Zdravotní ústav se sí(llełn v Ustí nad Labem lč: 71009361 DIČ: CZ 71009361 sídlo Moskevská 153 1/1 5, Ústí nad Labem, psč 400 01 zastoupený Ing. Pavlem Bernáthenł, ředitelem (dále též jen pronajínłatel)

a

KELTIA-MED, s.r.o. lč: 27362361, sídlo Sládkovičova 1265/12, Praha 4, PSČ 140 00 zastoupená MUDr. Viktorem Vrecionem, jednatelem

(dále též jen nájełnce) uzavírají tuto

Nájemní smlouvu:

1.

Právo hospo(laření

Pronajímatel je příslušný k hospodaření s nłajetkełn České republiky, a to budovou čp. 497 v obci Praha, část obce Zbraslav, která je nyní součástí pozemku č. parc. 169 v katastrálním území Zbraslav. Tato budova se nachází v ulici Žitavského v Praze-Zbraslavi a je jako součást pozemku č. parc. 169 zapsána v katastrll nemovitostí na listu vlastnictví č. 2851 pro obec Praha, katastrálnínł úzełní Zbraslav.

11.

Předłnět nájmu

Pronajímatel přenechává nájełnci do nájmu nebytové prostoły ve l . nadzemním podlaží jižní části budovy popsané v článku I. této smlouvy (dále jen budova), přičemž nájemce je oprávněn výlučně užívat místnost č. 139 0 výměře 13 m , místnost č. 14() o výměře 14 m , místnost č. 141 0 výměře 12 , místnost č. 142 0 výměře 29 m , místnost č. 143-146 0 výměře 88 , místnost č. 13 1 0 výměře 9 m a sociální zařízení č. 132-138 0 výměře 17 m2 . Celková výměra pronajímaných nebytových prostor pro účely výpočtu nájemného nájenłcenł tak činí 182 m .

Po dobu trvání nájmu dle této snilouvy bude nájemce dle provozních kapacit pronajímatele moci také užívat k rehabilitačníłnu cvičení dospělých místnost č. 314 ve 3. nadzemním podlaží střední části budovy.

Doba a účel nájłnu

Nebytové prostory uvedené v článku Il. této smlouvy (dále jen pronajaté nebytové prostoły) pronajínłá pronajíłnatel nájemci na dobu určitou od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2019.

Nájełnce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostoty pouze za účelem poskytování zdravotních služeb podle zákona č.372/201 1 Sb., o zdravotních službách, ve znění pozdějších předpisů, případně podle zákona č.373/201 1 Sb., o specifických zdravotních službách, ve znění pozdějších předpisů, a to

k provozování fyzioterapie (rehabilitace), rehabilitačního lékařství (FBLR), orthopedie-traumatologie, chirurgie, interní-cévní-kardiologické ordinace a výdejny zdravotních połnůcek..

Prohlášení o nepotřebnosti, zákaz nepovoleného podnájłnu

Pronajaté nebytové prostoły jsou pro pronajímatele dočasně nepotřebné k plnění jeho úkolů či k plnění funkcí státu ve słnyslu S 27 odst. I zákona č. 219/2000 Sb. v platném znění.

Nájełnce nesłní dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájełnné a úhrada za služby

Za užívání pronajatých nebytových prostor bude nájenłce platit pronajímateli nájemné, které se sjednává ve výši 1.000,- Kč za podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně, což činí dle článku II. této smlouvy 182.000,- Kč ročně, tedy 15.167,- Kč měsíčně. Nájenłné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty (dále též jen DPH) podle 56a zákona č.235/2004 Sb. v platném znění.

Úhrady cen služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostoł; které zajišťuje pronajínłatel, nejsou zahrnuty v nájenłnénł.

Za úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu a údržbu budovy bude hradit pronajínłateli paušální částku ve výši 370,-Kč za m2 podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně, což činí 67.340,- Kč ročně, tedy Kč nłěsíčně.

Nájełnné a paušální částka za služby v celkové výši 20.779,- Kč je splatné měsíčně předem vždy do 15. dne kalendářního nłěsíce na měsíc následující, a to bezhotovostně převodem na účet pronajímatele

č. 10006-4193641 1/07 IO, variabilní symbol 6030546. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla platba nájemného připsána na účet pronajímatele.

Na dodávku elektřiny, vody, teplé užitkové vody, tepla a odvod odpadních vod bude platit zálohově částku ve výši 500,-Kč za m2 podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně, což činí 91.000,-Kč ročně, tedy 7.583,-Kč łněsíčně. Tato částka je splatná měsíčně předem vždy do 15. dne kalendářního měsíce na měsíc následující, a to bezhotovostně převodem na účet pronajímatele č. 10006-4193641 1/0710, variabilní symbol 324100. Dnem zaplacení se rozunłí den, kdy byla platba nájemného připsána na účet pronajímatele.

Zálohy na služby budou  v případě dodávky elektřiny dle skutečné spotřeby na základě odečtů z příslušných łněřidel, v případě dodávky vody, teplé užitkové vody, tepla a odvod odpadních vod dle poměru podlahové plochy, vždy po skončení kalendářního roku a po obdržení zúčtovacích faktur od jednotlivých dodavatelů a poskytovatelů služeb. Případný nedoplatek úhrad za služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli na jeho účet do 15 dnů od doručení písełnného vyúčtování; případný přeplatek záloh na ceny služeb uhradí pronajímatel nájemci na jeho účet do 15 dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemci, neurčí-li obecně závazný předpis jinak.

Za užívání místnosti č. 314 ve 3. nadzemníłn podlaží bude hradit pronajímateli za hodinu užívání částku 200,- Kč. Rozpis v»mžitých hodin bude předán kaž(lý měsíc jako podklad pro vystavení faktuły, dle které bude probíhat platba.

Pronajímatel je oprávněn zálohu na služby jednostranně zvýšit, případně snížit, dojde-li ze strany někteł•ého poskytovatele služby ke zvýšení, případně snížení, její ceny. Nájenłce je povinen takto zvýšenou, případně sníženou, zálohu platit po doručení písełnného oznátnení pronajíłnatele, a to počínaje datem splatnosti nejblíže následující splatné zálohy. Výši zálohy je pronajímatel oprávněn upravit také s ohledem na vyúčtování poskytovaných služeb za uplynulý kalendářní rok. O tonł je pronajímatel povinen vyrozumět nájemce písenłně.

Bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, paušálu za služby nebo záloh na ceny služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváníłn pronajatých nebytových prostor, bude nájełnce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,01 % ze včas nezaplacené částky za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování nájełnci.

Výši nájełnnéhoje pronajímatel oprávněn upravit jednostranným úkonem každoročně, vždy s účinností od I .ledna následujícího kalendářního roku o łnílll inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za rok uplynulý. Cena paušálu za služby se upraví dle nárůstu ceny od dodavatele.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájełnce potvrzuje, že se před uzavřením této słnlouvy seznámil se stavem pronajatých nebytových prostor a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobiléłn ke smluvenénłu účelu užívání.

Pronajímatel má právo vstupovat do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání, a to za přítomnosti nájemce nebo jeho pověřeného zaměstnance.

Nájemce se zavazuje provádět na svůj vlastní náklad běžnou údržbu a úklid pronajatých nebytových prostor, které bude výlučně užívat. Nájełnce je povinen nahradit pronajínłateli veškeré škody, které vzniknou na pronajatých nebytových prostorech.

Po předchozí (lohodě s pronajímatelełn je nájemce oprávněn umístit u hlavního vchodu do budovy a případně i na jiném vhodném nłístě uvnitř budovy označení své firmy.

Jakékoliv stavební úpravy a rekonstrukce v pronajatých nebytových prostorech łnůže nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájełnce je povinen dbát na pořádek a čistotu v pronajatých nebytových prostorech, jakož i v jejich bezprostředním okolí a odstł•anit veškeré závady a poškození, které v pronajatých nebytových prostorech či v budově způsobil on, jeho zaměstnanci nebo osoby, kterýnł do nich ułnožnil přístup, popřípadě nahradit pronajímateli vzniklou škodu.

Nájemce je povinen v pronajatých prostorech plnit povinnosti uložené mu na základě právních předpisů a rozhodnutí na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí.

Nájemce je oprávněn používat v pronajatých nebytových prostorech elektrické spotřebiče pouze s předchozím souhlasem pronajínłatele. Povinné revize těchto elektrických spotřebičů si nájemce bude zařizovat na vlastní náklady. Kopie těchto revizních zpráv předá nájemce pronajímateli.

Nájemce je povinen zajistit si řádnou likvidaci produkovaných nebezpečných odpadů a na výzvu pronajímatele mu způsob likvidace těchto odpadů doložit.

Nájełnce i pronajímatel jsou povinni navzájem si bez zbytečného odkladu oznáłnit jakékoliv změny týkající se své osoby (zejména změny adresy svého sídla, přednłětu činnosti, podnikání a živnostenského oprávnění) a veškeł•é další údaje důležité pro obsah této smlouvy a pro právní vztahy z ní vyplývající.

Za účelenł zajištění ochrany łnajetku a zdraví uloží nájemce v provozním oddělení budovy náhradní klíče od pronajatých nebytových prostor. Klíče budou uloženy v zapečetěné obálce a k jejich použití je pronajínłate] oprávněn pouze v případě nezbytné potřeby k ochraně zdraví nebo nłajetku, zejména při haváriích nebo živelných katastrofách. O použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu informovat nájenłce.

Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté nebytové prostoły vyklidit a vyklizené předat pronajímateli, a to ve stavu v jakém je nájemce při započetí nájmu převzal, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení a případným úpravám provedeným se souhlasełn pronajímatele.

Bude-li nájemce v prodlení se splněním této povinnosti, bude povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši I .000,-Kč za každý den, kdy bude nájemce v prodlení s řádnýłn vyklizeníłn a předánínł pronajatých nebytových prostor pronajímateli. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování nájemci.

VII.

Skončení sniluvního vztahu

Nájem sjednaný touto snłlouvou skončí uplynutím sjednané doby. Dříve může skončit písemnou dohodou obou sniluvních stran, písemnou výpovědí danou jednou z nich anebo odstoupením od snłlouvy podle článku VIII této snłlouvy.

Pronajímatel nn01že nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět z těchto důvodů:

1. łná-li být budova, v níž se pronajaté nebytové prostoty nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nenłusel ani nełnohl předvídat,
2. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajínłateli, zejnłéna tílll, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užívánínł pronajatých nebytových prostor.

Nájenłce łnůže nájem sjednaný touto słnlouvou vypovědět z těchto důvodů:

1. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
2. přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájełnci odpovídající náhradní prostor, nebo
3. porušuje-li pronajíłnatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Výpovědní doba se sjednává v délce dvou měsíců a počne běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně na kteroukoli z jejích adres uvedených v této smlouvě, případně na adresu, kterou smluvní strana v průběhu trvání nájmu dle této snłlouvy písełnně oznámila druhé smluvní straně.

VIII.

O(lstoupení od snłlouvy

Pronajíłnatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže bude pronajaté nebytové prostoły opět potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo svého předmětu činnosti. V takovéłn případě nájem končí uplynutím 60 dnů ode dne doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

Závěrečná ustanovení

Práva a povinnosti pronajímatele a nájenłce neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů) a dalšíłni obecně závaznými právníłni předpisy České republiky a Evropské unie.

Jakékoli znłěny této smlouvy jsou nłožné pouze písenłnou dohodou obou smluvních stran.

Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních. Každá snłluvní strana obdržela po uzavření smlouvy dva její exempláře.