



2016/301

20. 04. 2015

## Nájemní smlouva

### **Fakultní nemocnice v Motole**

státní příspěvková organizace

se sídlem: V Úvalu 84, 150 06 Praha 5

zastoupená: JUDr. Ing. Miloslavem Ludvíkem, MBA, ředitelem

IČ: 00064203, DIČ: CZ00064203

bankovní

číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **ORTOTIKA s. r. o.,**

se sídlem Radlická 37/901, 150 00 Praha 5

**Zastoupená: Ing. Pavlem Černým, iednatelem**

Bankovní spojení

Číslo účtu

IČ: 25135279

DIČ: CZ25135279

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně dále jen „smluví strany“)

Obě smluvní strany prohlašují, že mají právní osobnost, jsou svéprávné a po vzájemném projednání a shodě uzavírají s ohledem na skutečnost, že pronajímatel dočasně nepotřebuje prostory níže uvedené podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku ČR“), podle ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

### **I.**

#### **Předmět smlouvy, předmět nájmu**

1. Pronajímatel hospodaří m.j. s objektem nemocnice, který se nachází v místě sídla pronajímatele.
2. Předmětem této smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran vyplývajících z nájmu dále specifikovaných prostor.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nalézající se v objektu pronajímatele „N“ místnosti č. 47-00012, 47-10008, 47-10006, 47-10003, 47-10002, 47-10001, 47-10018, 47-10019, 47-10020, 47-10021, 47-10022, 47-10023 o celkové výměře 285,41 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“).
4. Pronajímatel v souladu s ust. § 27 zákona o majetku ČR přenechává předmět nájmu nájemci do dočasného užívání, a to vzhledem ke skutečnosti, že pronajímatel předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci své působnosti. Nájemce předmět nájmu za účelem níže uvedeným přijímá a zavazuje se hradit nájemné a cenu (poplatky) za služby v souladu s touto smlouvou.
5. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle čl. II. této smlouvy a toto užívání odpovídá

charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, že byl pronajímatelem upozorněn na případné vady předmětu nájmu a že předmět nájmu odpovídá účelům užívání dle čl. II. této smlouvy.

6. Pro účely této smlouvy se pod pojmem „pronajímatel“ míní také jím pověřená osoba.

## **II.**

### **Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu jako kanceláře a výroba a aplikace individuálních ortopedických pomůcek.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, bez předchozího písemného odsouhlasení ze strany pronajímatele.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že účelem nájmu předmětu nájmu není zajištění bytových potřeb nájemce ani jeho členů domácnosti.

## **III.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci ke dni vzniku nájmu. Pronajímatel je povinen při předání předmětu nájmu vyhotovit předávací protokol, ve kterém bude, mimo jiné, uveden stav předmětu nájmu a počet předaných klíčů. Tento protokol podepíše oprávněný zástupci obou smluvních stran.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu a udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání dle čl. II. výše, s výjimkou běžné údržby dle čl. IV, odst. 3 níže, jakož i zajistit nezbytné služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které jsou uvedeny v příloze o dodávce služeb (dále jen „Služby“).
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit/ k přístupu do předmětu nájmu buď po předchozím oznámení nájemci (stačí e-mailem/ telefonicky) nebo spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to v pracovních dnech v běžných pracovních hodinách nájemce, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, prohlídky předmětu nájmu v nezbytném rozsahu či za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby (včetně elektrického, vodovodního a dalšího vedení). Pronajímatel je rovněž oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez jakéhokoliv omezení, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. V případě vstupu do předmětu nájmu dle předchozí věty, bude pronajímatel informovat o takovém vstupu nájemce bez zbytečného odkladu.

## **IV.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a cenu (poplatky) za Služby, jakož i veškeré náklady s tím související, zejména náklady spojené s běžnou údržbou (odst. 3 níže) a provozem předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a zajistit v předmětu nájmu na své náklady úklid a běžnou údržbu. Nájemce se zavazuje, že přistoupí k jakékoliv běžné údržbě až po předchozím projednání s pronajímatelem.

4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu jakkoliv měnit nebo upravovat či provádět jakékoliv stavební úpravy, pokud není v odst. 3 výše uvedeno jinak.
5. Nájemce je dále povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však následující pracovní den, veškeré změny, které nastaly na a/nebo v předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vůle a vlivu. Nájemce je současně povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však následující pracovní den, oznámit pronajímateli potřebu veškerých oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli provedení těchto nebo jiných oprav po dobu nezbytně nutnou s ohledem na rozsah oprav a možnosti pronajímatele. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce, odpovídá nájemce za škodu, kterou způsobil porušením takové povinnosti.
6. Nájemce je dále povinen:
  - a. uhradit veškeré škody mající původ v (provozní) činnosti nájemce a nebo způsobené třetími osobami, které se s jeho souhlasem či jeho vědomím v předmětu nájmu zdržují,
  - b. udržovat v předmětu nájmu pořádek a čistotu,
  - c. zajistit požární ochranu v předmětu nájmu, jakož i dodržovat veškeré předpisy na ochranu před požáry, zdržet se jakýchkoliv činností zvyšujících požární riziko, zajistit, aby jeho zaměstnanci nebo jiné osoby mající přístup do předmětu nájmu byli školeni o požární ochraně ve smyslu zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a seznámit se s věcnými prostředky požární ochrany v předmětu nájmu; totéž platí i pro předpisy k zajištění BOZP a hygienické.
7. Nájemce se dále zavazuje třídit odpady podobné komunálnímu, tj. plast, papír, sklo a směsný odpad kategorie ostatní. Tyto vytríděné odpady ukládá do nádob pronajímatele. Jiné produkované odpady, např. biologicky rozložitelné odpady, nebezpečné odpady a stavební odpady apod., si zajišťuje předáním oprávněné osobě sám, je jejich původcem podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů. Pro případ, že dojde k porušení uvedených povinností, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu újmy a na náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s uplatněním takového práva.
8. Nájemce je povinen řídit se platnými interními opatřeními pronajímatele, která se vztahují k provozování předmětu nájmu, zejména požárními poplachovými směrnicemi pro objekt pronajímatele. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se seznámil s příslušnými interními předpisy.
9. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, jakož i jeho část, do podnájmu ani postoupit tuto nájemní smlouvu bez předchozího písemného souhlasu. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělit souhlas dle tohoto odstavce i bez uvedení důvodu.
10. Nájemce je oprávněn označit předmět nájmu štítkem se svou obchodní firmou, a to po předchozím projednání s pronajímatelem a po písemném odsouhlasení pronajímatele ohledně podoby a textu takového štítku. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel je v průběhu doby nájmu oprávněn vyjadřovat se k podobě a textu štítku či jiného označení předmětu nájmu, a zavazuje se po projednání s pronajímatelem uvést takové označení do souladu s jeho požadavky.
11. Po skončení doby nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání.
12. Nájemce se zavazuje zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech týkajících se zejména medicínských, obchodních či technických činností pronajímatele, které se dozví

v souvislosti se svojí činností na základě této smlouvy a které nejsou běžně dostupné. Nájemce se zavazuje, že výše uvedené skutečnosti neposkytne třetím osobám, ani jich nevyužije ve prospěch svůj či třetích osob. V případě jakéhokoliv porušení (i z nedbalosti) povinnosti mlčenlivosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý takový případ. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu újmy a na náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s uplatněním takového práva.

13. Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy řádně získal veškerá povolení/ koncese/ licence nutné k provozování své činnosti v předmětu nájmu dle této smlouvy, zejména příslušná živnostenská oprávnění, jiná veřejnoprávní povolení k provozování podnikatelské činnosti v předmětu nájmu, případně povolení k užívání log/ souvisejících ochranných známek, atd. (dále jen „povolení“). Nájemce je povinen na svůj náklad udržovat povolení v platnosti a účinnosti po celou dobu nájmu sjednaného dle této smlouvy

## V.

### Nájemné a úhrada služeb

1. Nájemné bylo sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 3002,-Kč/m<sup>2</sup> ročně, tedy celkem za pronajatých 285,41 m<sup>2</sup> ve výši 856.800,82 Kč/rok (slovy: osmsetpadesátšesttisíc osmset korun českých , osmdesátdvahalře) bez DPH.
2. Nájemce se zavazuje vedle nájemného platit úhradu za Služby spojené s nájmem v poměrné výši nákladů pronajímatele připadajících na předmět nájmu na základě daňových dokladů (dále jen „faktur“) vystavených pronajímatelem. Podrobná specifikace nákladů a způsob jejich výpočtu jsou uvedeny v žádosti o dodávce služeb.
3. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši 214.200,20 Kč vždy do prvního dne čtvrtletí, za které se nájemné platí (tj. splatné dopředu). Nájemce se zavazuje hradit cenu (poplatky) za Služby dle faktury. Čtvrtletní splátky nájemného a úhrada Služeb budou poukazovány na shora uvedený účet pronajímatele na základě faktur vystavených pronajímatelem.
4. Bude-li pronajímatel poskytovat nájemci další služby na základě samostatně uzavřené dohody či smlouvy, zavazuje se nájemce uhradit cenu těchto služeb na základě zvláštní faktury vystavené pronajímatelem.
5. Pro případ prodlení s úhradami dle této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit úrok z prodlení ve výši stanovené vládním nařízením č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tím není dotčeno právo pronajímatele požadovat náhradu újmy tímto vzniklou a náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s uplatněním takové práva.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele započíst si jakoukoliv pohledávku za pronajímatelem. Nájemce rovněž není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit jakoukoliv pohledávku na třetí osobu.

## VI.

### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 15.2.2016 do 14.2.2024 (dále a výše jen „doba nájmu“).
2. Před uplynutím doby nájmu lze tuto smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí nebo odstoupením od této smlouvy v případech, kdy to stanoví zákon nebo tato smlouva.

3. Příslušná smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba činí 2 měsíce pro obě smluvní strany a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Ve výpovědi musí být uveden důvod.
4. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě prodlení nájemce s úhradami podle této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc, nebo pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti podle této smlouvy anebo za předpokladu, že pronajímatel předmět nájmu potřebuje k plnění úkolů v rámci své působnosti ve smyslu zákona o majetku ČR.
5. Smluvní strany tímto vylučují použití ust. § 1764 § 2315 občanského zákoníku.
6. Pro případ, že nájemce předmět nájmu řádně a včas nevyklidí a nepředá pronajímateli ke dni skončení nájmu dle této smlouvy, sjednávají si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10% ročního nájemného za každý započatý měsíc prodlení. Jestliže nájemce do 15 dnů po skončení nájmu nevyklidí předmět nájmu tak, že se v něm nebude nacházet žádný majetek nájemce ani jeho pracovníci (případně jejich majetek), souhlasí nájemce s tím, že vyklizení bude provedeno pronajímatelem na náklady nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez souhlasu a přítomnosti nájemce.

## VII.

### Inflační doložka

1. Pronajímatel je oprávněn vždy s účinností k 1. lednu běžného kalendářního roku jednostranně upravit a navýšit výši nájemného, a to o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně oznámené za předchozí kalendářní rok(y) Českým statistickým úřadem, případně jinou oprávněnou institucí. Pronajímatel sdělí nájemci procentní navýšení nájemného a celkovou novou výši nájemného ve smyslu předchozí věty bez zbytečného odkladu od takového oficiálního oznámení, nejpozději do 31. května běžného roku. Oznámení o navýšení nájemného obsahující celkovou novou výši nájemného bude tvořit přílohu této smlouvy.
2. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle odst. 1. za období od 1. ledna běžného kalendářního roku do doby doručení nového oznámení o navýšení („doplatek nájemného“) nájemného uhradí nájemce dle dohody smluvních stran buď do jednoho měsíce od doručení takového oznámení nebo společně s první následující platbou nájemného dle čl. V. této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné a doplatek nájemného hradit v termínech výše stanovených.

## VII.

### Další ujednání

1. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku nájemce vzniklé nahodile, vyšší mocí, nebo zásahem třetí osoby, ledaže by ji prokazatelně a výlučně zavinil.
2. Nájemce zabezpečí předmět nájmu proti vniknutí nepovolaných osob na své náklady. Povinnosti vyplývající z hlášení škod a škodního řízení zabezpečí nájemce svými pracovníky, o těchto skutečnostech informuje pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje pojistit předmět nájmu a jeho vybavení, resp. uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu o odpovědnosti za škodu na předmětu nájmu a jeho vybavení, na své náklady.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny či dodatky této smlouvy je nutno činit v písemné formě a v podobě číslovaných dodatků k této smlouvě, pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak.
2. V případě pochybností o doručení jakékoliv písemnosti dle této smlouvy nebo v případě, kdy druhá smluvní strana písemnost nepřevzme či doručení písemnosti jinak zmaří, má se za to, že doručeno bylo třetím pracovním dnem po odeslání písemnosti prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud nebyla smluvní stranou písemně druhé smluvní straně oznámena jiná adresa pro doručování.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné, nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným, vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného, neúčinného, nevymahatelného.
4. Nájemce souhlasí se zveřejněním smlouvy a jejích náležitostí pronajímatelem za účelem splnění povinností uložených mu zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a pokynem Ministerstva zdravotnictví České republiky.
5. Tato smlouva se řídí českým právním řádem. Veškeré spory smluvních stran budou řešeny smírnou cestou a v případě, že v přiměřené lhůtě od výzvy jedné smluvní strany k jednání nedojde k dohodě, budou spory z této smlouvy řešeny věcně a místně příslušnými soudy České republiky.
6. Na práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě blíže neupravené se přiměřeně použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. Tato smlouva nahrazuje všechna předchozí ujednání a nájemní smlouvu ze dne 1.10.2004 ve znění pozdějších dodatků.

Na důkaz souhlasu se zněním této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne 12.2.2016 ..... dne .....  
Za pronajímatele: ..... Za nájemce:

JUDr. Ing. Miloš Čudvík, MBA, ředitel  
Fakultní nemocnice v Motole

Ortotika s.r.o.  
Ing. Pavel Černý

**ORTOTIKA, s.r.o.**  
Radlická 37/901  
150 00 Praha 5  
IČ: 279 DIČ: CZ25135279

1	FAKULTNÍ NEMOCNICE MOTOLE 150 06 PRAHA 5 - Motol V Úvalu 84 provozní odbor
---	--