

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ A MOVITÝCH VĚCÍ TVOŘÍCÍCH JEJICH VYBAVENÍ

Firma: Rehabilitační ústav Hrabyně,  
příspěvková organizace zřízená Ministerstvem zdravotnictví ČR dne 25. listopadu 1990,  
č.j. OP-054-25.11.90, rozhodnutím ministra zdravotnictví,  
Sídlo: Hrabyně č. 204, 747 67 Hrabyně 3,  
IČO: 00601233  
DIČ: CZ00601233  
Zastoupen: MUDr. Borunským Vernerem.  
Tel.: 553 603 111  
Fax: 553 755 285  
E- mail: [ruhrabyne@ruhrabyne.cz](mailto:ruhrabyne@ruhrabyne.cz) (dále jen pronajímatel)

**a**

Firma: .....  
Sídlo: .....  
IČO: .....  
Tel.: ..... (dále jen nájemce)

uzavírají podle § 2302 a násl., zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku tuto smlouvu:

## ***I. Preambule, předmět nájmu***

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s majetkem státu, který je vlastníkem objektu nelůžkové části č.p.204, který je součástí pozemku parc.č.229/6 – zastavěná plocha a nádvoří, a domu č.p.206, který je součástí pozemku p.č. 229/1, vše zapsané v Katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro k.ú. Hrabyně.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor – **prodejní jednotka „B“** o rozměrech 6,9m2 zápuť a 4,0m2 sklad, celkem 10,9m2 , která se nachází v budově č.p.204, která je součástí pozemku p.č. 229/6, a dále tyto movité věci – zařizovací předměty – umístěné ve výše uvedené prodejní jednotce B:

Regál T01	1ks
Prodejní pult	1ks
Klimatizační jednotka Toshiba	1ks

## ***II.***

### ***Nájem, účel nájmu***

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce touto smlouvou přijímá do nájmu nebytové prostory a movité věci, specifikované výše v čl. I. odst.2 této smlouvy. Vedle pronajatých výše specifikovaných prostor je nájemce oprávněn užívat, spolu s pronajímatelem a ostatními osobami užívajícími budovu č.p. 204, která je součástí pozemku p.č. 229/6 i WC pro personál nacházející se v ubytovacím zázemí a výlevku.

2. Celý výše specifikovaný předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci do nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a sice prodeje květin a dárkového zboží dle předmětu podnikání nájemce.

## ***II. Trvání nájmu***

1. Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu **určitou**, a to počínaje dnem **1.10.2018** do **30.9.2021**.
2. Nájem může skončit dohodou smluvních stran ke sjednanému dni, nebo jednostranně výpovědí, nebo z jiného zákonem stanoveného nebo dohodnutého důvodu.  
Nájemce je oprávněn nájem vypovědět z důvodů specifikovaných v § 2308 zákona č.89/2012 Sb. v platném znění, přičemž výpovědní doba činí tři měsíce.  
Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět z důvodů specifikovaných v § 2309 zákona č.89/2012 Sb. v platném znění, přičemž výpovědní doba činí tři měsíce, vyjma těchto speciálních případů hrubého porušení povinností nájemce, kdy je výpovědní doba dle shodné vůle smluvních stran jednoměsíční: v případě výpovědi dané nájemci z důvodů neplacení nájemného, popř. záloh na služby trvá-li prodlení s jakoukoliv platbou déle než jeden měsíc, nebo z důvodu, že nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele přenechal předmět nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě, nebo nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provedl na předmětu nájmu stavební úpravy, nebo nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele, aby se zdržel porušování povinností vyplývajících z této smlouvy, ze zákona či jiného právního předpisu, popř. aby odstranil důsledky, vzniklé v příčinné souvislosti s tímto porušením, ani v přiměřené lhůtě stanovené v této písemné výzvě, neodstraní vytýkaný závadný stav.  
Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. S ohledem na znění zákona o majetku České republiky účinné od 1.3.2016 smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah výpovědí bez výpovědní doby (tj. s okamžitou účinností), pokud pronajatý prostor bude pronajímatel potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo svého stanoveného předmětu činnosti.

4.

## ***III. Nájemné a služby***

1. Úhrada za nájem **prodejní jednotky „B“**, tzn. základní nájemné, se určuje dohodou ve výši ..... Kč měsíčně (tj. .... Kč/m<sup>2</sup> a rok, plocha činí 10,9 m<sup>2</sup>). Nájemné je osvobozeným plněním ve vztahu k DPH. Vedle toho se zavazuje nájemce platit pronajímateli za **pronájem movitých věcí**, umístěných v pronajatých prostorech, nájemné ve výši 180,- Kč vč.21% DPH měsíčně (regál T01 a prodejní pult) a pronájem klimatizační jednotky Toshiba ve výši 353,- Kč vč.21% DPH měsíčně. Celkem tak činí nájemné za pronájem prodejní jednotky „B“ a movitých věcí měsíčně částku ve výši .....,- **Kč**.
2. Vedle placení nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli náklady na spotřebovanou ele. energii za spotřebovanou vodu (včetně stočného) a teplo ve vztahu k prodejní jednotce „B“. V této souvislosti se nájemce zavazuje platit pronajímateli spolu s nájemným měsíční paušál na tyto služby, a to ve výši 775,- Kč na spotřebovanou elektrickou energii, ve výši 300,- Kč na teplo, a ve výši 150,- Kč na vodné a stočné (paušál), tj. v celkové výši 1.225,-Kč. Náklady za shora uvedené služby (vyjma vody) pronajímatel vyúčtuje nájemci po obdržení vyúčtování této služby od jejich dodavatelů, přičemž u spotřebované vody na základě měřičů spotřeby teplé a studené vody a u tepla na základě

podílu otopné plochy na celkové otopné ploše, přičemž za otopnou plochu je považována výměra, odpovídající podlahové ploše prodejní jednotky „B“. Nájemce je povinen příp. nedoplatek a stejně tak pronajímatel je povinen případný přeplatek zaplatit druhé smluvní straně ve lhůtě 15-ti dnů ode dne provedení předmětného vyúčtování. Toto bude prováděno čtvrtletně, k 15.10., 15.1., 15.4., a 15.7. Záloha na teplo po vyúčtování může být upravena na další čtvrtletí s přihlédnutím ke spotřebě v předchozím čtvrtletí. Dále je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit změnu záloh na služby s přihlédnutím ke zjištěné spotřebě těchto energií v případě, že předpokládaná cena těchto služeb za jeden kalendářní měsíc by se významně odchylovala od v této smlouvě stanovených záloh na služby u každé jednotlivé položky zvláště, a dále kdykoliv v budoucnu za situace, kdy dojde k navýšení cen od dodavatelů těchto služeb, nebo k navýšení spotřebičů užívaných nájemcem v pronajatém nebytovém prostoru. Nájemce se zavazuje takto zvýšené zálohy za služby platit pronajímateli počínaje měsícem následujícím po měsíci, kdy mu toto jednostranné zvýšení záloh na služby bude doručeno.

3. Celkem je tak nájemce povinen platit pronajímateli na nájemné celého předmětu nájmu a na zálohy na služby každý kalendářní měsíc částku ve výši ..... Nájemné a služby je nájemce povinen platit na základě faktury pronajímatele vždy k 15.dni běžného měsíce, č. účtu 19136821/0710 u ČNB Ostrava, var. symbolem je číslo faktury. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se v souladu s §21 zákona o DPH považuje datum vystavení daňového dokladu.
4. Smluvní strany sjednávají povinnost nájemce uhradit pronajímateli kauci ve výši ..... Kč (odvozena od 1 měsíčního nájemného + zálohy na služby) na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu 19136821/0710 u ČNB Ostrava, pod var. symbolem 543003 nebo v hotovosti ke dni podpisu smlouvy a to jako jistotu pro případ, že se nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného, záloh na služby, nebo náhrady škody, které pronajímateli způsobil. V té souvislosti je pronajímatel oprávněn tyto své nároky uplatnit (uspokojit) z nájemcem zaplacené kauce. V případě čerpání pronajímatelem z kauce, je nájemce povinen doplnit kauci do původní výše ve lhůtě 15-ti dnů ode dne doručení oznámení o čerpání z kauce. Po skončení nájmu, po odečtení příp. finančních nároků pronajímatele za nájemcem z předmětné kauce, je pronajímatel povinen nájemci předmětné finanční prostředky vrátit ve lhůtě 15-ti dnů ode dne skončení nájmu, ne však dříve, než dojde k vyúčtování cen služeb a úhradě příp. nedoplatku z tohoto vyúčtování nájemcem. Nájemce je srozuměn s tím, že finanční prostředky složené jako kauce nejsou úročeny. Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že sjednanou kauci mu nájemce již uhradil.
5. V případě prodlení nájemce se zaplacením jakéhokoliv jeho peněžitého závazku, který nebude moci být uspokojen ze složené kauce (tj. zejména v případě prodlení nájemce se zaplacením peněžitého závazku přesahujícího složenou kauci), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu za prodlení se zaplacením, a to ve výši 0,3% z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na zaplacení náhrady škody prodlením nájemce pronajímateli vzniklé.
6. Smluvní strany sjednávají pravidelné navyšování nájemného, a to vždy jednou ročně ke dni 1. října každého kalendářního roku, počínaje rokem 2019. K prvnímu navýšení nájemného tedy dojde ode dne 1. října roku 2019. Nájemné bude navýšeno vždy o 5,0 % oproti dosavadnímu nájemnému a dále o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Dosavadním nájemným se rozumí nájemné, které je nájemce povinen platit do dne předcházejícího den navýšení.

#### **IV.**

##### ***Práva a povinnosti nájemce***

1. Nájemce je oprávněn a zároveň povinen užívat předmět nájmu v rozsahu vyplývajícím z této smlouvy a k účelu sjednanému v této smlouvě, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Smluvní strany v této souvislosti výslovně sjednávají, že nájemce je povinen zajistit provoz prodeje květin a dárkového zboží v prodejní jednotce „B“ nejméně v tomto rozsahu: ve dnech pondělí až pátek v době od 9.30 hod. do 13.00 hod. Dále smluvní strany sjednávají, že nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit takto stanovenou otevírací dobu. Cílem tohoto ujednání je zajistit zejména pacientům, kterým pronajímatel poskytuje zdravotní péči, možnost zakoupit si přímo v areálu pronajímatele textil. Zejména proto smluvní strany sjednávají, že v případě porušení povinnosti nájemce zajistit provoz prodejny potravin v prodejní jednotce „B“ v rozsahu výše uvedeném, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč za každý jeden den, ve kterém svou povinnost poruší.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách provozovat pouze a výlučně prodej květin a dárkového zboží.
4. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné, jakož i ostatní úhrady stanovené touto smlouvou.
5. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část jinému do podnájmu nebo jiné formy užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu, zejména udržovat předmět nájmu v čistotě.
7. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nad míru přiměřenou poměrům neobtěžoval okolí nadměrným hlukem, prachem, pachy či jinými emisemi.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy. Předchozího písemného souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění reklamy, či informačního zařízení.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do provozuschopného stavu. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklad veškeré drobné opravy předmětu nájmu, běžnou údržbu a revize svých elektrospotřebičů a přístrojů, jakož i zařizovacích předmětů, které v souvislosti s tímto nájmem přenechal pronajímatel podle této smlouvy k dočasnému užívání nájemci. Pronajímatel není povinen nájemci ničeho platit za nájemcem vynaložené náklady na udržovací práce či opravy, a to ani po skončení nájmu. Jiné než drobné opravy je povinen realizovat pronajímatel. V té souvislosti je nájemce povinen písemně pronajímatele informovat o potřebě těchto oprav.
10. Nájemce je povinen předat pronajímateli soupis svých zařizovacích předmětů, které umístí do pronajatých prostor, a to ve lhůtě 15-ti dnů ode dne uzavření smlouvy, a poté vždy do pěti dnů, kdy dojde k jakékoliv změně rozsahu těchto předmětů.

11. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady úklid nebytových prostor, specifikovaných v čl. I. této smlouvy a řádný odvoz a likvidaci odpadů.
12. Nájemce je povinen si počínat tak, aby pronajímateli, či třetí osobě, nepůsobil škodu. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení, či jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen způsobenou škodu nahradit neprodleně, nejpozději ve lhůtě třiceti dnů ode dne jejího vzniku, a to po předchozí výzvě poškozeného k náhraděškody.
13. Nájemce se zavazuje zabezpečovat plnění úkolů na úseku požární ochrany, s ohledem na zákon č. 133/1985 Sb. v platném znění.
14. Nájemce je povinen po celou trvání nájemního vztahu být řádně pojištěn ke krytí škod, které může svou provozní činností, nebo v souvislosti s ní, způsobit pronajímateli nebo třetí osobě.
15. Nájemce souhlasí s tím, že pro případ mimořádné události bude klíč k prodejní jednotce „B“ uložen u správce RÚ Hrabyně v uzavřené zapečetěné obálce. O vzniku mimořádné události bude vyrozuměn nájemník ....., tel. číslo: .....Zapečetěná obálka bude otevřena pouze v nouzi a to v přítomnosti dvou zástupců RÚ Hrabyně (správce nebo jím pověřený zaměstnanec a službu konající recepční). Nouzové použití klíče bude zaznamenáno v provozní knize recepce RÚ Hrabyně.

## V.

### *Práva a povinnosti pronajímatele*

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádné poskytování služeb, ke kterým se v této smlouvě zavázal.
3. Pronajímatel je oprávněn provést kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor, jakož i jejich vybavení v majetku pronajímatele, a za tím účelem si vyžádat od nájemce přístup do pronajatých prostor. Nájemce je povinen za tím účelem pronajímateli tento přístup umožnit. Požadavek pronajímatele na přístup do pronajatých prostor nesmí odporovat dobrým mravům.

## VI.

### *Převzetí předmětu nájmu*

Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav předmětu nájmu, že předmět nájmu je plně způsobilý k účelu, ke kterému má podle této smlouvy sloužit, a v tomto stavu jej zamýšlí dnešního dne převzít. K předání a převzetí předmětu nájmu dojde dle shodné vůle smluvních stran dnešního dne, přičemž o předání a převzetí předmětu nájmu bude dnešního dne sepsán smluvními stranami protokol, který obě strany podepíší a tím potvrdí jeho správnost. Takový protokol bude obsahovat zejména podrobný popis předmětných zařizovacích předmětů a odečty všech poměrných měřidel. Tento předávací protokol bude **Přílohou č. 1** této smlouvy.

## VII.

### ***Skončení nájmu***

Nájemce je povinen po skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu, vč. jeho pronajatého vybavení, ve stavu, v jakém tyto od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá právo požadovat po pronajímateli jakékoliv plnění z titulu náhrady jeho příp. investic do pronajatých nebytových prostor. Smluvní strany sjednávají, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se v případě skončení nájmu založeného touto smlouvou nepoužije, mj. i s ohledem na to, že prodejna textilu je v prodejní jednotce „B“ umístěna dlouhodobě a jejími zákazníky jsou z povahy věci převážně pacienti pronajímatele a jejich návštěvy.

### ***VIII. Doručování***

Písemnosti určené druhé smluvní straně budou doručovány při osobním styku nebo prostřednictvím poštovní přepravy. Adresy obou smluvních stran uvedené výše v záhlaví této smlouvy jsou doručovacími adresami smluvních stran pro účely doručování prostřednictvím poštovní přepravy. Smluvní strany sjednávají, že zásilka odeslaná smluvní straně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na sjednanou doručovací adresu se považuje za došlou třetí pracovní den po jejím odeslání. V případě, že adresát odmítne písemnost převzít, má se za doručenu okamžikem odmítnutí převzetí předmětné písemnosti.

### ***IX. Změna smlouvy***

Veškeré změny této smlouvy musí být provedeny písemně v rámci vzestupně očíslovaných dodatků ke smlouvě, které budou opatřeny podpisy obou smluvních stran.

### ***X. Závěr***

Tato smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklá (včetně práv a povinností z porušení této smlouvy, ke kterému došlo nebo dojde) se budou řídit zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy.

Smluvní strany si smlouvu přečetly, shledaly celý její obsah v souladu s jejich svobodnou a vážnou vůlí, a na důkaz toho ji bez nátlaku, prosty jakékoliv tísně, podepisují.

Tato smlouva nabývá účinnosti dle zákona č. 340/2015 o registru smluv, tj. nejdříve okamžikem, kdy v takovém registru smluv bude uveřejněná.

V Hrabyni dne .....

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce

