
- 1.2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn přenechat v budově se nacházející prostory do nájmu, a to na dobu a k účelu sjednanému níže.

### **2 Předmět smlouvy**

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory v budově sestávající z prodejní místnosti, výroby, skladu, sociálního zařízení o celkové výměře 70 m<sup>2</sup> (dále jen „**nebytové prostory**“). Nájemce prohlašuje, že se se stavem a dispozicí nebytových prostor podrobně seznámil a přijímá nebytové prostory do užívání.
- 2.2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory za účelem podnikání, a to provozování cukrárny. Nájemce nesmí užívat ani umožnit užívání nebytových prostor k jinému než sjednanému účelu, ledaže mu k tomu dá pronajímatel svůj předchozí písemný souhlas.

- 2.3. Předmět podnikání, který bude nájemce v nebytových prostorách provozovat je:
- Pekařství, cukrářství
  - Hostinská činnost
  - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- 2.4. Spolu s nájemcem bude nebytové prostory užívat paní Věra Sedláková, IČ: 65619552, s místem podnikání: Zbožíčko 13, 289 25 Straky, okr. Nymburk.
- 2.5. V ostatních případech není nájemce oprávněn přenechat nebytové 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 nebytové prostory, společné prostory a jejich vybavení s péčí řádného hospodáře, dbát o jejich dobrý stav, zabránit jejich poškození,
- dodržovat platné předpisy včetně interních předpisů a řádů pronajímatele, se kterými byl seznámen, vztahující se k jeho činnosti a k užívání nebytových 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.,
- neprovádět v nebytových prostorách žádné stavební úpravy, ledaže k tomu dá pronajímatel předem písemný souhlas,
- nahradit škodu, kterou na nebytových 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 nebytových prostor, přičemž pronajímatel nesmí omezovat činnost nájemce nad míru nezbytnou,
- řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby a plnění spojená s nájmem.

#### **3.2. Nájemce je oprávněn:**

- po předchozím odsouhlasení pronajímatelem označit svou provozovnu, včetně uvedení předepsaných identifikačních 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:**

- strpět plnohodnotné a nerušené užívání předmětu nájmu 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 nebytových prostor,
- zajistit nájemci dodávky služeb a jiných plnění spojených s nájmem, které jsou blíže specifikovány v čl. 5. této smlouvy.

#### **3.4. Drobné opravy nebytových prostor související s jejich užíváním a náklady spojené s jejich běžnou údržbou hradí v plné výši nájemce. Pro účely této smlouvy se drobnými opravami rozumí opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny**

součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 1.000,- Kč bez DPH a roční součet nákladů na drobné opravy nepřesáhne částku 100,- Kč bez DPH za m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytových prostor. Běžnou údržbou se rozumí zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů vybavení (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům či vnitřní nátěry.

- 3.5. I bez předchozího oznámení je nájemce oprávněn do pronajatých prostor vstoupit v případě nouze, kdy to vyžaduje ochrana zdraví nebo majetku, a v případě, kdy po skončení nájmu nebude předmět nájmu nájemcem dobrovolně vyklizen. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pro tyto účely si pronajímatel ponechá v dispozici jednu sadu klíčů od pronajatých prostor.
- 3.6. V případě výpovědi nájmu nemá nájemce právo požadovat náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
- 3.7. 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.
- 3.8. Zásobování je možné pouze vozidly s hmotností do 3,5 t, a to vjezdem z ulice Laurinova v době od 6:00 do 18:00 hod. Vjezd zásobovacích vozidel je možný pouze na dobu nezbytně nutnou a nesmí omezit provoz zdravotnických vozidel.

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

- 4.1. Nájemné bylo účastníky dohodnuto ve výši **20.417,- Kč měsíčně bez DPH**. Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc bude úměrně ponížena.
- 4.2. Nájemné se platí měsíčně dozadu na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů od vystavení, a to bezhotovostním převodem nebo vkladem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví 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 splátkou nájemného.

#### **5 Služby a plnění spojená s užíváním a úhrada jejich ceny**

- 5.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli vedle nájemného také úhradu za služby a plnění spojená s užíváním nebytových prostor. Jedná se o tyto služby: dodávky elektrické energie, dodávka vody.
- 5.2. Vyúčtování elektrické energie bude prováděno jednou měsíčně a vody jednou ročně, a to podle skutečně zjištěné spotřeby těchto energií. Úhradu bude probíhat na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů od vystavení, a to bezhotovostním převodem nebo vkladem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
- 5.3. Nájemce si bude samostatně hradit další služby a dodávky, které si sjedná se svými dodavateli, zejména telefonní poplatky, připojení k síti Internet aj. Nájemce se zavazuje tyto platby hradit svým dodavatelům řádně a včas.

## **6 Parkování**

- 6.1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje umožnit nájemci parkovat na parkovacím stání u budovy.
- 6.2. nájemce se zavazuje užívat parkovací stání tak, aby neomezoval provoz pronajímatele ani třetích osob.
- 6.3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobí na jeho majetku při parkování svého vozidla, a to jak úmyslně, tak i z nedbalosti.
- 6.4. Pronajímatel nenese odpovědnost za jakoukoliv škodu, která vznikne na zaparkovaném vozidle nájemce nebo na věcech v tomto vozidle uložených, ledaže by tuto škodu způsobil zaměstnanec poskytovatele.
- 6.5. Samostatná úhrada za užívání parkovacího stání nebude pronajímatelem požadována. Smluvní strany konstatují, že užívání parkovacího stání bylo zohledněno při stanovení výše nájemného.

## **7 Sankce při prodlení**

- 7.1. Nájemné či jakákoli jiná úhrada je při bezhotovostní platbě považována za zaplacenou připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.
- 7.2. 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.

## **8 Doba nájmu a jeho skončení**

- 8.1. Doba nájmu se sjednává na dobu:  
 **neurčitou, a to od \_\_\_\_\_.**  
 **určitou, a to od 1.4.2014 do 31.3.2016.**
- 8.2. Pokud o to požádá alespoň dva měsíce před skončením nájmu, má nájemce za předpokladu dodržování této smlouvy přednostní právo na prodloužení nájmu (uzavření nové nájemní smlouvy), a to za stejných či obdobných podmínek.
- 8.3. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná. Tříměsíční výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 8.4. 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 spojených s nájmem. Výpověď je pronajímatel oprávněn dát nejdříve 16. dne od doručení upozornění nájemci. Zkrácená výpovědní doba běží ode dne následujícího od doručení výpovědi nájemci.
- 8.5. V den skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nepředá-li nájemce nebytové prostory v den skončení nájmu, zaplatí smluvní pokutu ve výši 1/20 měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody tím není dotčen. Vedle toho bude nájemce dále platit úhradu za užívání nebytových prostor ve výši nájemného platného v den skončení nájmu, a úhradu za služby a plnění spojená s nájmem. Nevyklidí-li nájemce nebytové prostory ani do 15 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn nebytové 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.

## **9 Závěrečná ustanovení**

- 9.1. 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.
- 9.2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 9.3. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze ve formě písemných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 9.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
- 9.5. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 9.6. Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy svých oprávněných zástupců.

V Mladé Boleslavi dne 26.3.2014

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

.....  
Za nájemce