

NÁJEMNÍ SMLOUVA A DOHODA O NAROVNÁNÍ **o nájmu prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním**

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

mezi

Smluvní strany.

- 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. Česká republika – Úřad práce České republiky**
Se sídlem Dobrovského 1278/25, 170 Praha 7
Zastoupen Mgr. Lucií Kolářovou, Dis., ředitelkou Krajské pobočky v Brně
IČ: 72496991

Bankovní spojení:

ID datové schránky: syyztwe

Doručovací a fakturační adresa:

Česká republika-Úřad práce České republiky
Krajská pobočka Úřadu práce České republiky v Brně
Polní 1011/37, 659 59 Brno

(jen nájemce)

Po vzájemné dohodě v souladu se občanským zákoníkem v platném znění uzavírají smluvní strany tuto nájemní smlouvu o nájmu prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním a dohodu o narovnání, která navazuje na předešlý nájemní vztah.

I. Dohoda o narovnání

1. Preambule

Výše uvedené smluvní strany shodně konstatují, že dne 21.12.2005 uzavřely nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s užíváním ve znění dalších dodatků č. 189/2005. Znění této smlouvy odsouhlasila Rada JMK na své 31.schůzi konané 2.9.2005 usnesením č. 1831/05/R31, smlouva byla uzavřena na období 10 let. Radou JMK usnesením č. 8473/15/R127 bylo schváleno prodloužení nájmu o dalších 10 let, tj. do 31.12.2025. Smluvní strany dne 30.12.2025 uzavřely Dodatek č. 17 k nájemní smlouvě pro období do 31.3.2026 a požádaly zřizovatele o schválení Dodatku č.18, kterým bylo navrženo prodloužení na další období a to do 31.3.2036. Následně vyvstala mezi stranami nejistota ohledně platnosti Dodatku č. 17 z důvodu jeho možného rozporu se zřizovací listinou

pronajímatele. Účelem této dohody je odstranit veškeré pochybnosti a spory o vzájemná práva a povinnosti pro období od 1. 1. 2026 do dne uzavření této nové nájemní smlouvy, která je součástí tohoto dokumentu a na kterou bude navazovat nová žádost ke zřizovateli pronajímatele, jejímž předmětem bude uzavřít nájemní vztah pro další období 10 let.

2. Předmět narovnání

Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné vztahy v období od 1. 1. 2026 do podpisu této nové nájemní smlouvy budou vypořádána v souladu se zněním Nájemní smlouvy č. 189/2005 ze dne 21.12.2005 ve znění všech dodatků (dále jen původní nájemní smlouva):

1. Výše nájemného a služeb spojených s předmětem nájmu za uvedené období, tj. od 1.1.2026 až ke dni uzavření této nové nájemní smlouvy byla stanovena tak jak je uvedeno v původní nájemní smlouvě.
1. Strany prohlašují, že plnění (platby nájemného a služeb), která nájemce již pronajímateli v tomto období poskytl nebo mu budou ještě vyúčtovány, se považují za řádné plnění podle této dohody a žádná ze stran nebude po druhé straně požadovat vydání bezdůvodného obohacení z titulu případné neplatnosti Dodatku č. 17.
2. Touto dohodou se narovnávají veškeré již vyúčtované nároky stran vzniklé v rozhodném období z titulu nájmu a služeb předmětných prostor. Smluvní strany shodně konstatují, že k datu podpisu této dohody nebylo provedeno vyúčtování nájmu a služeb spojené s užíváním prostor za měsíc březen 2026. Pronajímatel se zavazuje provést toto vyúčtování v souladu s pravidly a v termínech stanovených v původní nájemní smlouvě.
3. Uzavřením této dohody smluvní strany shodně konstatují, že byly odstraněny veškeré pochybnosti a spory a že práva a povinnosti vyplývající i z budoucího vyúčtování v souladu s původní nájemní smlouvou nejsou touto dohodou o narovnání dotčena a zůstávají v platnosti.

II. 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 17.12.2002, zastoupená ředitelkou, je oprávněna v souladu se zřizovací listinou pronajímat nemovitý majetek, jehož vlastníkem je JMK, nacházející se v 1.NP budovy J, na pozemku parc. číslo st.220, ev. č. budovy 1394 (obč. vyb.), katastrální území Ivančice, v areálu Nemocnice Ivančice, příspěvková organizace, Široká 16, Ivančice 664 91.
2. Přesnou specifikaci pronajímaných prostor obsahuje příloha č.1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci za úplaty nebytové prostory za účelem provozování kanceláří nájemce.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s užíváním nebytových prostor dle této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn účel užívání měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

IV. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné se sjednává dohodou stran na základě znaleckého posudku č.1199-54/04 o stanovení obvyklého nájemného v prostorách nemocnice v Ivančicích a po zohlednění inflace za předešlá období ve výši stanovené na kalkulačním listu, jenž tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Mimo nájemného je nájemce povinen platit úhradu za provozní činnosti a služby spojené s předmětem nájmu (zálohy za energie a částka za opravy a údržbu, která je vyčíslena bez DPH, jsou uvedeny v kalkulačním listu v bodě č.2 a 3, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy a je její nedílnou součástí). Pro stanovení výše DPH je rozhodující DPH dle platných právních předpisů v době uskutečnitelného zdanitelného plnění.
3. Podkladem pro výše zmíněné úhrady je faktura pronajímatele vystavená nájemci. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné společně s úhradou za provozní činnosti a služby (zálohy za energie a částka za opravy a údržbu) měsíčně, a to vždy do 14 dnů od data vystavení faktury na účet pronajímatele u [REDACTED]. Nájem se považuje za uhrazený dnem připsání na účet pronajímatele.
4. Dále bude 1x ročně doúčtována spotřeba tepla a každé čtvrtletí bude doúčtována dle fakturace spotřeba vody a elektrické energie.
5. Pro případ prodlení s placením nájemného nebo dalších faktur pronajímatele, vystavených nájemci na základě této smlouvy, či provedení jiných plateb podle této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní strany se dohodly, že tato smluvní pokuta nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo upravit, počínaje prvním kalendářním rokem následujícím po podpisu této smlouvy, výši nájemného o poměrnou část odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen stanovené a vyhlášené ČSÚ. Takto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje hradit počínaje nejbližší úhradou nájemného následující poté, kdy byl pronajímatelem o zvýšení nájemného písemně vyrozuměn. Nedoplatek na nájemném vzniklý od počátku kalendářního roku, ve kterém byl nájemce o zvýšení nájemného vyrozuměn, do úhrady prvního zvýšeného nájemného, je nájemce povinen uhradit s nejbližší úhradou nájemného následující po doručení písemného vyrozumění pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že vyrozumění bylo doručeno nájemci třetí den po odeslání.
7. Úhrada energií a souvisejících nákladů bude doúčtována vždy do plné výše nákladů pořízení.
8. O zvýšení nájemného a o zvýšení úhrad za služby je pronajímatel povinen informovat nájemce písemně minimálně 14 dnů před termínem splatnosti příslušné úhrady za následující období.

V. Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 30.6.2026.

VI. Ukončení nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z důvodů, které uvádí § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
2. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z důvodů, které taxativně uvádí § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
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.
4. Smlouvu lze také ukončit na základě oboustranné dohody.
5. Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dále zaniká z následujících důvodů:
 - poškozením nemovitosti v rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednaném touto nájemní smlouvou,
 - zánikem nemovitosti jako celku nebo části v rozsahu, který neumožní nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu.
6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení do 1měsíce ode dne skončení nájmu.
7. Pokud nebude ze strany nájemce tato povinnost splněna, zavazuje se uhradit vzniklou škodu, a to nejpozději do 14dnů ode dne jejího vyúčtování ze strany pronajímatele, a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 0,05% z vyúčtované částky za každý i započatý den prodlení s úhradou vzniklé škody. Ujednává se, že tato smluvní pokuta nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel přenechává nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání.
2. Nájemce se zavazuje:

- na vlastní náklady zabezpečit zřetelné a srozumitelné označení pronajatých prostor tak, aby bylo zřejmé, že v pronajatých prostorách jsou služby poskytované jiným subjektem než Nemocnicí Ivančice, příspěvková organizace,
- hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním a oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- 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,
- 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,
- platit řádně a včas sjednané nájemné a úhradu za energie a opravy a údržbu pronajatých prostor,
- 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,
- dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy,
- řídit se pokyny pronajímatele a jeho odborných pracovníků (správa objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici apod.),
- umožnit kontrolu předmětných nebytových prostor pronajímatelem v pracovní době nájemce nebo po předchozím ohlášení termínu i mimo ni,
- 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,
- sdělit 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.,
- informovat pronajímatele o počtu a příkonu el. spotřebičů, případně přístrojů využívajících pitnou vodu,
- 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. Při nesplnění této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení.

VIII. Vymezení provozních činností a služeb

1. Zajišťování provozních činností a služeb spojených s užíváním nebytových prostor nájemci za úplaty je vyčísleno v příloze č.2 této smlouvy. Jedná se o:
 - vytápění, dodávka TUV, el. energie a vody,
 - opravy a údržba,
 - drobné opravy topení (přetěsnění, výměna kohoutu apod.),
 - drobné opravy vodovodního vedení (přetěsnění),
 - drobné opravy elektroinstalace,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a kování klik, rolet a žaluzií,
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů,

- opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - drobné opravy (opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek),
 - další opravy vzniklé únavou materiálů, jejich vadou nebo stářím.
2. Tyto náklady se netýkají modernizace a oprav s cizím zaviněním a nad rámec běžného opotřebení
 - rozbití světla, okna, utržení žaluzie apod.
 - ostatní služby: revize.
 3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli při provádění oprav, údržby a ostatních služeb řádný přístup do pronajatých prostor k zajištění plynulého provedení těchto činností.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není uvedeno jinak, řídí se právní vztah touto smlouvou založený příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění a ostatních souvisejících právních předpisů.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zněním zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
3. Pokud není výše uvedeno jinak, může být tato smlouva měněna pouze dohodou smluvních stran v písemné formě, a to formou po sobě číslovaných dodatků.
4. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy č.1 - specifikace pronajatých nebytových prostor, a č.2 - kalkulační list pro výpočet nájemného, úhrady za energie a provozní činnosti a služby (obě pouze v písemné formě).
5. Smlouva je vystavena ve 3 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení zřizovatel.

V Ivančicích dne 30. 3. 2026

V Brně dne 7. 4. 2026

.....

pronajímatel

.....

nájemce

PŘÍLOHA Č.1 – Plánek, specifikace pronajatých prostor

Obchodní a kancelářské prostory:		Ostatní prostory:		Ostatní prostory sdílené dvěma nájemci:		budova J parcela č. 220 - 1.NP
				plocha místností celkem:	plocha přepočtená na 4 dny v týdnu + 1 den užívaný dvěma nájemci:	
J102	23,11 m ²	J101	21,95 m ²	J101b	14,70 m ²	13,23 m ²
J103	23,05 m ²	J101a	29,40 m ²	J112	8,86 m ²	7,97 m ²
J104	12,02 m ²	J108	5,12 m ²	J113	1,85 m ²	1,67 m ²
J105	22,71 m ²	J109	9,30 m ²	J114	1,00 m ²	0,90 m ²
J106	22,38 m ²	J122	7,30 m ²	J115	1,50 m ²	1,35 m ²
J107	30,72 m ²	J126	4,23 m ²	J116	1,56 m ²	1,40 m ²
J110	22,71 m ²	J129	2,26 m ²	J117	20,20 m ²	18,18 m ²
J111	26,39 m ²		79,56 m²	J118	3,72 m ²	3,35 m ²
J121	15,18 m ²			J119	1,36 m ²	1,22 m ²
J123	7,43 m ²					49,28 m²
J124	23,61 m ²					
J125	15,73 m ²					
	245,04 m²					



PŘÍLOHA Č. 2 – Kalkulační list

Úřad práce Brno – venkov

1. Výpočet nájemného

Samostatně pronajímaná plocha [m ²] (viz příloha č. 1)	Podíl ze společně využívané plochy [m ²] (viz příloha č. 1)	Počet dalších uživatelů společně využívané plochy	Celkem využívaná plocha [m ²]	Roční sazba za [m ²]	Roční nájem za pronajatou plochu	Měsíční nájemné za pronajatou plochu
245,04		1	245,04	1 675,00 Kč	410 442,00 Kč	34 203,50 Kč
79,56	49,28	1	128,84	837,00 Kč	107 839,08 Kč	8 986,60 Kč
						43 190,10 Kč

2. Služby

- **Elektřina**

Výpočet výše měsíční úhrady za elektřinu je stanoven ze spotřeby naměřené podružným měřidlem v cenách dodavatele elektřiny po odečtení spotřeby dalšího nájemce.

- **Teplo**

Výpočet výše předběžné měsíční úhrady nájemce za teplo je stanoven jako podíl nájemce na zálohové úhradě spotřeby tepla stanovené dodavatelem tepla. Podíl nájemce je vypočten podílem součtu samostatně využívané plochy a společně využívané plochy nájemce na celkově využívané ploše všech nájemců a ploše pronajímatelem používané přímo k zajištění činnosti.

Výpočet doučtování je proveden stejným způsobem jako výpočet předběžných měsíčních úhrad z přeplatku a nedoplatku. Doučtování bude provedeno na základě vyúčtovací faktury dodavatele tepla.

$$\text{Předběžná měsíční úhrada nájemce} = \frac{\text{plocha nájemce}}{\text{celkově využívaná plocha}} \times \text{měsíční záloha stanovená dodavatelem}$$

- **Vodné a stočné**

Výpočet výše měsíční úhrady za vodné a stočné je stanoven dle kalkulačního vzorce se zadáním počtu ordinačních dnů, průměrného počtu pacientů (x) a počtu osob v daném pronajatém prostoru (y) dle aktuálního listu nájemce.

$$\text{Úhrada} = U_{m^3} * (P_{pd} * (P_{os} * ((P_{pac} * Q_{ruce}) + (P_{wcden} * Q_{wc}) + (Q_{sprcha} * P_{sprch})) + (P_{pac} * Q_{wc}) / 2) / 1000$$

Průměrný měsíční počet pracovních dnů	P_{pd}	21	dnů
Průměrný denní počet klientů	P_{pac}	x	
Počet osob v daném pronajatém prostoru	P_{os}	y	
Průměrný počet použití WC za den	P_{wcden}	4	
Průměrná spotřeba vody na jedno umytí rukou	Q_{ruce}	4	l
Průměrná spotřeba vody na jedno použití WC	Q_{wc}	10	l
Počet dostupných sprch	P_{sprch}	0	ks
Průměrná spotřeba vody na jedno osprchování	Q_{sprcha}	40	l
Aktuální vodné a stočné	U_{m^3}	cena m^3	

- **Srážková voda**

Výpočet výše měsíční úhrady za srážkovou vodu je stanoven jako podíl nájemce na úhradě služeb za srážkovou vodu. Podíl nájemce je vypočten podílem součtu samostatně využívané plochy a společně využívané plochy nájemce na celkově využívané ploše všech nájemců a ploše pronajimatelem používané přímo k zajištění činnosti.

$$\text{Podílová částka nájemce na službě} = \frac{\text{plocha využívaná nájemcem}}{\text{celkově využívaná plocha}} \times \text{fakturovaná částka dodavatele}$$

- **Opravy a údržba pronajatých prostor**

Samostatně pronajímaná plocha [m ²] (viz příloha č. 1)	Podíl ze společně využívané plochy [m ²] (viz příloha č. 1)	Přepočtená celková plocha [m ²]	Měsíční sazba za opravy a údržbu na m ² z ceníku Nemocnice Ivančice	Měsíční cena za opravy a údržbu
324,6	49,28	373,88	8,10 Kč	3 028,40 Kč