

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících k podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

uzavřená dle občanského zákoníku v platném znění

mezi

1. Nemocnice Ivančice, příspěvková organizace

se sídlem Široká 16, 664 91 Ivančice

zastoupená MUDr. Jitkou Hálovou Novotnou, MBA, ředitelkou,

IČ:00225827, DIČ: CZ 00225827

Bankovní spojení:

(dále jen pronajímatel)

2. Kavárna naSladko s.r.o.

jednající Natálií Kudrna

Družstevní 423/6, Miroslav 67172

IČO:21121605, DIČ: CZ21121605

(dále jen nájemce)

Po vzájemné dohodě v souladu s občanským zákoníkem v platném znění uzavírají smluvní strany tuto nájemní smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že neexistují žádné právní ani faktické vady předmětu nájmu, které by mohly být překážkou nájmu a že Nemocnice Ivančice, příspěvková organizace, zřízená Jihomoravským krajem zřizovací listinou ze dne 17.9.2009, zastoupená ředitelkou, je oprávněna pronajímat majetek předaný jí k hospodaření a jehož vlastníkem je JMK.

Předmětem nájmu je nebytový prostor o výměře samostatně pronajímané plochy 41,22 m², který se nachází v areálu Nemocnice Ivančice, příspěvková organizace ve prvním podzemním podlaží budovy (pavilon F, Široká 16, 664 91 Ivančice) na pozemku st. p.č.1831 v k.ú. Ivančice, zapsaný na listu vlastnictví č.138 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov. Pronajímatel touto nájemní smlouvou dává nájemci do nájmu níže uvedené nebytové prostory:

- místnost F 020

výměra = 21,51 m²

- místnost F 021

výměra = 8,05 m²

- místnost F 022
- místnost F 023
- místnost F 012

výměra = 2,33 m²
výměra = 1,53 m²
výměra = 7,80 m²

Přesnou specifikaci pronajímaných prostor pak obsahuje plánek - příloha č.1 nájemní smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

II. Účel nájmu

1. Nájem nebytových prostor se sjednává za účelem provozování občerstvení-bufetu. Pouze k tomuto účelu je nájemce oprávněn tyto prostory užívat.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s užíváním nebytových prostor dle této smlouvy, zabezpečit směrování na občerstvení-bufet a umožnit pronajímateli umístit v areálu nemocnice tabuli s prezentací občerstvení-bufetu.
3. Nájemce není oprávněn účel užívání měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a sjednanému účelu, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

III. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné se sjednává v souladu se znaleckým posudkem č.2107-92/11 ze dne 25.9.2011 a v souladu s zohledněním inflace za období ode dne jeho vyhotovení do doby uzavření této smlouvy, který zpracovala Ing. Hana Divišová, ve výši vypočítané na kalkulačním listu, jenž tvoří přílohu č. 2 smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy. Roční sazba za m² činí 1 675,00 00 Kč /m² / rok u samostatně pronajímaných prostor. Měsíční nájemné tedy činí 5 753,63 Kč.
2. Mimo nájemného je nájemce povinen platit úhradu za služby spojené s předmětem nájmu. Výše úhrady nebo způsob jejího určení je uveden v kalkulačním listě, který tvoří přílohu č.2 . Službami se pro účely této smlouvy rozumí :
 - dodávka elektrické energie
 - dodávka tepla
 - vodné a stočné
 - srážková voda
 - telefon
 - konektivita k internetu
3. Nájemné a úhrada za služby je vyčíslena bez DPH. Pro stanovení DPH je rozhodující výše DPH dle platných právních předpisů v době uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Podkladem pro výše zmíněné úhrady je faktura pronajímatele vystavená nájemci.

5. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné společně s úhradou za služby měsíčně, a to vždy do 14 dnů od data vystavení faktury na účet pronajímatele – Bankovní spojení:. Faktura bude pronajímatelem vystavena vždy do 15. kalendářního dne následujícího měsíce po uplynutí měsíčního zdaňovacího období.
6. Úhrada služeb a souvisejících nákladů bude doúčtována vždy do plné výše nákladů pořízení způsobem uvedeným v kalkulačním listě. Nájemce se zavazuje uhradit doúčtování služeb a souvisejících nákladů do 14 dnů od data vystavení faktury na účet pronajímatele – Bankovní spojení:
7. Pro případ prodlení s placením veškerých faktur pronajímatele vystavených nájemci na základě této smlouvy, zejména dle čl. III. bod 5. a 6., nebo z důvodu provedení jiných plateb podle této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednává se, že tato smluvní pokuta nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody.
8. Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava bude provedena na základě faktury od Pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě nájemného.

IV. Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 1 roku, tj. do 12.1.2027.

V. Skončení nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z důvodů uvedených v § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z důvodů uvedených v § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď nabývá účinnosti dnem doručení, přičemž se má za to, že dnem doručení je nejpozději třetí den po odeslání výpovědi ze strany pronajímatele nájemci na adresu místa provozování předmětu nájmu dle této smlouvy nebo ze strany nájemce pronajímateli na adresu sídla pronajímatele.
4. Smlouvu lze také ukončit na základě oboustranné dohody.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté nebytové prostory pronajímateli v den ukončení nájmu, a to ve stavu v jakém je převzal (s přihlédnutím k

obvyklému opotřebení nebo schválené stavební úpravě). Samostatně pronajatý prostor musí být vyklizen, vymalován a vrácen nájemcem pronajímateli. O předání bude sepsán „Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu“. Neuvolní-li nájemce pronajaté prostory v den stanovený dohodou nebo v den skončení platnosti smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý i započatý den prodlení. Ustanovení o smluvní pokutě nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody, kterou je nájemce povinen uhradit do 14 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování nájemci.

VI. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje:

1. Na vlastní náklady zabezpečit zřetelné a srozumitelné označení samostatně pronajatých prostor tak, aby bylo zřejmé, že v pronajatých prostorách jsou služby poskytované jiným subjektem než Nemocnicí Ivančice, příspěvková organizace.
2. Provádět a hradit veškeré náklady drobných oprav, náklady spojené s obvyklým udržováním a písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu rozsáhlejších či havarijních oprav nad rámec běžné údržby, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Smluvní strany se dohodly, že za drobnou opravu považují:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pronajatý prostor,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
 - h) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodě g).

i) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy pronajatých prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají

4. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu považují:
náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, což jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě 3, písm. g), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
5. Užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým způsobem, odpovídajícím sjednanému účelu nájmu, udržovat je v řádném stavu a hradit náklady spojené s obvyklou údržbou.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětné nebytové prostory ani jejich části do nájmu nebo podnájmu dalším subjektům, ani jinak převést práva z této smlouvy na třetí osoby.
7. Platit řádně a včas sjednané nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním pronajatých prostor.
8. Veškeré stavební a ostatní úpravy pronajatých prostor včetně instalací soukromých zařízení a připojení elektrických spotřebičů je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
9. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy.
10. Řídit se pokyny pronajímatele a jeho odborných pracovníků (správa objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici apod.).
11. Umožnit kontrolu předmětných nebytových prostor pronajímatelem v pracovní době nájemce nebo po předchozím ohlášení termínu i mimo ni.
12. Pro případ mimořádných událostí, které mohou nastat v jeho nepřítomnosti, předá pronajímateli v zapečetěné obálce náhradní klíče s instrukcemi, jakým způsobem ho bude možno kontaktovat v těchto situacích, pronajímatel zabezpečí, aby tuto obálku nebylo možno zneužít.
13. Pojistit na své náklady vlastní majetek, který do objektu vnese, proti požáru a jiným živelným událostem.
14. Sdělit písemně pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoli změny, které se týkají této smlouvy a vztahu jí založeného, zejména změny v identifikačních údajích nájemce, změny v placení DPH, podání návrhu na konkurs proti nájemci jakožto úpadci apod..
15. Informovat pronajímatele o počtu a příkonu el. spotřebičů, případně přístrojů využívajících pitnou vodu,
16. Do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy písemně sdělit pronajímateli a doložit příslušnými dokumenty, jakým způsobem (kým a jak) má zajištěn odvoz a likvidaci odpadů vzniklých z jeho činnosti (mimo komunálního odpadu, který je zajišťován pronajímatelem), přičemž nesplnění tohoto

ustanovení může být důvodem k okamžitému odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalších souvisejících předpisů vždy ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti 12.1.2026.
3. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran v písemné podobě, a to formou po sobě číslovaných dodatků.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné, vážné a svobodné vůle. Smlouvu si přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy č.1 - specifikace pronajatých nebytových prostor, č.2 - kalkulační list pro výpočet nájemného, úhrady za energie a služby.
6. Smlouva je vystavena ve 3 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení zřizovatel pronajímatele.

V Ivančicích dne 12.1.2026

.....
pronajímatel

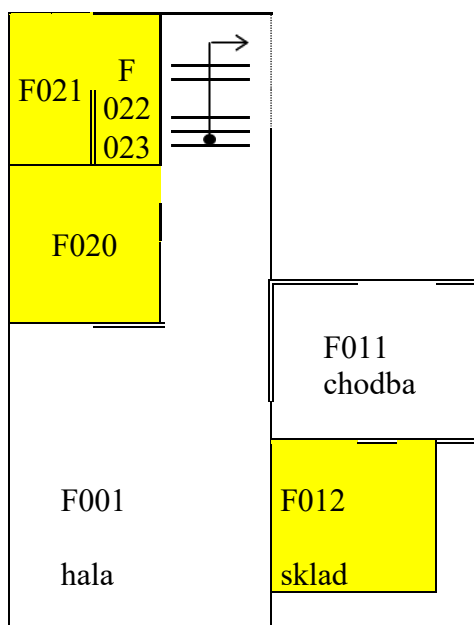
.....
nájemce

PŘÍLOHA Č.1 – Plánek, specifikace pronajatých prostor

1. PP - budova F

Kavárna naSladko, s. r. o.

Natálie Kudrna



Prostory užívané nájemcem

místnost		plocha
F012	sklad	7,80 m ²
	bufet	
F020	výdej	21,51 m ²
F021	bufet zázemí	8,05 m ²
	předsíň,	
F022	sprcha	2,33 m ²
F023	WC	1,53 m ²

PŘÍLOHA Č.2 – Kalkulační list

1. PP – budova F

Kavárna naSladko, s. r. o.

Natálie Kudrna

1. Výpočet nájemného

samostatně pronajímaná plocha (m ²), viz příloha č. 1	společně pronajímaná plocha (m ²), viz příloha č. 1	počet dalších uživatelů společně využívané plochy	podíl společně využívané plochy (m ²)	roční sazba za 1 m ² v Kč	roční nájem za pronajatou plochu v Kč	měsíční nájem za pronajatou plochu v Kč
41,22	0	0	0	1 675,00 Kč	69 043,50 Kč	5 753,63 Kč

2. Služby

2a) elektrická energie

Výše měsíční úhrady za elektrickou energii spotřebovanou v pronajatých prostorách F020, F021, F022, F023 je stanovena ze spotřeby naměřené podružným měřidlem v cenách dodavatele elektrické energie. Výše měsíční úhrady za elektrickou energii spotřebovanou v místnosti F012 je vypočtena jako podíl příkonu nájemcem instalovaných elektrospotřebičů (P_i nájemce) k celkovému příkonu (P_i) elektrospotřebičů instalovaných v budově F.

Úhrada nájemce = P_i nájemce / celkový P_i inst. elektrospotřebičů $\times$ fakturovaná částka za dodávku elektrické energie

2b) vodné a stočné

Výše měsíční úhrady za vodné a stočné je stanoven ze spotřeby naměřené podružným vodoměrem.

2c) srážková voda

Výše měsíční úhrady za srážkovou vodu je stanovena jako podíl nájemce na nákladech na srážkovou vodu. Je vypočtena jako podíl využívané plochy nájemce na celkové využívané ploše pronajímatele.

Podílová částka nájemce = plocha využívaná nájemcem / celkově využívaná plocha pronajímatele $\times$ fakturovaná částka za srážkovou vodu.

2d) teplo

Výše předběžné měsíční úhrady nájemce za teplo je stanovena jako podíl nájemce na záloze za spotřebu tepla stanovené dodavatelem tepla. Podíl nájemce je stanoven jako podíl využívané plochy nájemce na celkové využívané ploše pronajímatele. Výpočet ročního vyúčtování je proveden stejným způsobem jako výpočet předběžných měsíčních úhrad na základě vyúčtovací faktury dodavatele tepla.

Předběžná měsíční úhrada nájemce = plocha využívaná nájemcem / celkově využívaná plocha pronajímatele $\times$ měsíční záloha stanovená dodavatelem tepla.

2e) telefon

Výše měsíční úhrady za poskytování služeb pevné linky telefonní sítě bude včíslena dle skutečných

nákladů této služby na základě faktury dodavatele (hovorné). Poplatek za provoz telefonní ústředny je vypočtem jako podíl využívaných pevných linek nájemce na celkovém počtu pevných linek využívaných pronajímatelem.

2f) konektivita k internetu

Výše měsíční úhrady za poskytnutí internetového připojení je stanovena dle aktuálního ceníku služeb nemocnice.

V Ivančicích dne
12. 1. 2026

.....
pronajímatel

.....
nájemce