

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 117N/2020/Jihlava

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

mezi

**Zdravotním ústavem se sídlem v Ostravě**  
se sídlem: Partyzánské náměstí 2633/7, 702 00 Ostrava  
zastoupeným ředitelem: Ing. Eduardem Ježem  
státní příspěvková organizace nezapsaná ve veřejném rejstříku  
IČ: 71009396  
DIČ: CZ71009396  
č. účtu: 3235761/0710  
ID datové schránky: pubj9r8  
(dále jen pronajímatel)

**Zdravotní ústav se sídlem v Os**  
pracoviště Jihlava  
14.12.2020

**ZU/35243/2020**

listy: 1 přílohy:  
druh: Smlouva o nájmu prostor slouž



zuso057a317694

a

**MUDr. Barbora Kodetová s.r.o.**  
zastoupená jednatelem: MUDr. Barborou Kodetovou  
se sídlem/bytem: Vrchlického 2497/57, 586 01 Jihlava  
zapsána u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 85439  
IČ: 03564681  
č. účtu: 3823161319/0800  
ID datové schránky: yhgsp2  
(dále jen nájemce)

## I.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitým majetkem státu, a to s pozemkem parc. č. 4374/5, jehož součástí je budova čp. 2497 na pozemku parc.č. 4374/5, na listu vlastnictví 5098 vedeným u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina, katastrální pracoviště Jihlava.
2. Pronajímatel v budově čp. 2497, č.o. 57 na ul. Vrchlického, v Jihlavě (objekt „Domu zdraví“) přenechává nájemci k dočasnému úplatnému užívání na základě této smlouvy prostory sloužící k podnikání (dále jen „prostory“, „pronajaté prostory“ nebo „předmět nájmu“) v následujícím rozsahu:  
Počet místností kategorie A: 2 o výměře 31,39 m<sup>2</sup>  
Prostory kategorie B o výměře 16,00 m<sup>2</sup>  
**Celková podlahová plocha: 47,39 m<sup>2</sup>**  
Prostory jsou umístěny ve 2. nadzemním podlaží  
(členění dle kategorií A, B, C – viz čl. III. odst. 1 této smlouvy).
3. Pronajaté prostory jsou vyznačeny v plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

4. Pronajímatel přenechává nájemci prostory pouze za účelem poskytování zdravotních služeb (provozování nestátního zdravotnického zařízení). Pronajímatel zároveň prohlašuje, že tyto prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
5. Nájemce prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy držitelem příslušného oprávnění nebo povolení k provozování činnosti, jež je účelem nájmu. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu při sjednávání této Smlouvy podle čl. I. odst. 4. Výpis z obchodního rejstříku nájemce nebo jiné evidence je přílohou č. 2 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
6. Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem prostor, a že tyto prostory jsou způsobilé k řádnému užívání a do nájmu je touto smlouvou přijímá, a to se vším, co je třeba k řádnému užívání věci. Nájemce dále prohlašuje, že pronajímatel ke dni podpisu této smlouvy nájemci předložil průkaz energetické náročnosti budovy Domu zdraví ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

## II. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2028.

## III. Nájemné, jeho splatnost, způsob platby

1. Sjednané roční nájemné činí:

Kategorie A	31,39 m <sup>2</sup> x 915,20 Kč .....	28 728,13 Kč
Kategorie B	16,00 m <sup>2</sup> x 602,50 Kč .....	9 640,00 Kč

---

<b>celkem:</b>	<b>47,39 m<sup>2</sup></b>	<b>38 368,13 Kč</b>
----------------	----------------------------	---------------------

### Cena

**Jednotkové ceny nájmu byly sjednány na základě výsledků provedeného výběrového řízení a vycházejí z Odborného posouzení o ceně nájemného v čase a místě obvyklého dle posudku soudního znalce Ing. Miroslava Balnara ze dne 22. 4. 2020.**

**Prostory kategorie A – uzavřené prostory (místnosti) typu ordinace, přípravný, kanceláře, pracovny, provozovna, uzavřené samostatné čekárny.**

**Prostory kategorie B – otevřené čekárny, sklady, WC, přístupové chodby a prostory sloužící nájemci, které nespádají do kategorie A nebo kategorie C.**

**Prostory kategorie C – garáže, venkovní sklady, tělocvična.**

2. Nájemné je nájemce povinen hradit pronajímateli bezhotovostním převodem, případně v hotovosti v pokladně pronajímatele, na základě vystavených faktur ve čtvrtletních splátkách, vždy na příslušné kalendářní čtvrtletí předem, a to ve výši **9 592,03 Kč bez DPH**. Splatnost faktur činí 21 dní od data jejich vystavení.
3. Bude-li trvání doby nájmu sjednáno na dobu delší než jeden rok, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může výši nájemného jednostranně zvýšit, a to nejvýše o meziroční změnu míry inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení

nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně. Nájemné se takto zvýší od 1. dubna příslušného roku. Poprvé může být nájemné v souladu se zněním tohoto odstavce zvýšeno od 1. 4. 2022.

#### IV.

#### Poskytování plnění spojených s nájmem

1. Nad rámec ceny nájmu se pronajímatel zavazuje poskytnout a nájemce se zavazuje přijmout a hradit následující plnění spojená s nájmem:
  - a) **služby, které jsou vždy součástí nájmu:**
    - dodávky vody, odvod odpadní a srážkové vody;
    - dodávky tepla, teplé užitkové vody (TUV);
    - dodávky elektrické energie;
    - technické a provozní zabezpečení společných prostor a budovy. Toto plnění zahrnuje zejména správu nainstalovaného zabezpečovacího zařízení, střežení a připojení objektu na pult centrální ochrany; úklid a údržbu společných a venkovních prostor a parkoviště, úklid sněhu, organizační a personální zabezpečení vjíatnice, podatelny, údržby zařízení souvisejících s provozem budovy, revize a opravy společných zařízení, zajištění požární ochrany (dále PO) související s provozem Domu zdraví, daň z nemovitosti, poplatky za pojištění nemovitosti Domu zdraví.
  - b) **služby volitelné** (budou-li dohodnuty, budou uvedeny v příloze č. 3 této smlouvy):
    - úklid pronajatých prostor;
    - poskytnutí telefonní linky s přístupem do tuzemských i zahraničních telefonních sítí přes ústřednu pronajímatele, zabezpečení telefonního spojení v rámci interní telefonní sítě zahrnujícího budovu Domu zdraví a areál Nemocnice Jihlava, příspěvková organizace, IČ: 00090638;
    - zabezpečení likvidace nebezpečného odpadu a vedení průběžné evidence nebezpečného odpadu
    - náklady na pronájem zabezpečovacího zařízení, střežení a připojení na pult centrální ochrany poskytovaných třetí osobou v pronajatých prostorách;
    - zabezpečení likvidace směsného komunálního a separovaného odpadu;
2. Cena, rozsah a způsob vyúčtování za vyúčtovací období pro plnění podle odst. 1 se sjednávají způsobem uvedeným dále v tomto odstavci. Platí přitom, že celková podlahová plocha budovy Domu zdraví pro účely způsobu výpočtu vyúčtování plnění spojených s nájmem činí 8.808,06 m<sup>2</sup>. Tato plocha se dále přepočítává:
  - a) podle kategorie prostor pomocí koeficientů A, B, C pro účely výpočtu spotřeby tepla a spotřeby vody (vodné, stočné a srážková voda),
  - b) podle energetické náročnosti činnosti nájemce v pronajatých prostorách pomocí koeficientů D, E, F pro účely výpočtu spotřeby elektrické energie.Celková započitatelná plocha sloužící k výpočtu vyúčtování spotřeby tepla a spotřeby vody po aplikaci koeficientů A, B, C činí 6.436,86 m<sup>2</sup>. Celková započitatelná plocha sloužící k výpočtu vyúčtování spotřeby elektrické energie po aplikaci koeficientů D, E, F činí 6.729,85 m<sup>2</sup>. Přitom platí, že:

- a) cena za dodávku vody, odvod odpadní i srážkové vody (stočné) bude vyúčtována podílem na skutečných celkových nákladech fakturovaných dodavatelem vody podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatých prostor k celkové započitatelné podlahové ploše, násobené koeficientem A, B nebo C dle typu prostor (Kategorie A – koeficient 1,00, Kategorie B – koeficient 0,60, Kategorie C – koeficient 0,30). Členění dle kategorií A, B, C – viz čl. III. odst. 1 této smlouvy. Algoritmus výpočtu je uveden v příloze č. 3 této smlouvy;
- b) cena za dodávku tepla a TUV bude vyúčtována podílem na skutečných celkových nákladech podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatých prostor k celkové započitatelné podlahové ploše, násobené koeficientem A, B nebo C dle typu prostor (Kategorie A – koeficient 1,00, Kategorie B – koeficient 0,60, Kategorie C – koeficient 0,30). Členění dle kategorií A, B, C – viz čl. III. odst. 1 této smlouvy. Algoritmus výpočtu je uveden v příloze č. 3 této smlouvy;
- c) cena za dodávku elektrické energie bude vyúčtována podílem na skutečných celkových nákladech podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatých prostor k celkové započitatelné podlahové ploše, vynásobené koeficientem D, E nebo F zohledňujícím energetickou náročnost činnosti nájemce v pronajatých prostorách. Rozdělení dle energetické náročnosti:  
Koeficient D – 0,70 – učebny, kanceláře, lékárny, praktičtí obvodní lékaři, psychologové; koeficient E – 0,85 – chirurgie, gynekologie (a další neuvedené v D a F), koeficient F – 1,00 – stomatologie. Algoritmus výpočtu je uveden v příloze č. 3 této smlouvy;
- d) cena za technické a provozní zabezpečení společných prostor a budovy se sjednává v měsíční sazbě za m<sup>2</sup> uvedené v příloze č. 3 této smlouvy. Výše této sazby za technické a provozní zabezpečení společných prostor a budovy vychází z aktuálních nákladů pronajímatele na provoz Domu zdraví ke dni uzavření smlouvy (tj. nákladů na služby uvedené v čl. IV. odst. 1 písm. a.) této smlouvy). Výše této sazby je pronajímatel oprávněn jednou ročně aktualizovat dle skutečných nákladů z předcházejícího roku. O zvýšení sazby bude nájemce písemně informován, pronajímatel si vyhrazuje právo změny této ceny na základě oznámení nájemci bez nutnosti úpravy této smlouvy;
- e) cena za úklid pronajatých prostor se sjednává v sazbě uvedené v příloze č.3 této smlouvy za každý m<sup>2</sup> pronajaté podlahové plochy a pracovní den dle typu prostor, dále 2x ročně mytí oken a žaluzií, přičemž jednotkové sazby jsou uvedeny v příloze č. 3 (pokud je tato služba nájemcem objednána). Výše uvedených jednotkových cen a sazeb je stanovena na základě jednotkových cen a sazeb účtovaných aktuálními smluvními dodavateli. V případě, že dojde ke změně smluvního dodavatele nebo k úpravě smluvní ceny, vyhrazuje si pronajímatel právo změny této ceny na základě oznámení nájemci bez nutnosti úpravy této smlouvy;
- f) cena za zabezpečení likvidace smíšeného komunálního a separovaného odpadu se sjednává v paušální výši za každý kalendářní měsíc a je uvedena v příloze č. 3 této smlouvy. Výše uvedená paušální cena je stanovena na základě jednotkových cen a sazeb účtovaných aktuálními smluvními dodavateli. V případě, že dojde ke změně smluvního dodavatele nebo k úpravě smluvní ceny, vyhrazuje si pronajímatel právo změny této ceny na základě oznámení nájemci bez nutnosti úpravy této smlouvy;
- g) cena za likvidaci nebezpečného odpadu se skládá z pevného měsíčního paušálu za vedení evidence (viz příloha č. 3 této smlouvy) a pohyblivé části, která bude

vyúčtována podle skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem na likvidaci nebezpečného odpadu, účtovaná poskytovatelem této služby;

- h) cena za zabezpečení telefonního spojení v rámci interní telefonní sítě se sjednává v pevné výši uvedené v příloze č. 3 této smlouvy;
  - i) cena za uskutečněné telefonní spojení s přístupem do tuzemských i zahraničních telefonních sítí bude vyúčtována pronajímatelem dle skutečných nákladů vyúčtovaných poskytovatelem služby;
  - j) cena za užívání zabezpečovacího zařízení, střežení a připojení na pult centrální ochrany smluvního dodavatele se sjednává v pevné výši uvedené v příl. č. 3 této smlouvy.
3. Plnění poskytnutá pronajímatelem podle odst. 1 a 2 budou nájemci vyúčtována po uplynutí příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. vyúčtovací období). Poslední den příslušného kalendářního čtvrtletí je dnem uskutečnění zdanitelného plnění. Toto vyúčtování bude obsahovat cenu a množství dodané služby (plnění) a způsob výpočtu spotřeby.
4. Nájemce je povinen hradit poskytnutá a vyúčtovaná plnění bezhotovostním převodem, případně v hotovosti v pokladně pronajímatele, na základě faktur vystavených pronajímatelem. Splatnost faktur činí 21 dní od data jejich vystavení.
5. Na žádost nájemce pronajímatel doloží prvotní doklady a listiny, na jejichž základě bylo vyúčtování provedeno. O jejich doložení nebo nahlédnutí do podkladů k předmětnému vyúčtování si může nájemce písemně požádat do 30-ti dnů po obdržení faktury. Nevznese-li nájemce písemné námitky k výši a způsobu provedeného vyúčtování služeb do 30 dní od jeho obdržení, má se za to, že s vyúčtováním souhlasí. Vznesení námitek nemá odkladný účinek na povinnost uhradit vyúčtování v termínu splatnosti.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

#### 1. Pronajímatel:

- a) má právo na placení sjednaného nájemného podle čl. III a úhrady za plnění s nájmem spojené podle čl. IV;
- b) má právo vstupu do pronajatých prostor po předchozím písemném oznámení nájemci za účelem kontroly, zda je nájemce užívá k účelu stanovenému ve smlouvě, a to za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce;
- c) má povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel užívání se vším, co je třeba k řádnému užívání věci;
- d) má povinnost poskytovat nájemci plnění uvedené v č. IV. a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem;
- e) zavazuje se provádět kontroly a revize požárních hydrantů a hasicích přístrojů, zařízení pro odvod tepla a kouře (komíny) a nouzových osvětlení v objektu. Dále provádí revize a údržbu vyhrazených technických zařízení – hromosvody, plynová zařízení, zdvihací zařízení, tlaková zařízení, jakož i revize, kontroly a údržbu elektrické instalace, souvisejících s bezporuchovým a bezpečným chodem budovy. Revize vlastních přenosných elektrických zařízení, elektrických a plynových spotřebičů je povinen si zajistit nájemce na vlastní náklady;
- f) má při skončení nájmu právo zadržet movité věci, které má nájemce v pronajatých prostorách za účelem úhrady pohledávek vůči nájemci;
- g) má právo na náhradu za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu, a to vždy ve výši ujednaného nájemného nebo jeho poměrné části, nevyklidí-li a neodevzdá-li nájemce

pronajaté prostory pronajímateli v den skončení nájmu, a to ode dne skončení nájmu až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně odevzdá a vyklidí. Nájemce je dále povinen hradit za tuto dobu rovněž služby spojené s užíváním pronajatých prostor ve výši a způsobem, jak je hradil před skončením nájmu.

## **2. Nájemce:**

- a) je povinen po celou dobu trvání nájmu užívat prostory pouze ke smlouvenému účelu, a to způsobem, který není na újmu pronajímatele a za podmínek uvedených v čl. I. odst. 4 a 5;
- b) je povinen počínat si tak, aby nezpůsobil na pronajatém majetku škodu, a v případě, že se tak stane, zavazuje se ji nahradit;
- c) je povinen platit nájemné a úhradu za plnění s nájmem spojené podle ujednání v čl. III. a čl. IV.;
- d) nebude-li faktura uhrazena ve lhůtě splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši za každý i započatý den prodlení;
- e) není bez souhlasu pronajímatele oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu. Stavební úpravy jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je-li souhlas udělen a nedohodne-li se nájemce a pronajímatel dále jinak, platí, že při skončení nájmu nevzniká nájemci právo na náhradu za provedené stavební práce nebo na jiné protiplnění za zhodnocení předmětu nájmu;
- f) není oprávněn prostory přenechat do užívání třetí osobě (zákaz podnájmu, výpůjčky nebo výprosů a zákaz převodu nájmu);
- g) je povinen provádět a hradit na vlastní účet tzv. „běžnou údržbu“ tj. nést náklady spojené s obvyklým udržováním a běžnými opravami předmětu pronájmu – (zejména opravy vodovodních kohoutků, umyvadel, van, dřezů, výlevek, sprchy, splachovače, výměny žárovek, osvětlovacích těles, vypínačů, zásuvek, opravy zámků a klik, malování, apod.). Dále je povinen provést a uhradit opravu poškození předmětu nájmu, kterou sám způsobil. Potřebu opravy přesahující běžnou údržbu a potřebu odstranění jiných vad na předmětu nájmu je povinen neprodleně, nejpozději však do tří (3) pracovních dní po jejich výskytu, písemně oznámit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- h) je povinen písemně oznámit pronajímateli havarijní stavy na zařízení objektu nebo vady, které zásadním způsobem ztěžují nebo znemožňují užívání předmětu, a to nejpozději do 24 hodin po jejich výskytu. Nesplnění této oznamovací povinnosti řádně a včas nezaloží nájemci právo na prominutí nájemného nebo na výpověď nájmu bez výpovědní doby podle § 2208 odst. 1 obč. zák.;
- i) je povinen umožnit pronajímateli provedení nezbytných oprav, údržby nebo pravidelných revizí v předmětu nájmu a za tím účelem mu umožnit vstup a poskytnout nezbytnou součinnost;
- j) je povinen strpět provedení nezbytné opravy pronajatých prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li taková oprava méně než jeden (1) kalendářní měsíc a neztěžuje-li užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, nemá nájemce právo na slevu z nájemného;
- k) nemá právo na provedení zápočtu svých nároků vůči pronajímateli na pohledávku z titulu nájemného nebo plnění s nájmem spojených;  
je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatých prostorech pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy týkající se bezpečnosti technických zařízení a požární předpisy a zachovávat provozní řád objektu. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 262/2006 Sb., (zákoník práce) ve znění pozdějších předpisů. Na své náklady je povinen zajišťovat požární ochranu a bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v pronajatých

prostorách a odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pronajatých prostorách. Dále je povinen informovat pronajímatele o skladovaných a používaných látkách a zařízeních, které jsou nebezpečné z hlediska požární ochrany nebo bezpečnosti práce a osob, Nájemce určuje, že osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany je: MUDr. Barbora Kodetová;

- l) odpovídá za zničení, odcizení, poškození či jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu či věcí pronajímatele, které se v něm nalézají. Nájemce je povinen dbát o to, aby v pronajatých prostorách a na objektu Domu zdraví nevznikla škoda. Nájemce rovněž nese odpovědnost za škodu na věcech třetích osob do pronajatého prostoru vnesených nebo jimi odložených. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele;
- h) je povinen ke dni skončení nájmu z jakéhokoli důvodu předmět nájmu vyklidit a předat je ve stavu, v jakém jím byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pronajímatel má právo požadovat po nájemci náhradu ve výši ujednaného nájemného nebo jeho poměrné části, nevyklidí-li a neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, a to ode dne skončení nájmu až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně vyklidí a odevzdá. Nájemce je dále povinen hradit za tuto dobu rovněž služby spojené s užíváním pronajatých prostor ve výši, jakou hradil před skončením nájmu. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

## VI.

### Skončení nájmu

1. Nedojde-li v průběhu trvání smlouvy k dohodě o změně délky nájmu, nebo k platnému ukončení smlouvy odstoupením, dohodou nebo výpovědí, končí doba nájmu uplynutím sjednané doby.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele prostory třetí osobě, nebo pokud nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti pro účel, ke kterému byl tento nájem sjednán. Odstoupením od smlouvy nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od okamžiku doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci. V případě, že přestanou být plněny podmínky zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a/nebo pronajímatel bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, má pronajímatel právo tuto smlouvu okamžitě ukončit. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu, v případě, že:
  - a) předmět nájmu nebo nemovitost, v níž se nachází, má být přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru,
  - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo plnění spojených s nájmem,
  - c) nájemce poruší kteroukoli jednotlivou povinnost podle čl. V této smlouvy, pokud pronajímatel pro tuto situaci již nevyužil práva na odstoupení od smlouvy podle odst. 2. tohoto článku VI.
  - d) nájemce se nachází v insolvenčním řízení v postavení dlužníka a bylo již soudem rozhodnuto o úpadku nebo o způsobu řešení úpadku.Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
4. Pronajímatel ve výpovědi vyzve nájemce rovněž k vyklizení a předání předmětu nájmu. Pronajímatel tímto výslovně vylučuje obnovení nájmu za podmínek ujednaných původně pro případ, že by nájemce užíval předmět nájmu i po skončení nájmu.

5. Nájemce má právo do uplynutí 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy mu byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Nevznese-li nájemce námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne; námitky vyžadují písemnou formu.
6. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby v případě, že:
  - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - b) pronajaté prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
  - c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi straně.
7. Pronajímatel i nájemce může vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodu. Pro tento případ činí výpovědní lhůta 6 (šest) měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

## VII.

### Ostatní ujednání

1. Není-li touto smlouvou ujednáno jinak, platí pro práva a povinnosti smluvních stran úprava obsažená v občanském zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení ustanovení o náhradě za převzetí zákaznické základny.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že promlčecí doba pohledávek pronajímatele a nájemce vzniklých z titulu nájmu založeného touto smlouvou či z titulu užívání předmětu nájmu bez právního důvodu je v trvání 4 let.
4. Dojde-li k ukončení této smlouvy způsobem předvídaným touto smlouvou a zároveň nájemce měl jako sídlo nebo místo podnikání zapsanu adresu místa nájmu (čl I. odst.2) ve veřejném rejstříku nebo jiné zákonné evidenci, je pro tento případ nájemce povinen ve lhůtě 3 měsíců od skončení nájmu zajistit výmaz nebo změnu tohoto údaje v příslušném veřejném rejstříku, ve kterém je zapsán. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% ze sjednaného ročního nájemného za každý den, ve kterém porušení této povinnosti trvá. Splatnost smluvní pokuty je třicet dní ode dne jejího doručení nájemci. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na případnou náhradu škody.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že podle ust. § 26 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, nemůže pronajímatel nájemci dát předchozí souhlas s převodem nájmu v souvislosti s převodem jeho podnikatelské činnosti dle § 2307 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření smlouvy faktickým pokračováním užívacího vztahu podle § 2230 občanského zákoníku, a ujednávají si, že smlouva bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu.
7. Smluvní strany se dohodly, že změní-li se po uzavření této smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle ní stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit svůj závazek, ani nezaloží důvod výpovědi. Současně nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle §1765 odst. 2 občanského zákoníku.
8. Vystaví-li pronajímatel nájemci potvrzení o splnění určitého splatného dluhu podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně

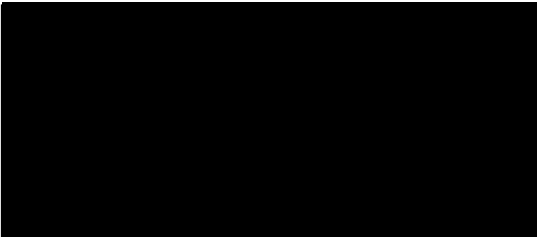


uveden. Smluvní strany si odlišně od ustanovení § 1949 a § 1950 občanského zákoníku výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve. Stejně tak potvrzení o splnění jistiny dluhu nedokládá, že bylo splněno i příslušenství tohoto dluhu.

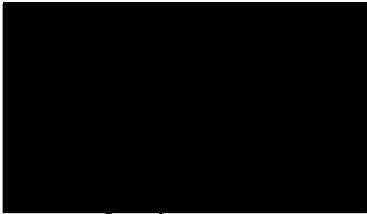
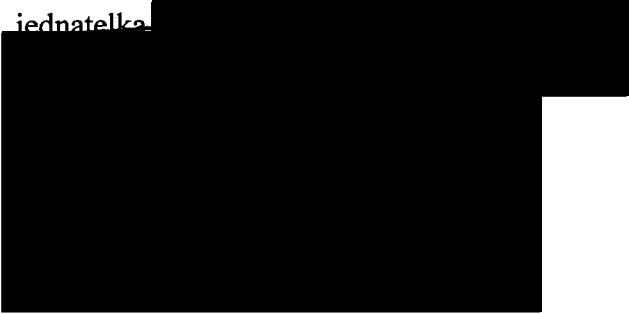
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jednostranně započíst jakoukoli pohledávku vůči pronajímateli, vzniklou na základě této smlouvy nebo v přímé souvislosti s ní.
10. Smluvní strany se zavazují, že pokud v souvislosti s realizací této smlouvy při plnění svých povinností přijdou jeho pověřeni zaměstnanci nebo zástupci do styku s osobními údaji ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 obecné nařízení o ochraně osobních údajů a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, učiní veškerá opatření, aby nedošlo k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k těmto údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, jakož i k jejich jinému zneužití. Současně zaváží tyto osoby mlčenlivostí ve vztahu k uvedeným osobním údajům.
11. Pro případ neplatnosti nebo neúčinnosti některého z ustanovení této smlouvy zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením novým, které svým obsahem nejlépe odpovídá ustanovení neplatnému nebo neúčinnému.
12. Pro doručování pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly tak, že kromě listinné formy bude za písemnou formu považována rovněž výměna elektronických zpráv prostřednictvím datových schránek smluvních stran nebo elektronickou poštou s připojením uznávaného elektronického podpisu jedné strany.
13. Pro doručování písemností kteroukoli smluvní stranou druhé straně se pronajímatel a nájemce dohodli tak, že zásilka odeslaná doporučenou poštou se považuje za doručenu také v případě, že adresát doručení zmaří, např. tuto odmítne převzít nebo si zásilku nevyzvedne ani v úložní lhůtě.
14. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou očíslovaných a datovaných dodatků, které musí být podepsány oprávněnými osobami.
15. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, nájemce obdrží jeden výtisk, pronajímatel 2 výtisky.
16. Nájemce souhlasí a je srozuměn se skutečností, že pronajímatel je na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), povinen uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv nebo o této smlouvě a právním vztahu jí založeném zpřístupnit či poskytnout všechny informace, které citované zákony nebo jiné právní předpisy z uveřejnění nebo zpřístupnění nevyklučují. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
17. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nejdříve však dnem 1. 1. 2021.

V Jihlavě dne 9. 12. 2020

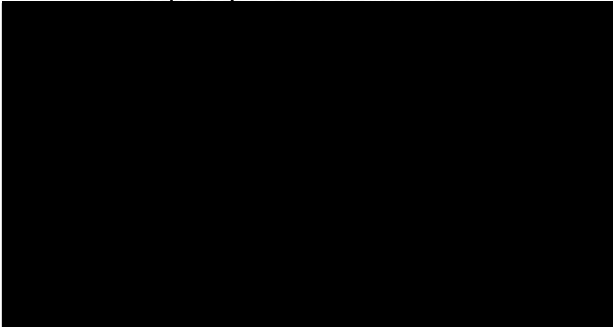
V Ostravě dne 9. 12. 2020



MUDr. Barbora Kodetová  
jednatelka



Ing. Eduard Ježo  
ředitel ZÚ se sídlem v Ostravě



**Přílohy:**

- č. 1 – plánec pronajatých prostor
- č. 2 – kopie Výpisu z obchodního/živnostenského rejstříku
- č. 3 – Cena, rozsah a způsob vyúčtování plnění spojených s nájmem

Příloha č. 1 Smlouvy o nájmu č. 117N/2020/Jihlava

**Plánek pronajatých prostor**

Pronajímané prostory jsou umístěny v Domě zdraví, Vrchlického 2497/57, 587 25 Jihlava, ve východním křídle (blok objektu „D“), 2. nadzemní podlaží, dveře č. 141. Prostory kategorie „A“, (zvýrazněno zeleně), čekárna před ordinací - prostory kategorie „B“ (zvýrazněno růžově).

**Výpis**

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl C, vložka 85439

**Datum vzniku a zápisu:**

10. listopadu 2014

**Spisová značka:**

C 85439 vedená u Krajského soudu v Brně

**Obchodní firma:**

MUDr. Barbora Kodetová s.r.o.

**Sídlo:**

Vrchlického 2497/57, 586 01 Jihlava

**Identifikační číslo:**

035 64 681

**Právní forma:**

Společnost s ručením omezeným

**Předmět podnikání:**výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona  
poskytování zdravotních služeb**Statutární orgán:****jednatel:**

MUDr. BARBORA KODETOVÁ

Den vzniku funkce: 30. listopadu 2020

**jednatel:**

Mgr. JOSEF KODET.

Den vzniku funkce: 30. listopadu 2020

**Počet členů:**

2

**Způsob jednání:**

Každý jednatel zastupuje společnost samostatně.

**Společníci:****Společník:**

MUDr. BARBORA KODETOVÁ

**Podíl:**

Vklad: 50 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 100%

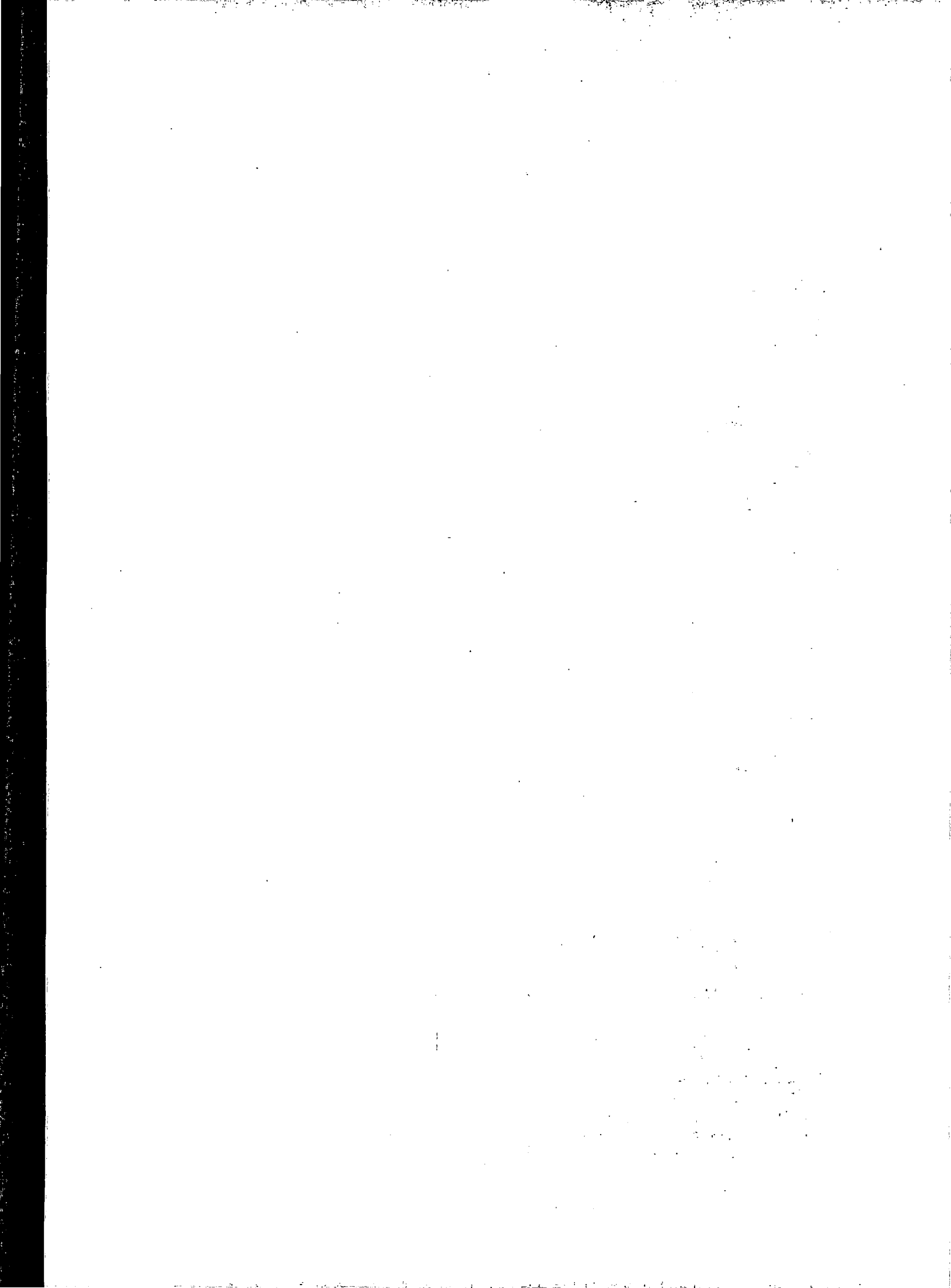
**Základní kapitál:**

50 000,- Kč

**Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).**

Dne: 9.12.2020 13:33

Údaje platné ke dni 9.12.2020 03:37



**Cena, rozsah a způsob vyúčtování plnění spojených s nájmem:**

- a) Přepoččet skutečně užívaných ploch na plochy započitatelné pro potřebu výpočtu podílu nájemce na dodávaných médiích/energiích:

	Typ média/energie:	Skutečně užívaná podlahová plocha:	Koeficient:	Započitatelná podlahová plocha dle smlouvy:
1.	Dodávka vody, odvod odpadní i srážkové vody (stočné) – viz článek IV., odst. 2, písm. a) smlouvy	Plocha v kategorii A 31,39 m <sup>2</sup> Plocha v kategorii B 16,00 m <sup>2</sup> Plocha v kategorii C	A: 1,00 B: 0,60 C: 0,30	Přepoččet kat. A: 31,39 m <sup>2</sup> Přepoččet kat. B: 9,60 m <sup>2</sup> Přepoččet kat. C: <b>Celkem: 40,99 m<sup>2</sup></b>
2.	Dodávka tepla a TUV – viz článek IV., odst. 2, písm. b) smlouvy	Plocha v kategorii A 31,39 m <sup>2</sup> Plocha v kategorii B 16,00 m <sup>2</sup> Plocha v kategorii C	A: 1,00 B: 0,60 C: 0,30	Přepoččet kat. A: 31,39 m <sup>2</sup> Přepoččet kat. B: 9,60 m <sup>2</sup> Přepoččet kat. C: <b>Celkem: 40,99 m<sup>2</sup></b>
3.	Dodávku elektrické energie – viz článek IV., odst. 2, písm. c) smlouvy	Plocha v kategorii D 47,39 m <sup>2</sup> Plocha v kategorii E Plocha v kategorii F	D: 0,70 E: 0,85 F: 1,00	Přepoččet kat. D: 33,17 m <sup>2</sup> Přepoččet kat. E: Přepoččet kat. F: <b>Celkem: 33,17 m<sup>2</sup></b>

Ad 1) Algoritmus výpočtu podílu nájemce na spotřebě vody:

(Celková suma fakturovaná dodavatelem vody / 6.436,86 m<sup>2</sup>) x 40,99 m<sup>2</sup> = podíl na spotřebě vody účtovaný nájemníkovi

Ad 2) Algoritmus výpočtu podílu nájemce na spotřebě tepla a TUV:

(Celková suma fakturovaná dodavatelem tepla a TUV / 6.436,86 m<sup>2</sup>) x 40,99 m<sup>2</sup> = podíl na spotřebě tepla a TUV účtovaný nájemníkovi

Ad 3) Algoritmus výpočtu podílu nájemce na spotřebě elektrické energie:

(Celková suma fakturovaná dodavatelem elektrické energie / 6.729,85 m<sup>2</sup>) x 33,17 m<sup>2</sup> = podíl na spotřebě elektrické energie účtovaný nájemníkovi

- b) Platby za plnění spojená s nájmem prostor:

	Poskytovaná služba:	Sazba:	Výpočet:	Účtovaná cena:
1.	Technické a provozní zabezpečení společných prostor a budovy – viz článek IV., odst. 2, písm. d) smlouvy	27,- Kč/m <sup>2</sup> / měsíc	27 Kč/m <sup>2</sup> měsíčně x 47,39 m <sup>2</sup>	1280,-Kč/měsíc*
2.	Úklid pronajatých prostor – viz článek IV., odst. 2, písm. e) smlouvy: a) ruční (ordinace, kanceláře, laboratoře, přípravny, WC) b) strojové (chodby, čekárny na chodbě) c) mytí oken (2x ročně) d) mytí žaluzií (2x ročně)	a) 1,87 Kč/m <sup>2</sup> pracovní den b) 0,88 Kč/m <sup>2</sup> pracovní den c) 12 Kč/m <sup>2</sup> d) 15 Kč/m <sup>2</sup>	1,87 x 31,39 m <sup>2</sup> 0,88 x 16,00 m <sup>2</sup>	a) 58,70 Kč / prac. den** b) 14,08 Kč / prac. den**
3.	Zabezpečení likvidace směsného komunálního a separovaného odpadu – viz článek IV., odst. 2, písm. f) smlouvy	50 Kč / měsíc	Paušál	50,- Kč / měsíc
4.	Likvidace nebezpečného odpadu viz článek IV., odst. 2, písm. g) smlouvy a) měsíční paušál za vedení evidence b) skutečné náklady dle odevzdaného množství odpadů	a) 60 Kč/ měsíc	a) Paušál b) kg x sazba dodavatelské firmy	a) 60,- Kč/ měsíčně b) za odvezený odpad dle množství kg

5.	Zabezpečení telefonního spojení v rámci interní telefonní sítě – viz. článek IV, odst. 2, písmeno h) smlouvy	<b>240 Kč / měsíc</b>		240,- Kč / měsíc
6.	Poskytnutí telefonní linky s přístupem do tuzemských i zahraničních telefonních sítí - viz. článek IV, odst. 2, písmeno i) smlouvy	<b>Dle skutečných nákladů vyúčtovaných poskytovatelem služby</b>		Dle skutečných nákladů vyúčtovaných poskytovatelem služby
7.	Střežení a připojení na pult centrální ochrany - viz. článek IV, odst. 2, písmeno j) smlouvy	<b>600 Kč / měsíc</b>		600,- Kč / měsíc

\* zaokrouhlo na celé Kč

\*\* zaokrouhlení na celé Kč bude provedeno za celý měsíc

Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH. DPH bude účtováno v zákonné výši.