

**SMLOUVA  
O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

Smluvní strany:

**Ústřední vojenská nemocnice – Vojenská fakultní nemocnice Praha**  
příspěvková organizace zřízená Ministerstvem obrany ČR  
se sídlem: U Vojenské nemocnice 1200, 169 02 Praha 6  
IČO: 61383082  
DIČ: CZ61383082  
bankovní spojení: [REDAKCE] ČNB Praha 1  
zastoupená: prof. MUDr. Miroslavem Zavoralem, Ph.D., ředitelem  
(dále jen „**pronajímá**tel”)

a

**FRUITISIMO FRESH s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154 127  
se sídlem: bratří Dohalských 149/1, Praha 9 – Vysočany, 190 00  
IČO: 28934610  
DIČ: CZ28934610  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
zastoupená: Ing. Jan Hummel, jednatel  
(dále jen „**nájemce**“)

pronajímátel a nájemce dále společně jako „**smluvní strany**“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto  
smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „**smlouva**“) podle příslušných ustanovení  
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České  
republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění:

**I.  
Úvodní ustanovení**

1. Pronajímátel je státní příspěvkovou organizací zřízenou Ministerstvem obrany České republiky, jejímž předmětem činnosti je mimo jiné poskytování zdravotní péče ve zdravotnickém zařízení.
2. Nájemce je společnost s ručením omezeným, jejímž předmětem činnosti (podnikání) je hostinská činnost a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
3. Účelem této smlouvy je upravit vzájemná práva a povinnosti smluvních stran po dobu trvání této smlouvy v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího k podnikání, který bude sloužit k provozování předmětu činnosti nájemce.
4. Pronajímátel v žádném případě neodpovídá za škodu způsobenou nájemcem v přímé souvislosti s provozováním jeho předmětu činnosti.

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření s majetkem České republiky: pozemkem parc. č. 265 o výměře 6763 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čísla popisného, označení pavilonu A (dále jen „budova“), katastrální území Břevnov, obec Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 5768 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmět nájmu dle této smlouvy tvoří místnost č. 00.223 o výměře 19,42 m<sup>2</sup> nacházející se v přízemí budovy dle vyznačení v situačním nákrese, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci svého stanoveného předmětu činnosti. O dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu – nebytového prostoru pronajímatel dle ustanovení § 27 odst. 1 zákon ač. 219/2000 Sb., v platném znění, rozhodl rozhodnutím ze dne 5.5.2014, které tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
4. Pronajímatel přenechává předmět nájmu včetně všech jeho součástí a příslušenství a spolu se všemi právy a povinnostmi s předmětem nájmu souvisejícími nájemci, aby je pro účel nájmu uvedený v článku III smlouvy užíval, a nájemce je do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši stanovené v článku IV. smlouvy.
5. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy neexistují žádná práva třetích osob, která brání či omezují nebo by mohla bránit či omezit užívání předmětu nájmu nájemcem v souladu s touto smlouvou.
6. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu se nachází ve stavu způsobilém k užívání pro účel nájmu uvedený v článku III smlouvy.

## III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu na základě této smlouvy za účelem provozování předmětu činnosti nájemce a jejich využití jako maloobchodní prodej čerstvě vymačkaných ovocných a zeleninových šťáv, tzv. „freshů“ a příslušných doplňků, zmrzliny, případně nanuků dle vlastní receptury, kávy, zákusků, slaných a sladkých svačinek a doplňkového sortimentu pod názvem Fruitisimo.
2. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat i další (společné) prostory v budově a přilehlé plochy v areálu pronajímatele, v rozsahu nezbytném k provozování jeho činnosti dle odstavce 1 tohoto článku, a to zejména chodby, sociální zařízení, výtahy apod.
3. Nájemce se zavazuje, že při provozování předmětu činnosti dle odstavce 1 tohoto článku smlouvy bude respektovat všechny interní předpisy pronajímatele, se kterými byl seznámen.

#### IV. Nájemné a úhrada za služby

1. Roční nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno ve výši 9.000,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH, celkem tedy za předmět nájmu ve výši **174.780,- Kč ročně bez DPH**. Nájemné bude hrazeno **měsíčně** částkou ve výši **14.565,- Kč bez DPH**.
2. Stejným způsobem jako nájemné a spolu s ním se nájemce zavazuje platit pronajímateli úhradu za služby spojené s nájmem v dohodnuté paušální výši, která je odvozena ze skutečné výše nákladů pronajímatele na tyto služby v bezprostředně předcházejícím období podle poměru plochy užívaných nebytových prostor k celkové ploše prostor pronajímatele. Výše úhrady za služby se sjednává paušální částkou ve výši 1.100,- Kč/m<sup>2</sup> ročně, tj. celkem **21.362,- Kč ročně**, což činí **1.780,17 Kč měsíčně**. Specifikace služeb poskytovaných společně s nájmem a jejich cena jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy.
3. DPH bude k nájemnému a/nebo úhradě za služby připočteno, pokud tak stanoví obecně závazný právní předpis účinný ke dni zdanitelného plnění.
4. Nájemné a úhrada za služby budou hrazeny na základě faktury vystavené pronajímatelem za každý započatý kalendářní měsíc, v němž nájem trvá. Pronajímatel vystaví fakturu se splatností 14 dnů k prvnímu dni období, za které je fakturováno (den uskutečnění zdanitelného plnění).
5. Povinnost nájemce platit nájemné a úhradu za služby vzniká sjednaným dnem počátku nájmu.
6. Nájemné a úhrada za služby budou považovány za zaplacené okamžikem připsání částky na účet pronajímatele.
7. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. ledna každého kalendářního roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení oznámí pronajímatel nájemci nejpozději do 30. dubna příslušného roku, jinak zůstává výše nájemného a úhrady za služby v tomto kalendářním roce nezměněna. Zvýšené nájemné bude nájemcem hrazeno od následujícího měsíce po oznámení zvýšení nájemci.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit úhradu za služby, jestliže dojde k navýšení cen od dodavatelů těchto služeb, a to poměrně v závislosti na zvýšení ceny dodavatelem. Tato změna se nepovažuje za změnu smlouvy ve smyslu čl. VII odst. 5; pronajímatel zašle nové znění přílohy č. 2 nájemci doporučeným dopisem na jeho poslední známou adresu. Změna je účinná od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po uplynutí 15 dnů od doručení nového znění přílohy č. 2 nájemci, ledaže nájemce do nabytí účinnosti změny písemně oznámí pronajímateli, že od smlouvy odstupuje. Účinností změny se nové znění přílohy č. 2 stává nedílnou součástí této smlouvy.
9. Pro případ prodloužení nájmu se zaplacením nájemného nebo úhrady za služby si smluvní strany sjednávají smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení až do zaplacení.

#### V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje protokolárně předat nájemci předmět nájmu ke dni počátku nájmu dle této smlouvy.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětu nájmu ke smluvenému účelu. Pronajímatel je dále povinen zajišťovat řádné poskytování služeb spojených s nájmem, které jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že služby údržba a úklid, uvedené v příloze č. 2, se týkají pouze společných prostor v budově a přilehlých ploch v areálu pronajímatele. Služba údržba zahrnuje předmět nájmu pouze v rozsahu přesahujícím běžnou údržbu a drobné opravy.
3. Pronajímatel je oprávněn po dobu trvání této smlouvy požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy, a to v rozsahu, který nebude nepřiměřeně omezovat nájemce ve výkonu jeho užívacího práva. Nájemce je povinen mu takový přístup umožnit. Přístup je pronajímatel oprávněn požadovat v pracovní době nájemce a za doprovodu nájemce nebo jím zmocněné osoby. Pronajímatel je také oprávněn požadovat od nájemce informace vztahující se k předmětu nájmu.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem obvyklým v rozsahu stanoveném touto smlouvou. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je stanoveno v článku III smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje, že při užívání předmětu nájmu bude respektovat všechny interní předpisy pronajímatele, zejména předpisy v oblasti bezpečnosti a požární ochrany. Pronajímatel umožní nájemci, aby se s těmito předpisy seznámil.
6. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby nevznikla škoda na majetku pronajímatele či třetích osob. Způsobí-li nájemce při užívání předmětu nájmu škodu na majetku pronajímatele či třetích osob, je povinen o vzniku škody písemně informovat pronajímatele a škodu na majetku pronajímatele v přiměřené lhůtě odstranit způsobem stanoveným po dohodě s pronajímatelem. Neodstraní-li nájemce způsobenou škodu, je oprávněn ji odstranit na své náklady pronajímatel s tím, že nájemce je povinen účelně vynaložené náklady na odstranění škody uhradit pronajímateli nejpozději do 30 dnů poté, co mu budou vyúčtovány.
7. Nájemce je povinen zajistit na své náklady úklid, běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Vznik potřeby jiných oprav na předmětu nájmu je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli. Nezajistí-li nájemce odstranění závady na předmětu nájmu, která působí nebo může způsobit škodu na majetku pronajímatele či třetích osob, ačkoliv dle této smlouvy takovou povinnost má, odstraní závadu v nezbytně nutném rozsahu na své náklady pronajímatel s tím, že nájemce je povinen účelně vynaložené náklady uhradit pronajímateli nejpozději do 30 dnů poté, co mu budou vyúčtovány.
8. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání této smlouvy sjednáno platné pojištění odpovědnosti za škodu nejméně ve výši 5.000.000,- Kč, které se bude vztahovat na případnou škodu způsobenou při jeho činnosti v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Existenci tohoto pojištění je nájemce povinen pronajímateli kdykoliv na jeho výzvu prokázat.
9. Změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu ani jakýmkoliv jiným způsobem přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
11. Pokud nájemce poruší povinnosti stanovené touto smlouvou hrubým způsobem, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
12. Vedle úhrady smluvní pokuty nebo úroku z prodlení je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci náhradu škody způsobenou mu porušením povinností nájemce nebo v souvislosti

s nimi ve skutečné výši. Smluvní strany v této souvislosti vzájemnou dohodou výslovně vylučují užití ustanovení § 2050 občanského zákona.

## **VI. Doba trvání nájmu**

Tato smlouva se uzavírá na dobu 3 let počínaje dnem 15.6.2021

1. Nájem může skončit uplynutím doby trvání smlouvy, dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran za podmínek stanovených zákonem nebo touto smlouvou.

Dohoda smluvních stran o skončení nájmu musí mít písemnou formu a musí obsahovat den skončení nájmu a vypořádání vzájemných práv a závazků.

2. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna ukončit smlouvu písemnou výpovědí i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn ukončit smlouvu písemnou výpovědí s patnáctidenní výpovědní dobou, která počíná běžet následujícím dnem po doručení výpovědi nájemci, jestliže
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu, přestože byl pronajímatelem vyzván ke zjednání nápravy,
  - b) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
  - c) pomine důvod dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu, nebo
  - d) na majetek nájemce byl prohlášen konkurs.

4. V případě výpovědi z důvodů podle § 2288 odst. 1, § 2308 nebo § 2309 občanského zákoníku se sjednává výpovědní doba v délce 1 měsíce, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě prodloužení nájmu s vyklizením a vrácením předmětu nájmu se neuplatní § 2230 a § 2285 občanského zákoníku, doba nájmu se v takovém případě neprodlužuje.
6. Nájemce a pronajímatel se tímto dohodli a výslovně souhlasí s tím, že ustanovení § 2314 a § 2315 občanského zákoníku se pro účely této nájemní smlouvy nepoužijí. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že ustanovení § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této smlouvy, a to zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu a jeho předání pronajímateli, a aplikace tohoto ustanovení v žádném případě nezakládá právo nájemce užívat předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi pronajímatele.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že povinnost zaslat smlouvu správci registru smluv k uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném

znění, splní pronajímatel, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření smlouvy. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli za účelem splnění této povinnosti nezbytnou součinnost. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že žádná část této smlouvy neobsahuje jeho obchodní tajemství. Pronajímatel označuje za své obchodní tajemství přílohu č. 1 smlouvy; tato část smlouvy bude z uveřejnění v registru smluv vyloučena.

2. Je-li doručována písemnost na základě této smlouvy doporučeným dopisem na poslední známou adresu smluvní strany prostřednictvím provozovatele poštovních služeb a smluvní strana písemnost nepřevzme, má se za to, že písemnost byla doručena třetím pracovním dnem po předání zásilky provozovateli poštovních služeb, i kdyby se o ní smluvní strana nedozvěděla. Za poslední známou adresu smluvní strany se považuje adresa uvedená v záhlaví této smlouvy, případně nová adresa, kterou smluvní strana druhé smluvní straně písemně oznámila.
3. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními platných právních předpisů České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že užití ustanovení § 2230, § 2285, § 2303, § 2304 odst. 2, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku se pro účely této smlouvy dohodou smluvních stran vylučuje.
5. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami a číslovanými vzestupnou, nepřerušovanou číselnou řadou.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
7. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Přílohy:

- 1) Situační náskres s vyznačením předmětu nájmu
- 2) Specifikace a cena služeb poskytovaných společně s nájmem
- 3) Rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti nebytového prostoru

V Praze dne:

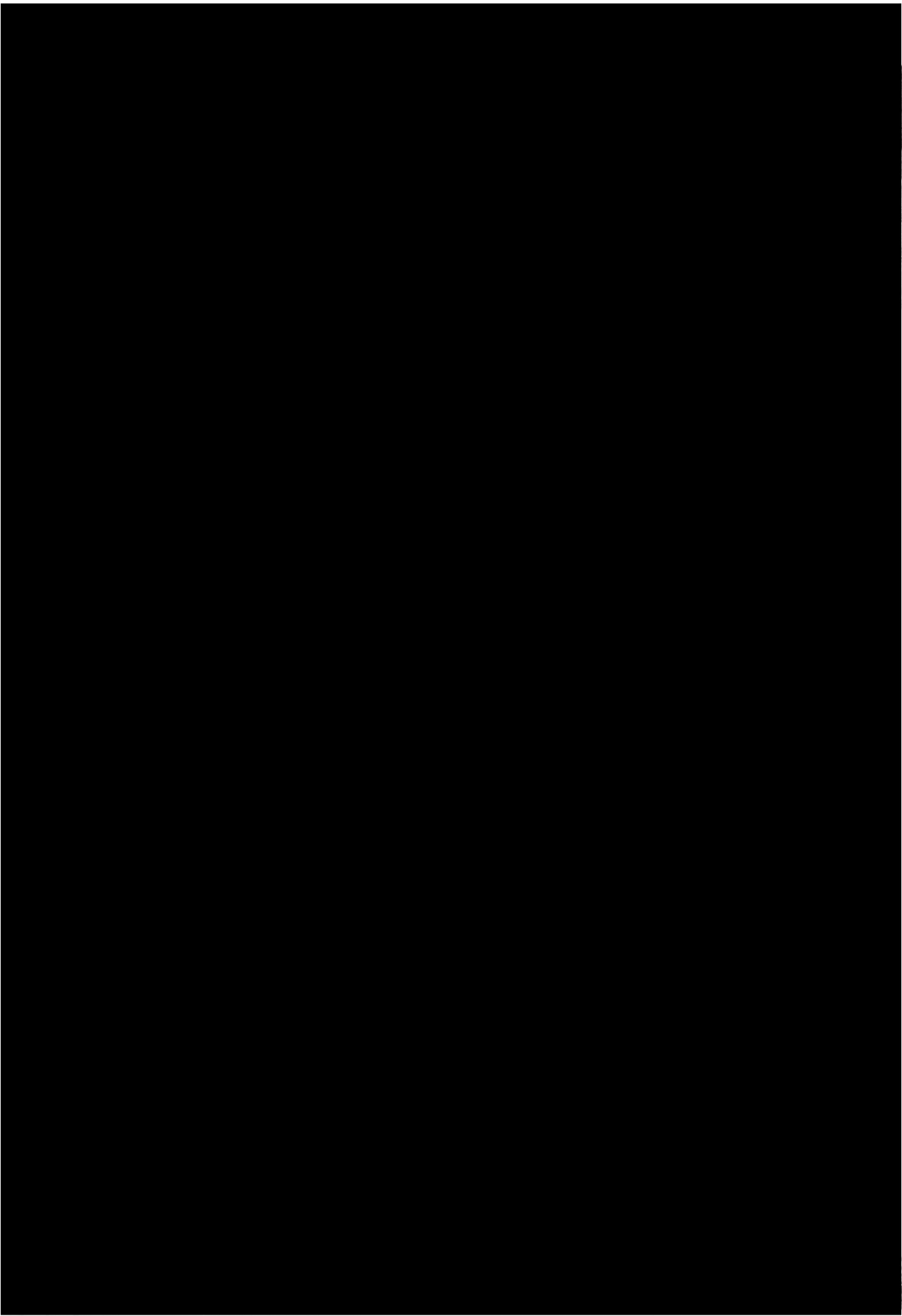
- 4 - 06 - 2021

V Praze dne:

Za ná

.....  
.....  
....., Ph.D.  
.....ice Praha  
..... Praha







**Ceník služeb pro komerční nájem v ÚVN**

Příloha č.2

Poř. číslo	Název služby	Cena Kč/m <sup>2</sup> /rok
<b>1.</b>	<b>Ceny energií a vody</b>	<b>993,- Kč</b>
	elektrická energie	262,- Kč
	vodné a stočné (studená voda)	77,- Kč
	vodné a stočné (teplá voda)	160,- Kč
	tepelná energie pro vytápění	494,- Kč
<b>2.</b>	<b>Údržba</b>	<b>134,- Kč</b>
<b>3.</b>	<b>Úklid</b>	<b>90,- Kč</b>
<b>4.</b>	<b>Komunální odpad</b>	<b>21,- Kč</b>
<b>5.</b>	<b>Režie (za provoz energet. zařízení)</b>	<b>124,- Kč</b>
	<b>CELKEM <sup>1)</sup></b>	<b>1362,- Kč</b>

(všechny výše uvedené ceny jsou bez DPH) Cena je za m<sup>2</sup>/rok

Pozn.:

- 1) Daný poplatek za služby je konečný a nebude podléhat ročnímu zúčtování.
- 2) U prostor, kde je instalováno technické zařízení pro odečet energií (měřidla), bude provedeno roční zúčtování dle skutečné spotřeby.

Platnost od: 1. 4. 2017

Zpracovala: Veronika Kopalová, tel.: 208 395

Náměstek ředitele pro ekonomické řízení  
 Ing. Daniela Kamarádová

Ředitel Ústřední vojenské nemocnice -  
 Vojenské fakultní nemocnice Praha  
 prof. M. [redacted], Ph. D.

**ÚVN**ÚSTŘEDNÍ VOJENSKÁ NEMOCNICE  
Vojenská fakultní nemocnice Praha

V Praze dne: 10.05.2021

Výtisk číslo:

Počet listů: 1

Počet příloh:

**ROZHODNUTÍ O DOČASNÉ NEPOTŘEBNOSTI NEBYTOVÉHO PROSTORU****Popis nebytového prostoru : nebytový prostor nacházející se v přízemí pavilonu A****Označení a výměra: - místnost č. 00.223 o výměře 19,42 m<sup>2</sup>**

**Specifikace dočasně nepotřebného majetku nebytového prostoru:** Budova bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití - stavba občanského vybavení, označení A, nacházející se na pozemku parcelní číslo 265 vše v katastrálním území Břevnov (729582) a obci Praha (554782) zapsané na listu vlastnictví č. 5768 v katastru nemovitosti vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

**Popis důvodu dočasně nepotřebnosti nebytového prostoru:**

Provozy nemocnice pro daný prostor nemají v současné době využití. Při výstavbě již bylo počítáno s tím, že tento prostor bude využíván externími subjekty na základě smlouvy o pronájmu.

**Doba prohlášení dočasně nepotřebnosti nebytového prostoru:** není stanovena.

**Stanovisko předkladatele:**

Na základě ustanovení § 14 odst.7 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), s použitím § 27 zákona a s přiměřeným použitím postupů dle čl. 8 RMO č. 1/2004 Nakládání s nepotřebným majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů, se kterým je příslušná hospodařit Ústřední vojenská nemocnice – Vojenská fakultní nemocnice Praha,

**prohlašuji**

výše uvedené nebytové prostory majetkem dočasně nepotřebným.

.....  
prof. MUDr. ....  
ředitel ÚVN  
Vojenská fakultní nemocnice Praha

