

1601/21

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

### Krajská zdravotní, a.s.

se sídlem Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550  
zastoupená MUDr. Petrem Malým, MBA, generálním ředitelem  
IČO: 25488627  
DIČ: CZ25488627  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
kontaktní osoba: [REDAKCE]  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### MDDr. Matej Korman, MBA

bydliště Orlovice 58, 682 01 Vyškov  
korespondenční adresa Josefa Hory 354, 434 01 Most  
IČO: 10733078  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
kontaktní osoba: [REDAKCE]  
(dále jen „nájemce“)

spolu podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,  
(dále jen „občanský zákoník“),

uzavírají tuto

### smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání č.: 363/2021

#### I. Úvodní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že splňují veškeré požadavky stanovené právním řádem ČR a touto smlouvou, aby mohly tuto smlouvu uzavřít a plnit ji v dobré víře.
2. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že je svéprávná a není v úpadku a že s ní není vedeno řízení o omezení svéprávnosti ani insolvenční řízení ani není podán návrh na zahájení takového řízení.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 4335, v katastrálním území 699594 Most II, v obci Most, zapsaného na listu vlastnictví č.1015, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm Most. Součástí uvedené nemovitosti je stavba - budova č. p. 270, na adrese J.E. Purkyně 270, Most, budova „A“. Pronajímatel současně prohlašuje, že je oprávněn uvedenou nemovitost, veškeré její součásti a příslušenství bez jakéhokoli omezení pronajímat a že nemovitost ani její části nejsou zatíženy způsobem, který by bránil řádnému užívání nemovitosti, jejich součástí a příslušenství nájemcem za účelem a způsobem specifikovaným v této smlouvě.

#### II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci následující místnosti nacházející se v budově „A“ uvedené v článku I odst. 3 této smlouvy ve 4. nadzemním podlaží, a to místnosti č.: 4220 ordinace o výměře 17,41m<sup>2</sup>, č. 4221 ordinace o výměře 17,41 m<sup>2</sup>, č. 4133 alikvotní část denní místnosti o výměře 2,90 m<sup>2</sup> a alikvotní část čekárny č. 4219 o výměře 8,71 m<sup>2</sup>. Celkově bude pronajímatel pronajímat nájemci nebytové prostory o výměře 46,43 m<sup>2</sup>.  
V pronajímaném prostoru se nacházejí přípojky k sítím, jejichž prostřednictvím pronajímatel nájemci umožní odběr elektrické energie a vodného, stočného.

(toto vše dále souhrnně jen „předmět nájmu“).

2. Pronajímatel pronajímá předmět nájmu nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti, kterou je provoz ambulantní péče zubního lékařství. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze za účelem provozování této podnikatelské činnosti a za účelem výkonu těch činností, které jsou pro provozování uvedené podnikatelské činnosti nezbytně nutné.
3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu, bere jej na vědomí a konstatuje, že je způsobilý ke smluvenému užívání.

### III. Nájemné

1. Nájemné si smluvní strany sjednávají smluvní v celkové **výši 4 551,08 Kč** za kalendářní měsíc.
2. Pronajímatel je oprávněn nájemné každoročně jednostranně zvýšit o případnou míru inflace, která vychází z přírůstku stanoveného ČSÚ k 1. lednu nového kalendářního roku s tím, že změna bude účinná od 1.2. nového kalendářního roku, pokud ji pronajímatel nájemci oznámí. Pronajímatel tuto změnu nájemci písemně oznámí vždy nejpozději do 30. dubna toho roku. Částka představující rozdíl mezi původním a zvýšeným nájemným je splatná následující měsíc po sdělení zvýšení nájemného.
3. Nájemce je kromě nájemného povinen pronajímateli měsíčně hradit též služby, které mu jsou v souvislosti s nájmem pronajímatelem poskytovány, a energie, jejichž odběr mu pronajímatel umožňuje (dále souhrnně jen „služby a energie“). Určení služeb a energií, jakož i stanovení měsíčních paušálních úhrad za služby a energie, včetně nájemného je obsaženo v příloze č. 1 této smlouvy (výpočtový list a platební kalendář). Pro případ, že za trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou dojde ke změně cen služeb a energií, ujednávají smluvní strany, že k úpravě výše úhrad za ně není třeba uzavírat dodatek k této smlouvě, nýbrž postačí, když pronajímatel zašle nájemci nový výpočtový list a platební kalendář s uvedením data, od kterého je změna úhrad účinná.
4. Nájemné, jakož i úhrady za služby a energie se platí měsíčně dopředu a jsou splatné vždy do 20. dne v měsíci, za který přísluší. Nájemné a úhrady za služby a energie se platí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě bezhotovostních plateb uvádí nájemce na příkazu jako variabilní symbol IČO nájemce. Za den uhrazení nájemného a úhrad za služby a energie se považuje vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele. Změní-li se účet pronajímatele, je pronajímatel povinen tuto skutečnost nájemci písemně oznámit bez zbytečného prodlení, a to spolu s uvedením data, od kterého mají být nájemné a úhrady za služby a energie placeny na jiný účet.
5. Je-li nájemce v prodlení s platbou nájemného nebo úhrad za služby a energie po dobu delší než jeden měsíc, je povinen uhradit pronajímateli vedle dlužné částky a zákonných úroků z prodlení i smluvní pokutu. Výše smluvní pokuty za prodlení činí 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

### IV. Jistota

1. Smluvní strany ujednávají, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní další povinnosti vyplývající z nájmu (zejména uhradí služby a energie). Jistota činí trojnásobek měsíční úhrady dle platebního kalendáře, tj. **30 951,18 Kč**.
2. Jistotu podle předchozího odstavce složí nájemce na účet pronajímatele, zřízený pro účely jistin, [REDAKCE] a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato smlouva nabude platnosti. Nesloží-li nájemce jistotu v uvedené lhůtě, tato smlouva se od počátku ruší.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou srozuměny s tím, že bankovní účet pronajímatele, na němž je jistota složena není a nebude úročen, a proto ani při skončení nájmu nájemci nenáleží žádné úroky ze složené jistoty.
4. Nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájmu provede pronajímatel vyúčtování jistoty, dluží-li nájemce, započte si pronajímatel z jistoty to, co mu nájemce dluží. To, co bude z jistoty po započítání případně zbývat, vrátí pronajímatel nájemci bezhotovostně na účet uvedený v záhlaví této smlouvy nebo na jiný účet, který při skončení nájmu nájemce určí. Písemné vyúčtování jistoty zašle bez zbytečného prodlení po jeho provedení pronajímatel nájemci.

## **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu nejpozději do 20ti dnů ode dne, kdy tato smlouva nabude platnosti, a to se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, zejména s klíči, kartami nebo jinými zařízeními umožňujícími přístup k předmětu nájmu. O odevzdání předmětu nájmu bude sepsán zápis, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář a pouze za účelem ujednaným v článku II odst. 2 této smlouvy.
3. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu ostatních oprav předmětu nájmu, které zjistí, a umožnit pronajímateli jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je pronajímateli povinen bez zbytečného odkladu oznamovat i veškeré události a incidenty, které vzniknou při jeho podnikatelské činnosti v předmětu nájmu a které mohou mít vliv na řádnost a bezpečnost provozu v budově, ve které se předmět nájmu nachází, nebo jejím bezprostředním okolí.
5. Provádět jakékoli stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu nebo dát předmět nájmu do podnájmu jakýmkoli třetím osobám nebo entitám může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Na ústní nebo písemnou výzvu pronajímatele učiněnou s přiměřeným předstihem je nájemce pronajímateli povinen umožnit prohlídku věci, jakož i přístup do ní, a to zejména za účelem provedení potřebné opravy nebo kontroly elektrického, vodovodního a jiného vedení. Oprávnění pronajímatele podle § 2219 odst. 1 poslední věta občanského zákoníku tím není dotčeno.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád pronajímatele, pokud je pro budovu, ve které se předmět nájmu nachází, zpracován a vztahuje se na předmět nájmu, a dále též veškeré obecně závazné právní předpisy, které se předmětu nájmu nebo budovy, ve které se předmět nájmu nachází, týkají, a se kterými jej pronajímatel před podpisem této smlouvy seznámil, a to zejména předpisy o požární ochraně, o bezpečnosti a ochraně zdraví a o ochraně životního prostředí.
8. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn umísťovat v budově, ve které se předmět nájmu nachází, na jejím vnějším plášti ani na pozemku, na kterém budova stojí, jakákoli znamení, informace o své činnosti nebo reklamu (zejména štíty, poutače, plakáty nebo letáky).
9. Nájemce se musí při užívání předmětu nájmu zdržet nabízení, prodeje nebo podávání návykových látek ve smyslu zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek.
10. Nájemce se zavazuje oznamovat písemně pronajímateli změnu všech skutečností, které jsou významné pro existenci a plnění podle této smlouvy, zejména změnu svého sídla nebo fakturační adresy, a to nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy tato změna nastala. Pokud k tomuto oznámení nedošlo, má se za to, že změna není vůči pronajímateli účinná.
11. Pohledávky vyplývající z této smlouvy může pronajímatel převést na třetí osobu nebo jí je postoupit i bez předchozího souhlasu nájemce.

## **VI. Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 1.6. 2021 do 31.5.2026.
2. Pronajímatel i nájemce mohou nájemní vztah založený touto smlouvou skončit písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí. Výpověď může být dána i bez udání důvodu. Smluvní strany ujednávají, že v případě dání výpovědi se nepoužije § 2314 občanského zákoníku o námitkách a přezkumu oprávněnosti výpovědi.

Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém je výpověď doručena druhé smluvní straně.

3. Odchylně od předchozího odstavce může pronajímatel smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že
- a) nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než který tato smlouva připouští,
  - b) nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se ten opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu,
  - c) nájemce dá předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu jakékoli třetí osobě nebo entitě,
  - d) nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádí stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu,
  - e) nájemce je v prodlení s placením nájemného o více než 2 měsíce a pronajímatel jej písemně vyzve k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné lhůty k placení, přičemž nájemce dlužné nájemné nezplatí ani v takové dodatečné lhůtě,
  - f) nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele neplní podmínky smlouvy a takové porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od doručení písemné výzvy k nápravě,
  - g) zákon nebo pravomocné rozhodnutí orgánu veřejné moci změní způsob užívání předmětu nájmu, budovy, ve které se nachází, nebo pozemku na němž tato budova stojí, způsobem, s nímž není nájemní vztah slučitelný, nebo uloží odstranění budovy, ve které se předmět nájmu nachází, nebo
  - h) předmět nájmu bez zavinění pronajímatele zanikne.

Výpověď je v takovém případě účinná doručením nájemci.

4. V případě, že nájemní vztah skončil, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli, a to nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu. Současně je nájemce povinen odevzdat pronajímateli též všechny klíče, karty nebo jiná zařízení umožňující přístup k předmětu nájmu, která od pronajímatele při předání předmětu nájmu obdržel. O vyklizení a odevzdání předmětu nájmu pronajímateli se sepíše zápis, který podepíší zástupci obou smluvních stran. Pro případ, že by se nájemce ocitl v prodlení s vyklizením nebo odevzdáním předmětu nájmu či zařízení umožňujících přístup k předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat na nájemci smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného za každý započatý měsíc. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne, kdy je nájemci doručena písemná výzva pronajímatele k jejímu zaplacení. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není současně dotčeno právo pronajímatele domáhat se na nájemci náhrady škody, která by mu v důsledku prodlení nájemce vznikla, a to včetně skutečné škody tvořené náklady na vyklizení předmětu nájmu a ušlého zisku.
5. V případě, že nájemní vztah skončil, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu zpět pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl předmět nájmu v době, kdy ho nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pokud nájemce tuto povinnost poruší, je pronajímatel oprávněn se na něm domáhat náhrady veškeré škody, která mu vznikne v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.
6. Pro případ, že by nájemce užíval předmět nájmu i po skončení nájemního vztahu, ujednávají smluvní strany, že nedochází k uzavření nové nájemní smlouvy za původně ujednaných podmínek ve smyslu § 2230 občanského zákoníku, a to bez toho, že by pronajímatel musel nájemce písemně vyzývat k odevzdání předmětu nájmu.
7. Kromě případů stanovených v občanském zákoníku je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy též v případě, že se jako nepravdivá ukáží jakákoli prohlášení nájemce obsažená v této smlouvě.
8. Smluvní strany ujednávají, že v případě, že nájemní vztah založený touto smlouvou skončí výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny pronajímatelem nebo novým nájemcem ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.

## **VII. Závěrečná ujednání**

1. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí občanským zákoníkem.

2. Veškeré spory, které mezi smluvními stranami vzniknou o výklad a uplatňování této smlouvy, a nebude je možné vyřešit smírem, je kterákoli smluvní strana oprávněna předložit k rozhodnutí obecnému soudu ČR příslušnému podle právních předpisů o občanském soudním řízení. Řešení těchto sporů v rozhodčím řízení se vylučuje.
3. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, veškerá právní jednání činěná v písemné formě si smluvní strany doručují osobně oproti podpisu druhé smluvní strany, datovými zprávami ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu písemně sdělenou příslušnou smluvní stranou.  
  
Je-li písemnost doručována do datové schránky, považuje se za doručenu okamžikem, kdy se adresát do datové schránky přihlásí. Pokud se adresát do datové schránky nepřihlásí ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla písemnost do datové schránky dodána, považuje se posledním dnem této lhůty písemnost za doručenu.
4. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze pouze písemnými a číslovanými dodatky, které budou podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Změna čísla smlouvy, čísla účtu kterékoli ze smluvních stran nebo kontaktních osob ale není sama o sobě důvodem k uzavírání dodatku ke smlouvě. Tyto změny budou druhé smluvní straně oznamovány písemnou formou, a to osobou oprávněnou jménem oznamující strany jednat.
5. Ukáže-li se, že některé z ujednání této smlouvy je neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné, nebo stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ujednání a platnost a vynutitelnost ostatních ujednání zůstane nedotčena, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ujednání přijato, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ujednání bez zbytečného odkladu nahradit ujednáním bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ujednání vadného.
6. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem uveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. K uveřejnění v registru smluv zašle tuto smlouvu pronajímatel, a to nejpozději do 20 dnů ode dne od jejího uzavření. Smluvní strany prohlašují, že žádný z údajů v této smlouvě včetně všech jejích příloh nemá povahu obchodního tajemství nájemce ani není důvěrný, a souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří příloha č. 1 – výpočtový list a platební kalendář.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

č. 1 – výpočtový list a platební kalendář

# VÝPOČTOVÝ LIST

A - ÚDAJE O NAJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU					
druh místnosti	rozměr v m <sup>2</sup>	sazba za 1m <sup>2</sup> /rok v Kč	měsíční úhrada v Kč		
místnost č. 4220 - ordinace	17,41	1 100,00	1 595,92		
místnost č. 4221 - ordinace	17,41	1 100,00	1 595,92		
místnost č. 4133 - likvotní část denní místnosti	2,90	1 100,00	265,83		
místnost č. 4219 - alikvotní část čekárny	8,71	1 100,00	798,42		
<b>celkem</b>	<b>46,43</b>		<b>4 256,08</b>		
úhrada za využití sociálního zařízení		295,00	295,00		
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>			<b>4 551,08</b>		

B - ÚDAJE ZA ENERGIE						
druh energie	spotřeba kWh; GJ; m3	jednotková sazba Kč/kWh (Kč/GJ; Kč/m3)	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
el. energie - přefakturace						748,00
spotřeba el. energie stanovená technickým propočtem (kWh)	272,0	2,75				
teplo - přefakturace						2 215,03
spotřeba tepla stanovená technickým propočtem (GJ)	5,40	410,19				
vodné, stočné - přefakturace						691,48
spotřeba vody stanovená technickým propočtem (m3)	6,6	104,77				
plyn						
spotřeba plynu stanovená technickým propočtem (GJ)						
pára						
spotřeba páry stanovená technickým propočtem (GJ)						
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>						<b>3 654,51</b>

C - ÚDAJE O POSKYTOVANÝCH SLUŽBÁCH					
druh služby	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč	
služby spojené s předávkou tepla	494,26	103,80	598,06		
služby spojené s předávkou vody	125,72	26,40	152,13		
služby spojené s předávkou el.energie	105,09	22,07	127,16		
výtah	136,97	28,76	165,73		
parkovací plocha	413,22	86,78	500,00		
podatelna	280,99	59,01	340,00		
úklid - podíl společných prostor	148,76	31,24	180,00		

odvoz tuhého odpadu (zajištěno dodav.)		40,00	8,40	48,40
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>	<b>1 745,02</b>	<b>366,45</b>		<b>2 111,47</b>

#### D - ÚDAJE O VYBAVENÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

(specifikace dle inventárního seznamu)

druh	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
hmotný investiční majetek				
drobný hmotný investiční majetek				
drobný hmotný majetek				
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>				

Celková měsíční úhrada v Kč

10 317,06

### PLATEBNÍ KALENDÁŘ

ke Smlouvě o budoucí smlouvě o nájmu prostoru služičního k podnikání  
ke Smlouvě o nájmu a zajištění vybraných služeb

<b>Pronajimatel:</b> Krajská zdravotní a.s. - Nemocnice Most, o.z., J.E.Purkyně 270, 434 64 Most, Registrace : v OR vedeném u KS v Ústí n.Labem, oddíl B, vložka 1550	<b>IČO:</b> 25488627	<b>DIČ:</b> CZ25488627	
<b>Nájemce:</b> MDDr. Matej Korman, MBA, Orlovice 58, 682 01 Vyškov	<b>IČO:</b> 10733078	<b>DIČ:</b>	
<b>Číslo daňového dokladu:</b>		363/2021	
<b>Rozsah a předmět plnění:</b>	nájemné vč. služeb dle výpočtového listu		
<b>Datum vystavení:</b>	01.06.2021		
<b>Datum uskutečnění zdanitelného plnění:</b>	vždy do 20. dne v měsíci		
<b>Datum splatnosti:</b>			
<b>CENOVÁ REKAPITULACE :</b>	<b>základ daně</b>	<b>daň</b>	<b>celkem</b>
Jednotková cena A - nebytový prostor:	osvobozené plnění dle §56a		4 551,08
Jednotková cena B - energie:	přefakturace		3 654,51
Jednotková cena C - služby:	21%		2 111,47
Jednotková cena D - vybavení:			0,00
<b>CELKEM</b>			<b>10 317,06</b>

Celková měsíční úhrada v Kč :

10 317,06