



5854/UCL/2018-UCLH
Čj.: UZSVM/UCL/5386/2018-UCLH

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Ing. Zdeňka Vinařová, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Česká Lípa,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění
IČO: 69797111
(dále jen „pronajímatel“),

a

Astmacentrum s.r.o.

se sídlem Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 130 00 Praha 3,
kterou zastupuje MUDr. Tomáš Kočí, jednatel
IČO: 24293032,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 193873
(dále jen „nájemce“),

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“), a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“),
tuto

S M L O U V U
O N Á J M U P R O S T O R S L O U Ž Í C Í C H K P O D N I K Á N Í
č. UCL/2530/18/NS-377/ÚE/18/FL

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem parcely číslo 728/53, jejíž součástí je stavba čp. 3395 – objekt občanské vybavenosti, zapsáno na listu vlastnictví číslo 60000 pro katastrální území Česká Lípa, obec Česká Lípa v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Česká Lípa (dále jen „budova“).
2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. UCL/3955/17/ZPH-452/ÚE/18/Pe příslušný s budovou hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

ČI. II.

1. V budově se nacházejí prostory, které pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory v budově, jejichž soupis, charakter a výměra je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „pronajaté prostory“), nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplat. Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat společné prostory budovy (chodby, schody, haly, výtahy apod.) v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých

prostor. Pronajaté prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – provozování ordinace lékaře.

3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, které je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajatých prostor. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **108.960 Kč** ročně, tj. **9.080 Kč** měsíčně.
2. Nájemné je splatné měsíčně, a to bezhotovostně na účet pronajímatele č. XX-XXXXXXX/XXXX, na základě faktury vždy do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné hrazeno.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného měsíčního nájemného.
5. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

6. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

Čl. IV.

Nájem se ujednává na dobu od **1. 1. 2019** do **31. 12. 2026**.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen „služby“).

2. Dodávku elektrické energie do pronajatých prostor zajistí nájemci pronajímatel. Nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat pronajímateli podle poměru plochy pronajatých prostor k celkové ploše budovy, v níž se pronajaté prostory nacházejí.
3. Vytápění v pronajatých prostorách zajistí nájemci pronajímatel. Nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat pronajímateli podle poměru vytápěné plochy pronajatých prostor k celkové vytápěné ploše budovy, v níž se pronajaté prostory nacházejí.
4. Pitnou vodu a její dodávku do budovy, v níž se nacházejí pronajaté prostory, včetně odvodu odpadních vod z budovy do veřejné kanalizace (vodné a stočné) zajistí nájemci pronajímatel. Nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat pronajímateli podle poměru počtu fyzických osob spojených s nájemcem, které jsou v pronajatých prostorách, k celkovému počtu fyzických osob užívajících v budově, v níž se pronajaté prostory nacházejí, komoditu pitná voda.
5. Dezinfekci, deratizaci a dezinsekci v budově, v níž se nacházejí pronajaté prostory, zajistí pronajímatel. Nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat pronajímateli podle poměru plochy pronajatých prostor k celkové ploše budovy, v níž se pronajaté prostory nacházejí.
6. Úklid pronajatých prostor a odvoz komunálního a jiného odpadu si zajistí nájemce sám vlastním nákladem.
7. Ostatní služby a revize v budově, v níž se nacházejí pronajaté prostory, související s provozem budovy, např. pokud jde o rozvody elektrické energie, požární bezpečnost budovy (hasicí přístroje, hydranty, požární klapky apod.), hromosvody, zajistí pronajímatel prostřednictvím smluv s příslušnými dodavateli. Nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat pronajímateli podle poměru plochy pronajatých prostor k celkové ploše budovy, v níž se pronajaté prostory nacházejí.
8. Výše a četnost plateb, splatnost, číslo účtu, variabilní symbol, pod kterými bude nájemce platit náhrady podle předchozích ustanovení, budou uvedeny na faktuře vystavené pronajímatelem. Součástí faktury bude i výpočtový list s přehledem plateb.
9. Dojde-li ke změnám výše plateb, sdělí pronajímatel tuto změnu nájemci zasláním aktualizovaného výpočtového listu. Aktualizaci výpočtového listu je pronajímatel oprávněn provést jednostranně bez akceptace ze strany nájemce, a takto upravený výpočtový list je platný doručením nájemci.
10. Skončí-li užívání pronajatých prostor v průběhu kalendářního roku (měsíce), náleží pronajímateli pouze poměrná část příslušných plateb.
11. Nájemce se zavazuje nahlásit změnu počtu zaměstnanců (osob) užívajících pronajaté nebytové prostory, a to v případě, kdy se změní tento počet zaměstnanců (osob) na dobu přesahující 3 měsíce.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnaní smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnaní případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých prostor, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
10. V souladu s ustanovením § 101 odst. 3 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, se obě smluvní strany dohodly, že pro zaměstnance obou smluvních stran na pracovišti v budově je pověřeným zaměstnavatelem Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy k jejich zajištění.
11. Obě smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o rizicích, která se týkají výkonu práce a o přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením. Informace budou předávány neprodleně po zjištění a vyhodnocení takových rizik.
12. Pronajímatel prohlašuje, že budova, ve které se nacházejí přenechané nebytové prostory, není z jeho strany pojištěna. Pronajímatel nenese odpovědnost za případné škody a ztráty na majetku a věcech v přenechaných nebytových prostorách nebo na majetku, který je ve vlastnictví osob užívajících nebytové prostory na základě této nájemní smlouvy. Pověřený zaměstnavatel může nařizovat odstranění zjištěných závad, nařizovat opatření k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO) a kontrolovat plnění těchto opatření.
13. Obě smluvní strany jsou povinny zajistit, aby její činnosti a práce jejích zaměstnanců byly organizovány, koordinovány a prováděny tak, aby současně byli chráněni také zaměstnanci dalšího zaměstnavatele.
14. Čl. VII odst. 10 až 14 se týká jen prostor, kde úkoly plní zaměstnanci obou smluvních stran (např. chodby, schodiště apod.).

15. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel, sanitární zařízení, vodovodní baterie apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
16. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních uživatelských a nájemních a případných dalších práv v budově.
17. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit i výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí **tři měsíce** a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb. ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajaté prostory odstraněna anebo přestavěna tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.

Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.

2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI.

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů nebo dne **1. 1. 2019**, podle toho které datum nastane později. V závazcích a pohledávkách plynoucích z této nájemní smlouvy se postupuje vždy od 1. 1. 2019.
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona o registru smluv jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Ke dni počátku nájmu podle této smlouvy pozbývají účinnosti veškeré předchozí smluvní vztahy, vztahující se k pronajatým prostorům, zejména smlouva o nájmu ze dne 31. 12. 2012, včetně všech jejích dodatků.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
8. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V České Lípě dne 3. 12. 2018

V Praze dne 26. 11. 2018

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

Astmacentrum s.r.o.

.....
Ing. Zdeňka Vinařová
ředitelka odboru Odloučené pracoviště
Česká Lípa

.....
MUDr. Tomáš Kočí
jednatel

Administrativní budova																
Číslo	Specifikace	Podlaží	Uživatel	Výměra celkem	Společná Výlučná	Kancelář	WC Umyvárna	Ordinace čekárna	Chodba	Schody	Sklad Technická místnost Šatna	Ostatní	Teplo	Světlo	Společná	Výlučná
205	ordinace	2.NP	Astma	21,25	v			21,25					21,25	21,25		21,25
208	umýv.	2.NP	Astma	5,30	v		5,30						5,30	5,30		5,30
212	sklad	2.NP	Astma	12,80	v						12,80		12,80	12,80		12,80
215	sklad	2.NP	Astma	6,20	v						6,20		6,20	6,20		6,20
217	ordinace	2.NP	Astma	11,80	v			11,80					11,80	11,80		11,80
218	ordinace	2.NP	Astma	9,50	v			9,50					9,50	9,50		9,50
219	ordinace	2.NP	Astma	19,50	v			19,50					19,50	19,50		19,50
220	ordinace	2.NP	Astma	14,30	v			14,30					14,30	14,30		14,30
221	ordinace	2.NP	Astma	8,20	v			8,20					8,20	8,20		8,20
222	chodba	2.NP	Astma	2,50	v				2,50				2,50	2,50		2,50
223	sklad	2.NP	Astma	15,10	v						15,10		15,10	15,10		15,10
251**	chodba	2.NP	Astma	17,97	v				17,97				17,97	17,97		17,97
252	ordinace	2.NP	Astma	15,60	v			15,60					15,60	15,60		15,60
265	sklad	2.NP	Astma	8,30	v						8,30		8,30	8,30		8,30
266	ordinace	2.NP	Astma	16,20	v			16,20					16,20	16,20		16,20
267	ordinace	2.NP	Astma	12,80	v			12,80					12,80	12,80		12,80

Rekapitulace																
Číslo	Specifikace	Podlaží	Uživatel	Výměra celkem společná + výlučná		Kancelář	WC Umyvárna	Zas. místn. Kuchyně Čekárna	Chodba	Schody	Sklad Technická místnost Šatna	Ostatní	Teplo	Světlo	Společná	Výlučná
			Astma	280,31			5,30	129,15	20,47		42,40		197,32	197,32	82,99	197,32