



2925/UCL/2019-UCLH
Čj.: UZSVM/UCL/2532/2019-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

MEDICA SEVER s.r.o.

se sídlem Domky 109, Liberec XX-Ostašov, 460 10 Liberec,
kterou zastupuje MUDr. Libor Maryško, jednatel
IČO: 63149401,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka
9506
(dále jen „nájemce“),

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“), a podle ustanovení § 27 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/2623/18/NS-420/ÚE/19/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 níže uvedené 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 zavazuje přenechat nájemci do nájmu a nájemce do nájmu přijímá prostory v budově, jež jsou vymezeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplat.

3. Při užívání předmětu nájmu může nájemce užívat společné prostory budovy (chodby, schody, haly, výtahy apod.) v rozsahu nezbytném pro řádný chod předmětu nájmu.
4. Předmět nájmu bude nájemce užívat pro svou podnikatelskou činnost, a to za účelem provozování ordinace lékaře.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť jej užívá, a potvrzuje tedy, že předmět nájmu je 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).
6. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu 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.
7. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu v ujednané době. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

Čl. III.

1. Nájemce se zavazuje platit za nájem předmětu nájmu nájemné. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **96 144 Kč** ročně, tj. **8 012 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 předmětu nájmu se sjednává na dobu od **1. července 2019** do **31. prosince 2024**.

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 dezinsekcii 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 předmětu nájmu 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 předmětu nájmu, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace předmětu nájmu 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 vyrovnání 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 vyrovnání 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 předmět nájmu k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 4), vycházejícímu z jejich povahy předmětu nájmu a stavebního určení tak, aby nedocházelo k poškození předmětu nájmu nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům. Předmět nájmu nesmí být využíván 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. 4.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu předmětu nájmu, 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 předmětu nájmu.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. 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 na jeho žádost vstup do předmětu nájmu, a to 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 předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů 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 nachází předmět nájmu, není z jeho strany pojištěna. Pronajímatel nenes odpovědnost za případné škody a ztráty na majetku a věcech v předmětu nájmu nebo na majetku, který je ve vlastnictví osob užívajících předmět nájmu 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, žárovek, vypínačů, 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 užívacích 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 předmětu nájmu končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v předmětu nájmu nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce předmět nájmu neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu 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 předmět nájmu odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.

Čl. IX.

1. 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 předmět nájmu řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

2. Při faktickém předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby spojené s užíváním předmětu nájmu řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo na náhradu škody v plné výši není uplatněním smluvní pokuty podle této smlouvy dotčeno. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

Čl. XI.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti 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. 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. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Ke dni počátku nájmu podle této smlouvy pozbývají účinnosti veškeré předchozí smluvní vztahy, vztahující se k pronajatým prostorám, zejména smlouva o nájmu ze dne 27. 7. 2016.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
5. 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.
6. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

8. 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 6. 6. 2019

V Liberci dne 30. 5. 2019

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

MEDICA SEVER s.r.o.

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

.....
MUDr. Libor Maryško
jednatel