

Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem
IČ: 71009361, DIČ: CZ71009361
Moskevská 1531/15, 400 01 Ústí nad Labem
Zastoupený Ing. Pavlem Bernáthem, ředitelem

(dále též jen "pronajímatel")

a

KELTIA-MED s.r.o.
IČ: 27362361
Sládkovičova 1265/12, 142 00 Praha 4
zapsaná v OR u Krajského soudu v Praze, oddíl C, vložka 108464
Zastoupená MUDr. Viktorem Vreclonem, jednatelem

(dále též jen "nájemce")

uzavírají tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

Článek I.

Příslušnost k hospodaření a nepotřebnost

Pronajímatel je příslušný k hospodaření s majetkem České republiky, a to pozemkem p.č.169 v obci Praha v katastrálním území Zbraslav (dále jen „pozemek“), jehož součástí je stavba občanské vybavenosti – budova č.p. 497 (dále jen „budova“) to vše zapsáno v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na LV č. 2851 pro obec Praha, katastrální území Zbraslav. Pozemek se nachází na adrese Žitavského 58/497, Praha 5.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory v 2. nadzemním podlaží (1. patře) jižní části budovy, přičemž nájemce je oprávněn užívat místnosti:

Přehled pronajatých místností:

místnosti č.	plocha (m ²)
213 - výlučně	31
226-230 - společně s ostatními nájemníky	16 - podíl
plocha CELKEM	47

2. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 47 m². Pronajaté nebytové prostory jsou vyznačeny ve schematickém plánu podlaží budovy, který je přílohou č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
3. 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., ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel zajistil splnění podmínek pronájmu pronajatých nebytových prostor dle zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Článek III.

Doba a účel nájmu

1. Nebytové prostory uvedené v čl. II. této smlouvy (dále jen „pronajaté nebytové prostory“) pronajímá pronajímatel nájemci na dobu určitou od 1. října 2015 do 30. září 2019
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory 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 ordinace orthopedie a fyzioterapie.

Článek IV.
Zákaz nepovoleného podnájmu

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

Článek V.
Nájemné

1. Za užívání pronajatých nebytových prostor bude nájemce platit pronajímateli nájemné, které se sjednává ve výši **1 000,- Kč/m²** podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně, což činí dle Čl. II. této smlouvy **Kč 47 000,- ročně, tedy Kč 3 917,- měsíčně.**
2. Pronajímatel prohlašuje, že nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty (dále též jen „DPH“) podle § 56a zákona č.235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
3. Kromě nájemného bude dále nájemce platit pronajímateli na úhrady za plnění spojená s nájmem pronajatých nebytových prostor paušální částku ve výši **370,- Kč/m²** podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně a zálohovou částku ve výši **400,- Kč/m²** podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně.

paušál	
na údržbu a úklid (schodiště a vstupy) budovy, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu	
záloha	
na elektřinu, vodu, teplou užitkovou vodu, odvod odpadních vod a tepla	
CELKEM	

4. Zálohy vyúčtuje pronajímatel v případě elektřiny a tepla, dle skutečné spotřeby na základě odečtů z příslušných nainstalovaných měřidel, v případě dodávky vody, teplé užitkové vody a odvod odpadních vod dle poměru podlahové plochy z celkových nákladů budovy. Zálohy vyúčtuje pronajímatel nájemci do 30 dnů poté, co obdrží vyúčtování příslušného plnění (služby) pro budovu za kalendářní rok od osoby toto plnění poskytující (dále jen „dodavatel služby“). Vyúčtování je pronajímatel povinen provést písemně a poskytnout nájemci všechny doklady, z nichž při jeho vyhotovení vycházel, zejm. vyúčtování služeb ze strany dodavatele služby.

Článek VI.
Úhrada nájemného

1. **Nájemné a paušální částku na úhrady za plnění spojená s nájmem dle Čl. V. této smlouvy bude nájemce platit pronajímateli bezhotovostně převodem na jeho účet u České národní banky Ústí nad Labem, číslo účtu: [REDAKCE], VS [REDAKCE], v celkové výši Kč 5 366,-, splatných vždy do patnáctého dne kalendářního měsíce na měsíc následující. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.**
2. **Zálohovou částku na úhrady za plnění spojená s nájmem dle Čl. V. této smlouvy bude nájemce platit pronajímateli bezhotovostně převodem na jeho účet u České národní banky Ústí nad Labem, číslo účtu: [REDAKCE], VS [REDAKCE], v celkové výši Kč 1 567,-, splatných vždy do patnáctého dne kalendářního měsíce na měsíc následující. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.**
3. Bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo platbou za služby, bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,02 % ze včas nezaplacené částky za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování nájemci.
4. Výši nájemného, popřípadě zálohy na úhrady za plnění spojená s nájmem, 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.

Článek VII.
Stav předmětu nájmu, způsob užívání a jeho údržba

1. Nájemce potvrzuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem pronajatých nebytových prostor a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém ke smluvnému účelu užívání. V tomto stavu se je pronajímatel zavazuje udržívat po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel má právo vstupovat do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání, a to po předchozím ohlášení a za přítomnosti nájemce nebo jeho pověřeného zaměstnance.

3. Nájemce se zavazuje provádět na svůj vlastní náklad běžnou údržbu a úklid pronajatých nebytových prostor. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vzniknou na pronajatých nebytových prostorách zaviněním nájemce.
4. Pronajímatel je povinen nahradit nájemci veškeré škody, které vzniknou na věcech nájemce umístěných v pronajatých nebytových prostorách, a které budou způsobeny porušením povinností pronajímatele, zejména co do povinnosti udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu.
5. Jakékoliv stavební úpravy a rekonstrukce v pronajatých nebytových prostorech může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V souladu s tímto ustanovením se pronajímatel a nájemce dohodli na úpravě nebytových prostor vystavením sádkartonové stěny za účelem oddělení ordinace od vyšetřovny. Tyto úpravy provede nájemce na vlastní náklady s dodáním plánu zakreslených změn.
6. Nájemce je povinen v pronajatých nebytových 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.
7. 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.
8. 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.

Článek VIII.

Vstup do předmětu nájmu a vyklizení

1. Za účelem zajištění ochrany majetku a zdraví uloží nájemce u pronajímatele 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.
2. 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 započetí 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 Kč 1 000,- 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.

Článek IX.

Skončení nájmu

1. 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 X. této smlouvy.
2. 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 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.
3. 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.

4. 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 jejich adres uvedených v této smlouvě, případně na adresu, kterou smluvní strana v průběhu trvání nájmu dle této smlouvy písemně oznámila druhé smluvní straně.

Článek X. 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 dvou měsíců ode dne doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. 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. Označení „nebytový prostor“ dle této smlouvy je třeba vykládat jako „prostor sloužící k podnikání“ dle § 2302 odst. 1 občanského zákoníku.
3. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních. Každá smluvní strana obdržela po podpisu smlouvy dva její exempláře.

V Ústí nad Labem dne: 14. září 2015

V Praze dne: 15. 9. 2015

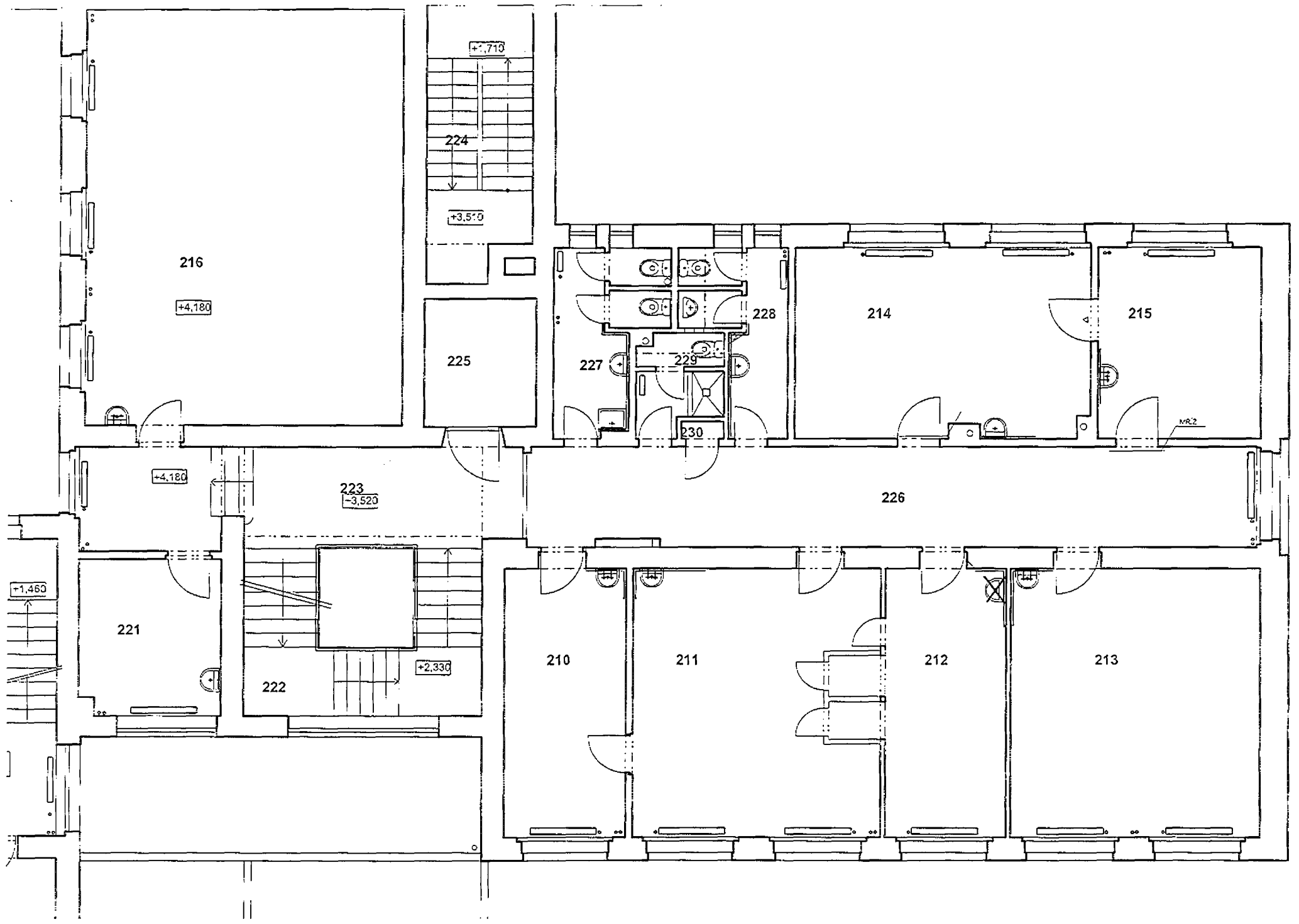
Pronajímatel:

Nájemce:



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

MUDr. Viktor Vreclon
Keltia-Med, s.r.o.



PILONIA 0,1