

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

MUDr. Eva Zárubová  
IČ: 65723261  
Úpická 94, 54101 Trutnov - Horní Předměstí  
tel. 728899806

(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 budovou č.p. 94 (dále jen „budova“), která je součástí pozemku parc. č. st. 883, ulice Úpická, část obce Horní Předměstí, obec a katastrální území Trutnov, to vše zapsáno v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrálním pracovištěm Trutnov na LV č. 8537.

### Článek II.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy (dále jen (dále jen „pronajaté nebytové prostory“ nebo „nebytové prostory“), přičemž nájemce je oprávněn výlučně užívat tyto místnosti:

místnost	plocha (m <sup>2</sup> )
Ordinace I č. 109	14,1
Ordinace II č. 106	20,3
Čekárna č. 108	8,9
Chodba – alikvotní část z 37,22 m <sup>2</sup>	14,0
<b>plocha CELKEM</b>	<b>57,3</b>

2. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí **57,3 m<sup>2</sup>**.
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 pronajímá pronajímatel nájemci na dobu určitou od **1.4.2020 do 31.12.2023**.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory za účelem zajištění činnosti, provozování psychiatrické ordinace a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.
3. Vylučuje se pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit.

**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: ordinace 128,19 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy pronajatých nebytových prostor, chodba a SZ 109,91 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy pronajatých nebytových prostor což činí dle Čl. II. této smlouvy **6 927,- Kč /měsíčně**
2. Toto nájemné je pronajímatel oprávněn upravit jednostranným zvýšením každoročně vždy s účinností od 1. ledna následujícího kalendářního roku o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za rok uplynulý.
3. 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.
4. Kromě nájemného bude dále nájemce platit pronajímateli tyto zálohy na úhrady a paušální platby za plnění spojená s nájmem pronajatých nebytových prostor:



CELKEM	2 950,- Kč / měsíčně (cena je včetně aktuální DPH)
--------	--

5. 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.
6. Paušální platby – elektrická energie, vodné stočné, srážková voda – budou navýšeny o meziroční nárůst ceny dodavatele.
7. Úklid pronajatých prostor (ordinací), likvidaci odpadu a telekomunikační služby si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.

**Článek VI.  
Úhrada nájemného**

1. Nájemné, zálohu a paušální platby na úhrady za plnění spojená s nájmem dle Čl. V. této smlouvy bude nájemce platit pronajímateli bezhotovostně převodem na jeho účet **2 950,- Kč** vždy k 15. dni každého kalendářního měsíce v celkové výši **9 877,- Kč**. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.
2. 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.
3. 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 smluvenému účelu užívání. V tomto stavu se je pronajímatel zavazuje udržovat 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.
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.
9. Kontaktní osoby pro tento účel:



## 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 60 dní 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. Obě smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním Smlouvy v centrálním registru smluv zřízeném podle zákona 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, to je zveřejnění metadat ke smlouvě a elektronického obrazu textového obsahu smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu, které provede bez zbytečného odkladu pronajímatel.
4. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá smluvní strana obdržela po podpisu smlouvy jeden její exemplář.

za pronajímatele:

V Ústí nad Labem dne 30. 3. 2021



Ing. Pavel Bernáth  
ředitel

za nájemce:

V Trutnově dne 31. 3. 2021



MUDr. Eva Zárubová