

Smlouva

o nájmu prostorů sloužících k podnikání

Nemocnice Na Bulovce

se sídlem: Budínova 67/2, 180 81 Praha 8

IČO: 000 64 211

DIČ: CZ 00064211

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 16231081/0710

zastoupená: Ing. František Novák, provozně technický náměstek, dle pověření
(dále jen „pronajímatel“)

a

MEDA spol. s r.o.

IČO: 45806080

DIČ: CZ45806080

se sídlem: Erbenova 1318/17, 150 00 Praha 5

bankovní spojení: [REDAKCE]

jednající/zastoupený: MUDr. Jiří Novák, MUDr. Otakar Tesař jednatelé společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 11972

(dále jen „nájemce“)

dále také společně „smluvní strany“,

uzavírají ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále je „Zákon“) tuto

smlouvu o nájmu prostorů sloužících k podnikání (dále jen „smlouva“) :

Článek I.

Pronajímatel je příslušný hospodařit s níže uvedenými prostorami v nemovité věci, jejímž výlučným vlastníkem je Česká republika, a přenechává je touto smlouvou do dočasného užívání nájemci za podmínek dále uvedených.

Článek II. Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu je část nebytového prostoru v pavilonu č. 15 vedeného v katastru nemovitostí jako stavba občanského vybavení a je situovaná na pozemku parc. č. 381/6, v katastrálním území Libeň, číslo LV 890, o výměře 3 222 m² (zastavěná plocha a nádvoří), která je ve vlastnictví České republiky, s příslušností hospodaření pro Nemocnici Na Bulovce. Podlahová plocha předmětu nájmu činí 230 m². Popis a přesné umístění nabízeného prostoru v nemovitosti je uveden v půdorysném plánu nemovitosti, v nichž je předmětný prostor (předmět nájmu) vyznačen a jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).

Článek III. Účel nájmu

- 3.1 Účelem nájmu užívání předmětu nájmu nájemcem, specifikovaného v článku II. bod 2.1. této smlouvy, je výlučně poskytování zdravotních služeb provozování gynekologických ambulancí.

- 3.2 Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu, který jej bude užívat v souladu s touto smlouvou a s obecně závaznými právními předpisy k provozování činnosti uvedené v předchozím odst. 3.1.
- 3.3 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně - technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení odstavce 3.1. tohoto článku smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 3.4 Veškeré rekonstrukce a opravy budou probíhat po té, co budou odsouhlaseny pronajímatelem s tím, že budou ryze na náklady nájemce a nevzniká nájemci nárok na pozdější vymáhání úhrady takto vzniklých nákladů po pronajímateli. Veškeré rekonstrukce a opravy se stávají vlastnictvím pronajímatele.

Článek IV. Trvání smlouvy

- 4.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2025 (max. na 8 let).

Článek V. Nájemné a jeho splatnost

- 5.1 Nájemce je povinen za předmět nájmu platit pronajímateli nájemné ve výši a způsobem dále uvedeným.
- 5.2 Nájemné bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran ve výši **3.010,- Kč** (slovy: třitisícadeset korun českých) za 1 m² plochy předmětu nájmu/rok. Čtvrtletní nájemné za celý předmět nájmu činí 173.075,- Kč (slovy: jednostosedmdesáttřitisícsemdesátpět korun českých).
- 5.3 Pronajímatel fakturuje nájemné čtvrtletně dle odst. 5.2. tohoto článku smlouvy nejdříve poslední den účtovaného čtvrtletí, které je splatné do 14 dnů ode dne vystavení faktury pronajímatele.
- 5.4 Pronajímatel má právo jednostranně zvýšit nájemné vždy o počet procentních bodů inflačního nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného ČSÚ za kalendářní rok a to písemným oznámením nájemci, s účinností vždy od 1.dubna kalendářního roku. Pronajímatel může toto právo poprvé uplatnit za inflační nárůst za rok 2017.
- 5.5 Nájemné a cenu služeb dle níže uvedeného čl. VI. bude nájemce hradit na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu: 16231081/0710, variabilní symbol je číslo faktury, konstantní symbol je číslo 308.

Článek VI. Úhrada za služby

- 6.1 Nájemce je povinen platit pronajímateli cenu služeb s předmětem nájmu spojených ve výši a způsobem dále uvedeným, které zahrnují náklady na elektrickou energii, teplo, ohřev TUV, vodné a stočné za celý předmět nájmu.

Náklady na odběr elektrické energie, vodné a stočné bude nájemce hradit pronajímateli podle skutečných odběrů na základě čtvrtletních odečtů. Částku za předmětné odečty bude pronajímatel účtovat a nájemce platit pronajímateli spolu s nájemným dle bodu 5.5., čl. V. smlouvy.

Náklady na teplo a ohřev TUV bude nájemce hradit pronajímateli ve výši **20 250,35 Kč** (slovy: dvacetisícdevětšedesát korun českých a třicetpěthaléřů) **+ DPH v zákonné výši**, čtvrtletně za celý předmět nájmu. Tuto částku bude pronajímatel účtovat a nájemce platit pronajímateli spolu s nájemným dle bodu 5.5., čl. V. smlouvy.

Za likvidaci komunálního příp. biologického odpadu zaplatí nájemce paušální částku 15 000,- Kč. ročně, přičemž tato je splatná ve čtyřech stejných splátkách spolu s nájemným. Tuto částku bude

pronajímatel účtovat a nájemce platit pronajímateli spolu s nájemným dle bodu 5.5., čl. V. smlouvy.

- 6.2 Pronajímatel poskytne nájemci 2 telefonních poboček, a to za měsíční poplatek **100,- Kč** (slovy: jednotokorun českých) **bez DPH** za jednu pobočku, tj. celkem **měsíčně 200,- Kč bez DPH**. Hovorné bude pronajímatel měsíčně přeučtovávat v plné výši nájemci podle tarifikačního programu telefonní ústředny + DPH v zákonné výši.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo dle změn cen dodavatelů služeb jednostranně změnit ceny výše uvedených služeb písemným oznámením nájemci, s účinností od 1. dne následujícího měsíce.

Článek VII. Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1 Pronajímatel se zavazuje odevzdat předmět nájmu nájemci.
- 7.2 Pronajímatel se dále zavazuje, že bude v předmětu nájmu zabezpečovat řádné poskytování služeb.
- 7.3 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 7.4 Obsahem povinností podle ustanovení 7.3. této nájemní smlouvy je zejména zajištění služeb uvedených v článku VI. této smlouvy. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby technický stav těchto zařízení byl v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou pronajímatelem odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné, k omezení užívání předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 7.5 Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, pokud předem oznámí nájemci nezbytnost prohlídky prostorů nebo provedení potřebné opravy, všech nutných revizí, ověřování stanovených měřidel, či údržby elektrických, plynových, vodovodních a dalších rozvodů, a nájemce je povinen v těchto případech pronajímateli umožnit přístup do prostorů v potřebném rozsahu.
- 7.6 Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoliv škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

Článek VIII. Práva a povinnosti nájemce

- 8.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 8.2 Nájemce je povinen hradit nájemné dle článku V. a cenu služeb dle čl. VI. této smlouvy.
- 8.3 Nájemce je povinen užívat prostory jako řádný hospodář a provádět na své náklady běžnou údržbu prostorů včetně úklidu, jakož i hradit veškeré náklady a ceny dodávek uskutečněných pro nájemce, zejména ty, které jsou uvedeny v článku VI. této smlouvy.
- 8.4 Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a

současně je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, nebo umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by pronajímateli vznikla.

- 8.5. Nájemce se zavazuje počínat si v prostorách tak, aby nebyl rušen chod ostatních zařízení pronajímatele a uživatelů v objektu a v areálu pronajímatele.
- 8.6 Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
- 8.7 Nájemce se zavazuje při své činnosti plně dodržovat veškeré bezpečnostní, požární, hygienické i ostatní obecně závazné právní předpisy a dopravní režim pronajímatele a nese plnou odpovědnost za případné škody vzniklé porušením těchto povinností.
- 8.8 Nájemce se zavazuje respektovat právní předpisy a vnitřní pokyny pronajímatele týkající se požární ochrany, hygienické předpisy a předpisy týkající se bezpečnosti práce, se kterými byl seznámen. Vnitřní pokyny pronajímatele týkající se zejména BOZP, požární ochrany, které jsou k dispozici na uvedených internetových stránkách Nemocnice Na Bulovce (<http://bulovka.cz/wp-content/uploads/2016/02/BOZP.pdf>).
- 8.9 Nájemce se zavazuje zabezpečit na své náklady předmětné prostory před případným vniknutím zvenčí s tím, že škody z případného vloupání jdou k jeho tíži.
- 8.10 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, které se nalézají v pronajatém prostoru. Dále nájemce odpovídá za škody způsobené z nedbalosti i zaviněním, včetně škod na životním prostředí způsobených v souvislosti s činností prováděnou v předmětu nájmu, i způsobené bez souvislosti s touto činností. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele. Rovněž nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobí na prostorách a užívaných zařízeních nad rámec běžného opotřebení.
- 8.11 Nájemce je oprávněn provádět v a na předmětu nájmu podle této nájemní smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění níže uvedených podmínek:
 - a) Veškeré úpravy, prováděné nájemcem v pronajatých prostorách vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložil nájemce ve své písemné žádosti pronajímateli, a to včetně prvotní úpravy uvedené v čl. III., odst.3.4. smlouvy.
 - b) Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, jakkoliv měnící předmět nájmu či pevnou instalaci jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalších vedení apod.
 - c) Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění jeho běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele.
 - d) nájemce je po odsouhlasení pronajímatelem oprávněn umístit na předmět nájmu vývěsní štít upozorňující na jeho podnikatelskou činnost

- 8.12 Nájemce je povinen do konce doby trvání nájmu, bez výzvy pronajímatele, odstranit z předmětu nájmu všechny předměty, které do něho vnesl a vrátit jej pronajímateli poslední den nájmu čistý a vyklizený, ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. k úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele během trvání nájemního vztahu. Součástí vyklizení prostorů je také odstranění všech nápisů a/nebo označení nájemce. O vrácení předmětu nájmu sepíše nájemce s pronajímatelem protokol o vrácení prostor, ve kterém bude jejich stav popsán. Ke vrácení předmětu nájmu pronajímateli dojde dnem podpisu předávacího protokolu smluvními stranami.
- 8.13 Pro případ nesplnění povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu pronajímateli včas a řádně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení, a to až do dne skutečného vrácení předmětu nájmu.
- 8.14 Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele uzavřít smlouvu o podnájmu k předmětu nájmu s třetí osobou, ani jeho část přenechat k užívání třetím osobám.
- 8.15 Nájemce se zavazuje pojistit rizika výkonu činnosti v pronajatých prostorách dle této smlouvy a rizika z provozu svého zařízení v prostorách umístěné a to zejména pro případ vzniku škody na majetku pronajímatele. Originál pojistné smlouvy je nájemce povinen předložit pronajímateli k nahlédnutí případně k pořízení kopie ve lhůtě do 7 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
- 8.16 V souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce na jinou osobu je vydání předchozího souhlasu pronajímatele s převodem nájmu prostoru na třetí osobu vyloučeno.

Článek IX. Smluvní sankce

- 9.1 Kromě smluvní pokuty uvedené v bodě 8.13. se smluvní strany dále dohodly, že v případě, kdy nájemce bude v prodlení s placením nájemného či ceny služeb, má pronajímatel právo požadovat po nájemci úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu ukončit výpovědí v souladu s občanským zákoníkem.

Článek X. Skončení smlouvy

- 10.1 Nájemce je oprávněn smlouvu před uplynutím doby nájmu ukončit výpovědí v případě, že
- a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou pronajaté prostory touto smlouvou určeny, za což se považuje i zahájení insolvenčního řízení na nájemce, nebo
 - b) pronajatý prostor pro překážky na straně pronajímatele nájemce objektivně nemůže užívat v plném rozsahu déle jak 14 po sobě jdoucích kalendářních dnů a pronajímatel nezajistil náhradní prostor, nebo
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti uvedené v čl. VII. smlouvy.
- 10.2 Pronajímatel je oprávněn smlouvu před uplynutím doby nájmu ukončit výpovědí v případě, že
- a) má být odstraněna budova, ve které se prostory nacházejí, nebo má být přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostorů a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat, nebo

- b) nájemce přes písemnou výzvu hrubě porušuje některou svou povinnost uvedenou v čl. V., nebo VI., nebo VIII., nebo pokud v rozporu s vyjádřením pronajímatele opatřuje pronajatý prostor štíty, návěštími či jiným označením, nebo
- c) je nájemce v prodlení se zaplacením nájemného nebo služeb s nájmem spojených déle než 1 měsíc.

10.3 Výpovědní lhůta výpovědi dle odst. 10.1 a 10.2 činí 3 měsíce a běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

10.4 Pokud

- a) nájemce neumožní pronajímateli přístup do prostorů dle čl. VII. odst. 7.5,, nebo
- b) nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu, a nápravu neprovedl ani přes písemnou výzvu pronajímatele, nebo
- c) při užívání předmětu nájmu způsobem, kterým se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, nebo
- d) nájemce nezaplatil dlužné nájemné přes výzvu pronajímatele ani do splatnosti příštího nájemného,

je pronajímatel oprávněn písemnou výpovědí ukončit nájem bez výpovědní doby. V tom případě nájem prostorů skončí dnem doručení výpovědi nájemci a nájemce je povinen odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli následující pracovní den.

10.5 Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit z důvodu, že prostory neodkladně prokazatelně potřebuje k plnění svých úkolů zdravotnického zařízení dle Zákona, pokud to při uzavírání smlouvy nemohl předpokládat. V tom případě je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli nejpozději do tří měsíců po doručení oznámení pronajímatele o odstoupení, zaslané na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy a nájemce nemá nárok na náhradu jakékoli škody.

Článek XI. Ustanovení závěrečná

- 11.1 Doručování písemností dle této smlouvy se děje vždy písemně buď proti potvrzení o osobním převzetí písemnosti, nebo doporučeným dopisem s dodejkou na adresu smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy. Písemnost je doručena dnem osobního převzetí nebo dnem převzetí poštovní zásilky. Za den doručení se také považuje 3. pracovní den po odeslání zásilky s dodejkou k přepravě adresátovi cestou držitele poštovní licence, i když se adresát o zásilce nedozvěděl nebo ji nepřevzal. Za poslední známou adresou smluvní strany se považuje adresa uvedená v záhlaví této smlouvy příp. nová adresa, kterou smluvní strana druhé straně písemně oznámila.
- 11.2 Nájemce souhlasí se zveřejněním údajů uvedených ve smlouvě v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a bere na vědomí, že v případě hodnoty plnění vyšší než 50.000 Kč bez DPH pronajímatel uveřejní tuto smlouvu v Registru smluv.
- 11.3 Právní vztahy touto smlouvou blíže neupravené se řídí zákonem. Smluvní strany se ve smyslu Zákona dohodly odchýlně od zákona tak, že se na tento smluvní vztah nepoužije ustanovení odst. 1 § 2230 zákona.

- 11.4 Soudem příslušným pro všechny spory vzniklé z této smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem je obecný soud pronajímatele.
- 11.5 Jakákoliv změna v této smlouvě musí být provedena písemně formou dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami, vyjma čl. V. odst. 5.4 a čl. VI. odst. 6.3. smlouvy.
- 11.6 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech o právní síle originálu, z nichž každá ze smluvních stran po jejím uzavření obdrží jedno vyhotovení.
- 11.7 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu v pořadí druhou podepisující se smluvní stranou.
- 11.8 Zástupci smluvních stran prohlašují, že se s obsahem smlouvy před jejím podpisem seznámili, a že s ní bezvýhradně souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
- 11.9 Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
č. 1 – Specifikace předmětu nájmu

V Praze dne

V Praze dne

.....

.....

Ing. František Novák, dle pověření
provozně technický náměstek
Nemocnice Na Bulovce
pronajímatel

MUDr. Jiří Novák
jednatel společnosti
MEDA spol. s r.o.
nájemce

Volné prostory 230 m²

