

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

**Nemocnice Znojmo, příspěvková organizace**

zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl PR, vložka 1229

MUDr. Jana Janského 11, 669 02 Znojmo

IČ: 00092584

číslo účtu: 14538741/0100

zapsaná v OR vedeném u KS v Brně v odd. Pr, vložce číslo 1229

jednající ředitelem MUDr. Martinem Pavlíkem, Ph.D., DESA, EDIC

dále jen „pronajímatel“

a

**Advantis Medical s.r.o.**

Juárezova 1071/17

160 00 Praha 6 - Bubeneč

IČ: 24774880

DIČ: CZ24774880

číslo účtu: 201032623/0600

zapsaná v OR vedeném u MS v Praze v odd. C, číslo vložky 173258

jednající jednatelkou Reginou Gabrielovou

dále jen „nájemce“

uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku  
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
tuto

**Nájemní smlouvu:****I.**

1. Pronajímatel má na základě Zřizovací listiny příspěvkové organizace Jihomoravského kraje (dále „ZL“) předánu k hospodaření mimo jiné i budovu bez č.p./č.e., objekt občanské vybavenosti, postavenou na pozemku p. č. 4408/118, zapsanou na listu vlastnictví č. 1646 pro obec Znojmo, katastrální území Znojmo – město.
2. Pronajímatel je na základě ZL oprávněn uvedenou nemovitost nebo její části pronajmout.

**II.**

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v I. NP budovy uvedené v čl. I této smlouvy. Jedná se o 2 místnosti o celkové výměře 32,5m<sup>2</sup> a společné prostory o celkové výměře 90,1 m<sup>2</sup> (dále též „předmět nájmu“). Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat a hradit nájemné a platby za služby související s pronájmem v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přebírá jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání za účelem provozování kanceláře. Změna účelu nájmu je možná pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu.
4. V pronajímaných místnostech se nenachází žádný movitý majetek, který patří pronajímateli.

### III.

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.01.2021 do 31.12.2021.
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí, a to i bez udání důvodů, s výpovědní lhůtou tři měsíce. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy zjistí-li, že nájemce přes písemné upozornění neplní řádně a včas své povinnosti z ní vyplývající, anebo bude-li pronajímatel potřebovat pronajaté prostory pro plnění svých úkolů. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a je účinné ke dni jeho doručení nájemci.

### IV.

1. Výpočet nájemného a služeb souvisejících s nájmem (dále jen „nájemné“) je uveden v příloze této smlouvy.
2. Veškeré uvedené částky dle přílohy s výjimkou úhrady telefonních hovorů nad rámec volných minut jsou stanoveny jako paušály a nebudou dále zúčtovány.
3. Pronajímatel nájemci v případě jeho zájmu umožní využívat telekomunikační služby prostřednictvím své telefonní ústředny. Nájemce bude společně s nájemným hradit měsíční paušální částku, v rámci které mu bude poskytnut limit volných minut na volání v rámci ČR (souhrnně pro volání do pevných i mobilních sítí). V případě překročení tohoto limitu bude provedena samostatná fakturace na základě výpisu nájemcem uskutečněných telefonních hovorů. Lhůta splatnosti činí 14 dnů od doručení faktury. V případě prodlení s úhradou bude nájemci účtován úrok z prodlení podle příslušných právních předpisů.
4. Pronajímatel nájemci v případě jeho zájmu umožní využívat připojení k internetu o rychlosti min. 512 kb/s na jednu linku. Za využití této služby bude nájemce hradit společně s nájemným paušální měsíční částku. Nájemce dále uhradí pronajímateli za zřízení připojení k internetu jednorázový poplatek, který mu bude samostatně vyfakturován. Lhůta splatnosti činí 14 dnů od doručení faktury. V případě prodlení s úhradou jednorázového poplatku bude nájemci účtován úrok z prodlení podle příslušných právních předpisů.

### V.

1. Nájemné bude nájemce hradit měsíčně vždy do 20. dne daného měsíce na účet pronajímatele, číslo účtu \_\_\_\_\_, konstantní symbol 308, variabilní symbol 24774880. Úhrada se považuje za zaplacenou dnem připsání na účet pronajímatele.
2. Pokud není nájemné placeno řádně, včas a ve sjednané výši, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši dle příslušných právních předpisů.
3. Smluvní strany se zavazují, že uzavřou písemný a číslovaný dodatek této smlouvy, pokud dojde u externích dodavatelů ke změně cen nebo sazeb, které budou mít vliv na výši

paušálních plateb stanovených dle článku IV. této smlouvy, popř. pokud pronajímatel zjistí, že kalkulace některé paušální platby není adekvátní.

4. Pronajímatel si současně vyhrazuje právo na změnu výše nájemného, a to s ohledem na index růstu cen oproti stavu ke dni uzavření této smlouvy.

## VI.

### 1. Nájemce je povinen:

- užívat předmět nájmu řádně, v souladu s touto smlouvou a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy a současně přitom dodržovat předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, hygienicko-protiepidemické a protipožární předpisy, a to zejména s ohledem na charakter činnosti pronajímatele; nájemce je současně povinen se při užívání předmětu nájmu zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval třetí osoby či narušoval provoz a výkon odborných činností pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
- řádně spravovat předmět nájmu a provádět v něm drobné opravy a běžnou údržbu; drobné opravy a náklady na běžnou údržbu hradí nájemce, ostatní náklady týkající se údržby a oprav předmětu nájmu hradí pronajímatel. Obě strany se dohodly na hranici ve výši 5.000,- Kč bez DPH ročně za drobné opravy či běžnou údržbu. Opravy a údržbu nad rámec drobných oprav a běžné údržby zajišťuje a hradí pronajímatel na žádost nájemce po posouzení její potřebnosti. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli potřebu havarijních oprav, jejichž neprovedením hrozí pronajímateli škoda, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- případné stavební, montážní a jiné technické úpravy provádět jen po předchozím souhlasu pronajímatele; veškeré tyto případné úpravy včetně průběžného malování a nátěrů hradí nájemce, přičemž při skončení nájmu zůstává hodnota provedených prací a úprav pronajímateli bez povinnosti finančního vypořádání.
- chránit předmět nájmu před poškozením a zničením; v případě poškození ze strany nájemce (i v důsledku jednání jeho zaměstnanců nebo osob, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup) uhradit vzniklou škodu nebo uvést poškozený předmět nájmu do původního stavu.
- plnit povinnosti, vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů navazujících na tyto zákony.
- předat náhradní klíče od předmětu nájmu v zapečetěné obálce provoznímu pracovišti technicko-provozního odboru k uložení na vrátnici pro případ havárie.
- zabezpečit označení předmětu nájmu.
- umožnit pronajímateli nebo jím zmocněným osobám přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, inventarizace majetku či dodržování této smlouvy.

- užívat předmět nájmu sám pouze se svými zaměstnanci.
  - parkovat na k tomu určených místech.
  - platit řádně a včas nájemné a ostatní platby a zaplatit v případě zájmu poplatků za uveřejnění v telefonních seznamech dle faktury provozovatele telefonní sítě.
  - neprodleně písemně oznámit pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie, a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání pronajatých prostor; v tomto případě bude provedena revize nájemného nebo je pronajímatel oprávněn nepovolit nájemci instalaci těchto spotřebičů nebo změnu skutečností rozhodných pro rozsah a způsob užívání pronajatých prostor.
  - při skončení nájemního vztahu předat pronajaté prostory v řádném stavu jako při přebírání vč. vymalování na náklady nájemce, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; v případě odstoupení od smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu do sedmi pracovních dnů ode dne skončení nájmu. Pro případ porušení povinnosti řádného a včasného předání sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání předmětu nájmu; smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne, kdy na ni pronajímatel uplatní u nájemce nárok.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv v souladu s obsahem této smlouvy.

## **VII.**

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jinému subjektu.

## **VIII.**

1. V případě změny rozsahu předmětu nájmu a s tím související úhrady nájemného bude tato smlouva odpovídajícím způsobem upravena.
2. Smluvní strany se dohodly, že povinnost platit nájemné vzniká nájemci dnem nabytí účinnosti této smlouvy.

## **IX.**

1. Nájemce užíval předmět nájmu na základě nájemní smlouvy č. 279 do 9. 12. 2020. Od 10.12.2020 užívá nájemce předmět nájmu bez právního důvodu.
2. Nájemce a pronajímatel se dohodli na vypořádání bezdůvodného obohacení za užívání předmětu nájmu v době od 10.12.2020 do 31.12.2020, tj. za dobu 21 kalendářních dnů ve výši 8.412,48 Kč vč. DPH.
3. Vypořádání bezdůvodného obohacení se zavazuje nájemce uhradit pronajímateli na základě samostatné faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů od data vystavení faktury.

**X.**

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést jen po vzájemné dohodě smluvních stran ve formě písemných a číslovaných dodatků.
2. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a obecně závaznými právními předpisy a přechází na právní nástupce smluvních stran.
3. Pronajímatel je povinen tuto smlouvu zveřejnit v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o registru smluv. Uveřejnění v registru smluv včetně uvedení metadat provede Nemocnice Znojmo. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2021. Bude-li v registru smluv zveřejněna později než 1.1.2021, nabývá účinnosti dnem zveřejnění a smluvní strany pro tento případ sjednávají, že užívání předmětu nájmu od 1. 1. 2021 do účinnosti této smlouvy se řídí a podléhá režimu této smlouvy.

**XI.**

Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají dobrovolně, srozumitelně, vážně a určitě, prosty omylu a že žádná z nich nebyla v tísní ani pod vlivem jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

**XII.**

Tato smlouva se sepisuje ve 2 identických vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po 1 stejnopisu.

V Praze dne 21.12.2020

Ve Znojmě dne 6.1.2021

Za nájemce:

Za pronajímatele:

Regina Gabrielová  
jednatelka

MUDr. Martin Pavlík, Ph.D., DESA, EDIC  
ředitel

**Příloha:**

**Advantis Medical s.r.o.**  
 Juárezova 1071/17,  
 160 00 Praha 6 Bubeneč,  
 IČO: 24774880, DIČ: CZ 24774880

**VSTUPNÍ ÚDAJE (vyplní hospodářsko technický odbor)**

popis	ano/ne	počet / frekvence
počet osob		
(1 osoba celý týden + 5 osob 1x týdně)		
podíl na společných prostorech		
úklid kancelářských prostor		
úklid společných prostor		
odpad komunální		
odpad nebezpečný		
telefon		
internet		
karta pro vjezd do areálu		

**PASPORTIZACE PROSTOR (příslušná část ze souboru pasportizace budov)**

název místnosti	číslo místnosti	výměra m2	budova	patro
kancelář			H	
kancelář			H	
společné - vstup			H	
společné - chodba			H	
společné - chodba			H	
společné - WC předsín			H	
společné - místnost			H	
společné - místnost			H	
společné - WC místnost			H	
společné - WC místnost			H	

**ROČNÍ KALKULACE DLE ROZSAHU POSKYTOVANÝCH SLUŽEB**

položka	Kč/jednotku	bez DPH	DPH	DPH	Celkem
nájem kancelářských prostor (1m2/rok)					
nájem společných prostor (1m2/rok x podíl)					
el. energie kancelářské prostory (1m2/rok)					
el. energie společné prostory (1m2/rok x podíl)					
vytápění - kancelářské prostory (1m2/rok)					
vytápění - společné prostory (1m2/rok x podíl)					
vodné, stočné (1osoba/rok)					
příprava teplé vody (1osoba/rok)					
úklid - kancelářské prostory (1m2/rok)					
úklid - společné prostory (1m2/rok x podíl)					
likvidace komunálního odpadu (1osoba/rok)					
likvidace nebezpečného odpadu (1osoba/rok)					
parkovné (6 vjezdových karet)					
telefon					
internet					
<b>CELKEM</b>		<b>118 780,28 Kč</b>			<b>132 493,54 Kč</b>

**PODKLAD PRO MĚSÍČNÍ FAKTURACI**

položka	bez DPH	DPH	Celkem
pronájem			
služby spojené s nájmem (snížená DPH 15%)			
služby spojené s nájmem (základní DPH 21%)			
<b>CELKEM</b>			