

**Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem**  
IČ: 71009361 DIČ: CZ 71009361  
sídlo Moskevská 1531/15, Ústí nad Labem, PSČ 400 01  
zastoupený Ing. Pavlem Bernáthem, ředitelem  
(dále též jen pronajímatel)

a

**KELTIA-MED, s.r.o.**  
IČ: 27362361,  
sídlo Sládkovičova 1265/12, Praha 4, PSČ 140 00  
zastoupená MUDr. Viktorem Vreccionem, jednatelem  
(dále též jen nájemce)

uzavírají tuto

## **Nájemní smlouvu:**

### **I.**

#### **Právo hospodaření**

Pronajímatel je příslušný k hospodaření s majetkem 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 katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2851 pro obec Praha, katastrálním území Zbraslav.

### **II.**

#### **Předmět nájmu**

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory ve I. nadzemním podlaží jižní části budovy popsané v článku I. této smlouvy (dále jen budova), přičemž nájemce je oprávněn výlučně užívat místnost č. 139 o výměře 13 m<sup>2</sup>, místnost č. 140 o výměře 14 m<sup>2</sup>, místnost č. 141 o výměře 12 m<sup>2</sup>, místnost č. 142 o výměře 29 m<sup>2</sup>, místnost č. 143-146 o výměře 88 m<sup>2</sup>, místnost č. 131 o výměře 9 m<sup>2</sup> a sociální zařízení č. 132-138 o výměře 17 m<sup>2</sup>. Celková výměra pronajímaných nebytových prostor pro účely výpočtu nájemného nájemcem tak činí 182 m<sup>2</sup>.

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

### **III.**

#### **Doba a účel nájmu**

Nebytové prostory uvedené v článku II. této smlouvy (dále jen pronajaté nebytové prostory) pronajímá pronajímatel nájemci na dobu určitou od **1. ledna 2015 do 31. prosince 2019.**

Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze za účelem poskytování zdravotních služeb podle zákona č.372/2011 Sb., o zdravotních službách, ve znění pozdějších předpisů, případně podle zákona č.373/2011 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 pomůcek..

#### IV.

#### Prohlášení o nepotřebnosti, zákaz nepovoleného podnájmu

Pronajaté nebytové prostory jsou pro pronajímatele dočasně nepotřebné k plnění jeho úkolů či k plnění funkcí státu ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. v platném znění.

Nájemce nesmí dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

#### V.

#### Nájemné a úhrada za služby

Za užívání pronajatých nebytových prostor bude nájemce platit pronajímateli nájemné, které se sjednává ve výši 1.000,- Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně, což činí dle článku II. této smlouvy 182.000,- Kč ročně, tedy 15.167,- Kč měsíčně. Nájemné 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 prostor, které zajišťuje pronajímatel, nejsou zahrnuty v nájemném.

Za úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu a údržbu budovy bude hradit pronajímateli paušální částku ve výši 370,-Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně, což činí 67.340,- Kč ročně, tedy 5.612,- Kč měsíčně.

Nájemné a paušální částka za služby v celkové výši 20.779,- Kč je splatné měsíčně předem vždy do 15. dne kalendářního měsíce na měsíc následující, a to bezhotovostně převodem na účet pronajímatele č. [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED]. 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 m<sup>2</sup> podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně, což činí 91.000,-Kč ročně, tedy 7.583,-Kč měsíčně. Tato částka je splatná měsíčně předem vždy do 15. dne kalendářního měsíce na měsíc následující, a to bezhotovostně převodem na účet pronajímatele č. [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED]. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla platba nájemného připsána na účet pronajímatele.

Zálohy na služby budou vyúčtovány v případě dodávky elektřiny dle skutečné spotřeby na základě odečtů z příslušných měřidel, 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 písemného 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. nadzemním podlaží bude hradit pronajímateli za hodinu užívání částku 200,- Kč. Rozpis využitých hodin bude předán každý měsíc jako podklad pro vystavení faktury, dle které bude probíhat platba.

Pronajímatel je oprávněn zálohu na služby jednostranně zvýšit, případně snížit, dojde-li ze strany některého poskytovatele služby ke zvýšení, případně snížení, její ceny. Nájemce je povinen takto zvýšenou, případně sníženou, zálohu platit po doručení písemného oznámení pronajímatele, a to počínaje datem splatnosti nejbližší následující splatné zálohy. Výši zálohy je pronajímatel oprávněn upravit také s ohledem na vyúčtování poskytovaných služeb za uplynulý kalendářní rok. O tom je pronajímatel povinen vyrozumět nájemce písemně.

Bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, paušálu za služby nebo záloh na ceny služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor, bude nájemce 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 nájemci.

Výši nájemného je pronajímatel oprávněn upravit jednostranným úkonem každoročně, vždy s účinností od 1. ledna následujícího kalendářního roku o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za rok uplynulý. Cena paušálu za služby se upraví dle nárůstu ceny od dodavatele.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

Nájemce potvrzuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem pronajatých nebytových prostor a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému 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. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré škody, které vzniknou na pronajatých nebytových prostorech.

Po předchozí dohodě s pronajímatelem je nájemce oprávněn umístit u hlavního vchodu do budovy a případně i na jiném vhodném místě uvnitř budovy označení své firmy.

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

Nájemce je povinen dbát na pořádek a čistotu v pronajatých nebytových prostorech, jakož i v jejich bezprostředním okolí a odstranit veškeré závady a poškození, které v pronajatých nebytových prostorech či v budově způsobil on, jeho zaměstnanci nebo osoby, kterým do nich umožnil 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 pronajímatele. 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.

Nájemce i pronajímatel jsou povinni navzájem si bez zbytečného odkladu oznámit jakékoliv změny týkající se své osoby (zejména změny adresy svého sídla, předmětu činnosti, podnikání a

živnostenského oprávnění) a veškeré další údaje důležité pro obsah této smlouvy a pro právní vztahy z ní vyplývající.

Za účelem zajištění ochrany majetku 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 pronajímatel oprávněn pouze v případě nezbytné potřeby k ochraně zdraví nebo majetku, zejména při haváriích nebo živelných katastrofách. O použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu informovat nájemce.

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

Bude-li nájemce v prodlení se splněním této povinnosti, bude povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den, kdy bude nájemce v prodlení s řádným vyklizením a předáním pronajatých nebytových prostor pronajímateli. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování nájemci.

## **VII. Skončení smluvního vztahu**

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

Pronajímatel může nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět z těchto důvodů:

- a) má-li být budova, v níž se pronajaté nebytové prostory nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.

Nájemce může nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět z těchto důvodů:

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

Výpovědní doba se sjednává v délce dvou měsíců a počne běžet od prvního 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 smlouvy písemně oznámila druhé smluvní straně.

## **VIII. Odstoupení od smlouvy**

Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže bude pronajaté nebytové prostory opět potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo svého předmětu

činnosti. V takovém případě nájem končí uplynutím 60 dnů ode dne doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

## IX. Závěrečná ustanovení

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

Jakékoli změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.

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

V Ústí nad Labem dne 27. 11. 2014

V Praze dne:



ZDRAVOTNÍ ÚSTAV  
se sídlem v Ústí nad Labem  
Moskevská 15, 400 01 Ústí nad Labem  
IČ 71009361 DIČ CZ71009361  
601



Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem  
Ing. Pavel Bernáth  
ředitel

KELTIA-MED, s.r.o.  
MUDr. Viktor Vrecion  
jednatel