

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)
(dále jen „**Nájemní smlouva**“ nebo „**Smlouva**“)

uzavřená mezi smluvními stranami:

- (1) **GRI s.r.o.**, se sídlem Plzeň – Černice, Parková 1254/11a, PSČ 326 00, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. C 20850, IČ 280 00 439 (dále jen „**Pronajímatel**“),

a

- (2) **Psychiatrická nemocnice v Dobřanech**, se sídlem Ústavní 341, 334 41 Dobřany, IČO 006 69 792, DIČ: CZ00669792 (dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Strany**“ nebo „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Strana**“ nebo „**Smluvní strana**“)

PREAMBULE

- (A) Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví 1059 pro katastrální území Černice, obec Plzeň (dále jen „**Nemovitosti**“), konkrétně pak obchodně-kancelářské budovy č.p. 1254, stavba občanského vybavení, která tvoří součást pozemku parc.č. 1459/16 a 1460/11, vše katastrální území Černice (dále jen „**Budova**“). Budova je znázorněná na situačním plánu tvořícím **Přílohu 1** této Nájemní smlouvy.
- (B) Nájemce si přeje pronajmout od Pronajímatele prostory sloužící podnikání o výměře 137,00 m² (dále jen „**Čistá Výměra Prostor**“) umístěné ve druhém (2.) nadzemním podlaží Budovy (dále jen „**Prostory**“) a šest (6) parkovacích míst pro zaměstnance na parkovišti přes ulici a tři (3) parkovací místa pro pacienty či jiné návštěvníky na parkovišti ve vnitrobloku („**Parkovací místa**“), vše vyznačené na půdorysném plánu připojeném jako **Příloha 2** této Nájemní smlouvy, a Pronajímatel si přeje poskytnout Nájemci uvedené Prostory a Parkovací místa do užívání za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě.
- (C) Nájemce prohlašuje, že má zájem si Prostory a Parkovací místa pronajmout pro účely stanovené touto Nájemní smlouvou ode Dne začátku nájmu po celou Dobu nájmu, přičemž Prostory jako prostory určené pro provoz ambulantní psychiatrické ordinace a souvisejících činností a v rozsahu souvisejícím s předmětem podnikání Nájemce (dále jen „**Předmět činnosti**“ a „**Povolené užívání**“) a za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě.

1. PŘEDÁNÍ PROSTOR

- 1.1 Prostory jsou ve stavu vyhovujícím Nájemci, nevyžadující dalších úprav ze strany Pronajímatele a v tomto stavu budou Pronajímatelem Nájemci předány, kdy tento den bude označován jako „**Den předání**“. O předání Prostor v Den předání bude mezi Smluvními stranami vyhotoven písemný protokol s uvedením konkrétního data Dne předání. Den předání nastane dle této Smlouvy nejpozději do Dne začátku nájmu.
- 1.2 Obecné principy správy, organizace a provozu Budovy jsou obsaženy v provozním řádu (dále jen „**Provozní řád**“), který bude závazný a povinný pro Nájemce při užívání Prostor, za podmínek stanovených v čl. 7.1 této Smlouvy. Provozní řád tvoří **Přílohu 3** této Nájemní smlouvy.

2. DOBA NÁJMU

- 2.1 Nájem dle této Nájemní smlouvy začíná 1. dubna 2022 (dále jen „**Den začátku nájmu**“) a je uzavřen na dobu pěti (5) let ode Dne začátku nájmu (dále jen „**Doba nájmu**“).

3. PŘEDMĚT NÁJMU

- 3.1 Předmětem nájmu podle této Nájemní smlouvy jsou Prostory a Parkovací místa. Účelem nájmu podle této Nájemní smlouvy je Povolné užívání Nájemcem v rozsahu příslušných stavebnětechnických a provozních parametrů schválených příslušnými úřady a v souladu s nimi.
- 3.2 Pronajímatel za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě tímto dává ode Dne začátku nájmu Prostory do nájmu (dočasného užívání) Nájemci jako prostor sloužících k výkonu činnosti Nájemce a Nájemce nájem Prostor za podmínek této Nájemní smlouvy přijímá a zavazuje se hradit Pronajímateli během celé Doby nájmu Nájemné, Poplatek za Službu a Přímé provozní náklady, včetně zálohových plateb na ně (dále společně také jako „**Platby**“) a další platby ve lhůtách a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou.
- 3.3 Ve spojení s užíváním Prostor je Nájemce oprávněn užívat za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě a v rozsahu potřebném pro užívání Prostor a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, ty společné prostory Budovy, které jsou Pronajímatelem určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Budovy nebo veřejností (dále jen „**Společné prostory**“). Podíl Nájemce na Společných prostorách byl Stranami dohodnut pro účely této Smlouvy jako 64,00 m² („**Podíl Nájemce**“).

4. NÁJEMNÉ, POPLATEK ZA SLUŽBU A PŘÍMÉ PROVOZNÍ NÁKLADY

4.1 Nájemné a Poplatek za službu

- 4.1.1 Nájemce je povinen ode Dne začátku nájmu po celou Dobu nájmu hradit Pronajímateli Nájemné za nájem Prostor a Parkovací místa ve výši 54.500,- Kč (bez DPH) za kalendářní měsíc („**Nájemné**“).
- 4.1.2 Nájemce je dále povinen hradit Pronajímateli poplatek za služby poskytované Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s nájmem Prostor, přičemž výše tohoto poplatku bude stanovena jako podíl Nájemce na veškerých přiměřených a rozumně vynaložených nákladech Pronajímatele souvisejících se správou, údržbou a provozem Budovy (dále jen „**Poplatek za službu**“), a to ode Dne začátku nájmu po celou Dobu nájmu. Služby poskytované Pronajímatelem jsou specifikovány v **Příloze 4** této Nájemní smlouvy (dále jen „**Služba**“) a zahrnují nad rámec standardního rozsahu rovněž služby úklidu od společnosti Olman účtované ve výši 7.000,- Kč (bez DPH) za měsíc. Rozsah Služby může být změněn Pronajímatelem jen po předchozím souhlasu Nájemce, který nesmí být bezdůvodně odíráán v případě, že půjde o rozšíření Služeb, které bude v době jeho rozšíření běžným na trhu komerčních nemovitostí podobného typu. Náklady na Službu (dále jen „**Náklady**“) zahrnují veškeré poplatky, náklady, úhrady, výdaje a jiné platby vynaložené za Službu.
- 4.1.3 Podíl Nájemce na Nákladech se stanoví jako poměr součtu Čisté výměry Prostor k celkové pronajímatelné ploše obchodních prostor Budovy. Tento poměr slouží výlučně pro účely účtování Poplatku za službu.

4.2 Přímé provozní náklady

- 4.2.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli ode Dne předání náklady na energie a služby týkající se výlučně užívání a provozu Prostor (zejména spotřeby vody, elektrické energie a případně plynu) (dále jen „**Přímé provozní náklady**“), pokud jsou tyto poskytovány Pronajímatelem nebo správcem Budovy. Specifikace Přímých provozních nákladů poskytovaných ke Dni předání bude uvedena v Předávacím protokolu. Pokud příslušné náklady nebudou měřeny samostatně měřidly, ale budou poskytovány jako součást Nákladů, budou tyto služby účtovány Nájemci jako součást Poplatku za službu.

4.3 Platby

- 4.3.1 Nájemce je povinen hradit Platby následujícím způsobem:

- (a) Nájemné bude hrazeno předem ve stejných měsíčních platbách nejpozději dvacátý pátý (25.) den každého kalendářního měsíce bezprostředně předcházejícího měsíci, za nějž se úhrada provádí (dále jen „**Dny úhrady**“, a samostatně jen „**Den úhrady**“);
- (b) Zálohové platby na Poplatek za službu budou hrazeny zálohově měsíčně předem ode Dne zahájení nájmu dle platebního kalendáře vydaného Pronajímatelem, přičemž data zálohových plateb v platebním kalendáři budou odpovídat jednotlivým Dnům úhrady. Zálohové platby na Poplatek za službu se stanoví následovně: (i) v období ode Dne zahájení nájmu do 31. prosince roku, v němž nastal Den zahájení nájmu (dále jen „**První Účtovací období**“), 10.000,- Kč (bez DPH) za Prostory za měsíc (a nad rámec toho, rovněž platbu 7.000,- Kč (bez DPH) za úklid od společnosti Olman, jak je uvedeno výše); a (ii) od 1. ledna druhého (2.) účtovacího období (přičemž účtovacím obdobím je období odpovídající jednomu (1) kalendářnímu roku, jednu dvanáctinu (1/12) částky stanovené Pronajímatelem, která bude představovat přiměřený objektivní odhad výše Poplatku za službu za příslušné účtovací období.
- (c) Přímé provozní náklady budou hrazeny Nájemcem Pronajímateli měsíčně zálohově dle platebního kalendáře vydaného Pronajímatelem, přičemž data zálohových plateb v platebním kalendáři budou odpovídat 25. dni každého kalendářního měsíce bezprostředně předcházejícího kalendářnímu měsíci, za nějž se úhrada provádí.

- 4.3.2 Platby Nájemného a platby Poplatku za službu a Přímých provozních nákladů budou hrazeny v Kč formou bankovního převodu na účet Pronajímatele, který Pronajímatel písemně oznámí Nájemci. Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci na každou Platbu příslušnou fakturu, a to alespoň patnáct (15) dnů před splatností uvedenou v článku 4.3.1.

4.3.3 Vyúčtování Poplatku za službu a Přímých provozních nákladů

- 4.3.3.1 Pronajímatel je povinen provést vyúčtování Přímých provozních nákladů a Poplatku za službu za příslušné účtovací období do 30. června následujícího účtovacího období a toto vyúčtování předložit Nájemci, včetně příslušných podkladů pro toto vyúčtování, pokud si je Nájemce vyžádá. Případné rozpory ve vyúčtování je Nájemce oprávněn uplatnit u Pronajímatele do třiceti (30) dnů ode dne přijetí vyúčtování. V případě neuplatnění rozporů se má za to, že Nájemce s vyúčtováním souhlasí.
- 4.3.3.2 Jakmile Pronajímatel provede vyúčtování Přímých provozních nákladů, které musí být v souladu s touto Smlouvou a v případě rozdílu mezi skutečnou výší Přímých provozních nákladů za předchozí účtovací období a zálohami přijatými od Nájemce ve vztahu k Přímým provozním nákladům za předchozí účtovací období (dále jen „**Rozdíl v provozních nákladech**“) většího než 15 % celkových

předepsaných záloh na Přímé provozní náklady za předchozí účtovací období bude současně odsouhlaseno ze strany Nájemce, má Pronajímatel povinnost vystavit bez zbytečného odkladu daňový doklad, na kterém bude vyúčtován Rozdíl v provozních nákladech. V případě, že skutečná výše Přímých provozních nákladů bude vyšší než výše záloh přijatých Pronajímatelem ve vztahu k příslušnému účtovacímu období, má Nájemce povinnost uhradit vzniklý rozdíl do patnácti (15) dnů od data doručení příslušné faktury. V případě, že skutečná výše Přímých provozních nákladů bude nižší než výše záloh přijatých Pronajímatelem ve vztahu k příslušnému účtovacímu období, má Pronajímatel povinnost vrátit (uhradit) vzniklý rozdíl Nájemci do patnácti (15) dnů od data vystavení příslušné faktury.

4.3.3.3 Jakmile Pronajímatel provede vyúčtování Poplatku za službu, které musí být v souladu s touto Smlouvou a v případě rozdílu mezi skutečnou výší Poplatku za službu za předchozí účtovací období a zálohami přijatými od Nájemce ve vztahu k Poplatku za službu za předchozí účtovací období (dále jen „**Rozdíl v poplatecích**“) většího než 15% celkových předepsaných záloh na Poplatek za službu za předchozí účtovací období bude současně odsouhlaseno ze strany Nájemce, má Pronajímatel povinnost vystavit bez zbytečného odkladu opravný daňový doklad (vrubopis nebo dobropis), na kterém bude vyúčtován Rozdíl v poplatecích. Vzniklý Rozdíl v poplatecích uhradí Nájemce / Pronajímatel do patnácti (15) dnů od data doručení / vystavení opravného daňového dokladu.

4.3.4 Nájemné bude každý rok automaticky upraveno vždy s účinností k 1. lednu každého kalendářního roku, a to tak, že Nájemné dle nárůstu Indexu HICP vztahujícímu se k měsíci říjnu předchozího kalendářního roku, přičemž „**Index HICP**“ znamená roční průměrnou míru inflace měřenou Harmonizovaným indexem spotřebitelských cen HICP EU– Index (2015 = 100) („percentage change 12 months average“), vyhlášenému každoročně pro členské země EU statistickým úřadem Evropské unie - Eurostatem pro měsíc říjen kalendářního roku (dvanácti (12) měsíční průměr) (pro účely tohoto článku dále jen „**Upravené nájemné**“). První (1.) změna Nájemného bude provedena k 1. lednu kalendářního roku následujícímu po Dni začátku nájmu. Nájemné nebude dle tohoto článku nikdy snižováno.

4.3.5 Má se za to, že veškeré částky, jež mají být hrazeny na základě této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní ve vztahu k Platbám nebo jiným peněžním částkám či zdanitelným plněním jsou uvedeny bez DPH, jež k nim bude v případě, že je platba předmětem DPH, připočtena.

5. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

Smluvní strany se dohodly na následujících povinnostech Nájemce:

5.1 Vybavení a údržba Prostor

5.1.1 Pronajímatel je povinen přenechat Nájemci Prostory, aby je mohl užívat k ujednanému účelu, a v tomto stavu je udržovat. Nájemce bude provádět běžnou údržbu a opravy Prostor, tj. zejména je čistit a uklízet ode Dne předání po celou Dobu nájmu. Povinnost Nájemce provádět běžné opravy Prostor zahrnuje obnovu povrchu stěn, malování, běžnou údržbu a běžné opravy podlahových krytin atd., výlevek, elektrických rozvodů a instalací, čištění přívodů vody a odpadů od výlevek a toalet v rámci Prostor, čištění a údržbu a opravy všech ostatních instalací umístěných v Prostorech s výjimkou těch, které slouží celé Budově

a/nebo Společným prostorám, které bude provádět Pronajímatel a rozpočte příslušné náklady v rámci Poplatků za Služby všem nájemcům Budovy.

5.1.2 Nájemce bude Prostory užívat tak, aby nebyly užíváním poškozovány nad rámec běžného opotřebení. Nebude-li Nájemce udržovat Prostory v souladu s článkem 5.1.1, bude Pronajímatel po předchozím písemném upozornění oprávněn provést běžnou údržbu a opravy sám na náklady Nájemce.

5.1.3 Pronajímatel je výlučně povinen provádět údržbu a opravy:

5.1.3.1 strukturálních a stavebních částí Budovy;

5.1.3.2 stavebních, technických a zařizovacích částí Prostor v rozsahu spadajícím do technické specifikace Budovy s výjimkou případů, kdy potřeba provedení takové opravy/údržby bude způsobena jednáním Nájemce;

s tím, že se Smluvní strany dohodly, že:

5.1.3.3 Pronajímatel nese náklady na opravy a údržbu Prostor v rozsahu, jak vyplývá z článku 5.1.3 výše; a

5.1.3.4 do Nákladů (a Poplatku za službu) budou zahrnuty:

- (a) náklady na běžné opravy nefunkčních, poškozených či porouchaných Společných prostor, Servisních prostředků, potrubí, přístrojů, zařízení, strojního vybavení a instalace pro zajišťování ohřevu vody, ústředního topení, mechanické ventilace a klimatizace v Budově (dále jen „**Systém topení-chlazení**“) nebo jejich části; a
- (b) náklady na údržbu Společných prostor, Servisních prostředků, Systému topení-chlazení nebo jejich části s tím, že tato údržba mimo jiné zahrnuje i povinné revizní prohlídky, jak vyplývá z příslušných právních předpisů.

5.2 Úpravy

5.2.1 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební změny, instalace, zhodnocení a fixní instalace, rekonstrukce nebo jiné fyzické změny v Prostorech, na nich nebo kolem nich ani žádat o jakákoli správní rozhodnutí, souhlasy nebo povolení k jejich provedení nebo užívání po Dni předání (dále jen „**Úpravy**“) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

5.2.2 Technologické nebo jiné (technické) úpravy, které provede Nájemce v Prostorech na své náklady s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu ustanovení § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZDP**“), ve znění pozdějších předpisů, bude po dobu trvání Nájemní smlouvy v souladu s ustanovením § 28 odst.3 ZDP odepisovat Nájemce. Pronajímatel se v souladu s uvedeným ustanovením § 28 odst. 3 ZDP zavazuje nezvýšit po dobu trvání příslušné Nájemní smlouvy vstupní cenu Budovy, ve které se Prostory nachází, o hodnotu těchto úprav.

5.3 Povolené užívání

5.3.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude Nájemce užívat Prostory za

jiným účelem než pro Povolené užívání.

- 5.3.2** Nájemce je povinen dodržovat při výkonu své živnostenské činnosti veškerá zákonná ustanovení a udržovat veškerá oprávnění, živnostenské listy a jiná povolení, která Nájemce v plném rozsahu opravňují k realizaci Povoleného užívání v Prostorech tak, aby nemohlo dojít ke zrušení oprávnění k podnikání Nájemce během Doby nájmu.

6. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

Pronajímatel se tímto zavazuje vůči Nájemci takto:

6.1 Poskytování Služby

- 6.1.1** Pronajímatel je povinen Nájemci poskytovat Službu. Pronajímatel je povinen vyvinout veškeré možné úsilí, které lze od něj oprávněně očekávat, aby Služba byla poskytována po celou Dobu nájmu bez jakéhokoli přerušení a nedošlo k omezení provozu lékárny v Prostorech. Nájemce však tímto bere na vědomí, že dodávky Služby mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu havárie, případně jiné příčiny, kterou Pronajímatel nemůže ovlivnit, poruchy techniky či zařízení v Budově nebo bude-li to nutné z důvodu naléhavé potřeby či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů. Pronajímatel je oprávněn zastavit, přerušit nebo snížit objem kterékoli dodávky Služby z důvodu oprav, výměn či modernizace Budovy nebo jejich částí, a to pouze v nezbytném rozsahu a délce a na základě předchozího písemného oznámení zaslaného Nájemci před plánovanou odstávkou.

6.2 Právo vstupu

- 6.2.1** Nájemce je povinen umožnit Pronajímátele, všem Pronajímátele zmocněným osobám a jejich zaměstnancům vstup do Prostor:
- (a) kdykoliv během otevírací doby (určené dle uvážení Nájemce) pro odůvodněné účely a/nebo z důvodů zamýšlených touto Smlouvou;
 - (b) spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou během otevírací doby, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy;
 - (c) ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav. O této skutečnosti musí Pronajímatel Nájemce bez zbytečného odkladu uvědomit.
- 6.2.2** Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce Společných prostor a fasády Budovy nebo dalších prvků na Budově a/nebo v Prostorech, za předpokladu, že v dostatečném časovém předstihu Nájemci zašle písemné oznámení a zajistí, že nedojde k omezení provozu provozovny Nájemce v rámci Prostor.

7. DALŠÍ ZÁVAZKY NÁJEMCE

Smluvní strany se dohodly na dalších následujících závazcích Nájemce:

7.1 Právní předpisy a Provozní řád

Nájemce je povinen na vlastní náklady dodržovat veškeré příslušné všeobecně závazné právní předpisy týkající se Budovy a/nebo obchodní činnosti provozované Nájemcem v Prostorech. Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Prostor, Společných prostor a Nemovitostí jsou stanoveny v Provozním řádu. Nájemce je povinen Provozní řád dodržovat a zajistit, že jej dodrží i jeho zaměstnanci a dodavatelé. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné rozumně

očekávatelné změny, které budou sloužit ke zlepšení funkčnosti a provozu Nemovitostí a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Budovy.

7.2 Překážky a rušení

7.2.1 Nájemce nebude vytvářet překážky v jakékoliv části Budovy, ani činit cokoli, co by rušilo, obtěžovalo, vyrušovalo Pronajímatele, ostatní nájemce, uživatele kterékoliv části Budovy, nájemce či uživatele kterékoliv přilehlé nemovitosti, nebo jim způsobovalo škodu nebo je poškozovalo, ani používat Prostory k žádnému nezákonnému nebo nemorálnímu účelu.

7.2.2 V případě výměny klíčů, vstupních karet a zámků od Prostor je Nájemce povinen neprodleně předat Pronajímateli jeden jejich duplikát. Pronajímatel má právo použít tyto klíče pouze za účelem vstupu do Prostor v případě bezprostředně hrozícího nebezpečí či hrozící škody, zejména pak v případě požáru, záplavy a výbuchu, a z obdobných bezpečnostních a naléhavých důvodů, přičemž je povinen současně informovat o tom oprávněného zástupce Nájemce.

7.3 Pojištění

7.3.1 Nájemce uzavře a bude udržovat v platnosti a účinnosti nejpozději ode Dne zahájení nájmu až do konce Doby nájmu následující pojištění u renomované pojišťovny:

- (a) pojištění své zodpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s činností Nájemce v Prostorách a v Budově, a dále ke třetím osobám;
- (b) pojištění svého movitého majetku nacházejícího se v Prostorách proti přírodním živlům, vandalismu, krádeži vloupáním a loupežnému přepadení.

Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli nejpozději ke Dni předání kopii pojistné smlouvy (případně pojistného certifikátu) mezi Nájemcem a pojistitelem nebo kopii pojistného certifikátu pojišťovny prokazující uzavření pojistné smlouvy (pojistných smluv).

7.4 Vykližení Prostor

Nejpozději ke dni ukončení/zániku této Nájemní smlouvy je Nájemce povinen na vlastní náklady navrátit Prostory Pronajímateli vyklizené a ve stavu, ve kterém se nacházely ke Dni předání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O navrácení Prostor, včetně klíčů, přístupových karet do Prostor bude sepsán předávací protokol podepsaný Smluvními stranami. Pokud Nájemce neuvede Prostory do stavu popsaného výše v tomto článku, bude Pronajímatel oprávněn po marném uplynutí dodatečné lhůty k plnění, které nebude činit méně než deset (10) dní od doručení písemné výzvy Nájemci, vyklidit, vyčistit a uvést Prostory do stavu, v jakém se nacházely ke Dni předání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a zajistit veškeré další práce nezbytné pro tyto účely, přičemž veškeré rozumně očekávatelné přiměřené náklady a výdaje s tím spojené bude Pronajímatel oprávněn vymáhat na Nájemci.

8. DALŠÍ ZÁVAZKY PRONAJÍMATELE

8.1 Pojištění

Pronajímatel prohlašuje, že nejpozději ke Dni začátku nájmu bude mít uzavřeno u renomované pojišťovny následující pojištění v adekvátní výši a rozsahu: pojištění své odpovědnosti za škodu

způsobenou třetím stranám, pojištění Budovy proti přírodním živlům, vandalismu, krádeži vloupáním a loupežnému přepadení a pojištění přerušení provozu a s tím související omezení obchodní činnosti vlivem pojistné události.

9. OSTATNÍ USTANOVENÍ

9.1 Společné prostory a Servisní prostředky

- 9.1.1** Společné prostory slouží všem nájemcům i návštěvníkům Budovy, a Pronajímatel k nim má výlučné dispoziční právo. Nájemce není oprávněn ve Společných prostorech provádět svou obchodní či jinou činnost ani zde skladovat či odkládat zásoby, materiál nebo jiné movité věci.
- 9.1.2** Pronajímatel může užívat vnitřní a vnější Společné prostory v Budově.
- 9.1.3** Nájemce bude užívat Společné prostory pouze pro účely, pro které byly zkolaudovány a přenechány do užívání.

9.2 Smluvní pokuta

- 9.2.1** Pokud Nájemce poruší kteroukoli ze svých povinností stanovených v následujících člancích této Nájemní smlouvy: článek 1.2 (převzít Prostory a podepsat Předávací protokol, kdy k porušení dojde z důvodů na straně Nájemce); článek 5.2.1 (neprovádět Úpravy bez souhlasu Pronajímatele); článek 5.3 (dodržovat Povolené užívání); článek 7.3 (zajistit pojištění Prostor, platit řádně pojistné, nesnížit po celou Dobu nájmu pojistnou částku); článek 7.4 (vyklidit Prostory) a takové porušení nenapraví ani do patnácti (15) pracovních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě porušení, je Pronajímatel oprávněn dle svého uvážení a nad rámec dalších práv, která mu přiznává český právní řád požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty (a Nájemce je povinen ji uhradit) ve výši 2.000,- Kč za každý den trvání takového porušení.

10. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ NÁJEMCE

- 10.1** Za účelem zajištění plnění závazků Nájemce podle této Nájemní smlouvy se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy jistotu na číslo účtu sdělené Pronajímatelem (dále jen „**Jistota**“). Jistota bude na částku ve výši dvou (2) měsíčních plateb Nájemného a dvou (2) měsíčních zálohových plateb na Poplatek za služby, vše včetně příslušné DPH (dále jen „**Výše zajištění**“). Jistotu vrátí Pronajímatel Nájemci do tří (3) měsíců od uplynutí Doby nájmu podle této Smlouvy, pokud nenastanou podmínky pro čerpání Jistoty Pronajímatelem dle této Smlouvy.
- 10.2** V případě oprávněného čerpání Jistoty v průběhu Doby nájmu Pronajímatelem je povinen Nájemce zajistit uhrazení čerpané části Jistoty tak, aby byla Jistota vždy stejná jako dohodnutá Výše zajištění, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne oznámení Pronajímatelem Nájemci o čerpání Jistoty.
- 10.3** Neuhrazení Jistoty ze strany Nájemce v souladu s výše uvedenými ustanoveními a nesjednání nápravy Nájemcem ani v dodatečně lhůtě deseti (10) pracovních dnů od písemné výzvy Pronajímatele, představují důvod pro podání výpovědi této Nájemní smlouvy ze strany Pronajímatele.

11. UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

11.1 Tato Nájemní smlouva může být ukončena pouze:

- 11.1.1** písemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- 11.1.2** uplynutím Doby nájmu;
- 11.1.3** v případě písemné výpovědi Pronajímatele nebo Nájemce podle článku 11.2 uplynutím výpovědní doby podle článku 11.2;
- 11.1.4** v případě písemného oznámení o výpovědi Pronajímatele bez výpovědní doby v případech stanovených níže v článku 11.3 okamžikem doručení výpovědi Nájemci;
- 11.1.5** odstoupením od této Smlouvy ze strany Pronajímatele v případech stanovených v článku 11.3 okamžikem doručení oznámení o odstoupení Nájemci.

S výjimkou případů výslovně stanovených v této Nájemní smlouvě není Nájemce ani Pronajímatel oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět či od ní odstoupit.

11.2 Výpověď

11.2.1 Pronajímatel může tuto Nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jednoho (1) měsíce z následujících důvodů:

- (a) je-li Nájemce v prodlení s úhradou jakékoli Platby nebo ostatních plateb, jež mají být Nájemcem uhrazeny na základě této Nájemní smlouvy, nebo jakékoli jejich části, a to po dobu delší než třiceti (30) dní a nápravu Nájemce nesjedná ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- (b) užívá-li Nájemce Prostory v rozporu s účelem užívání stanoveným touto Nájemní smlouvou a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele;
- (c) Nájemce hrubým způsobem nebo opakovaně ruší ostatní uživatele Budovy či hrubě porušuje pravidla Provozního řádu a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- (d) Nájemce je v prodlení s plněním jakékoliv z povinností dle článku 10 této Nájemní smlouvy ve lhůtě dle článku 10.1 a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele.

11.2.2 Nájemce je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jednoho (1) měsíce pouze z následujících důvodů:

- (a) pokud Prostory přestanou být způsobilými k sjednanému účelu a tato nezpůsobilost bude bránit Nájemci užívat Prostory pro Povolené užívání a Pronajímatel neodstraní závadný stav ve lhůtě jednoho (1) měsíce po písemné výzvě Nájemce, aby tak učinil se specifikací závadného stavu
- (b) Pronajímatel hrubě nebo opakovaně poruší své povinnosti vůči Nájemci z této Nájemní smlouvy a tento stav nenapravit ani po písemné výzvě Nájemce, aby tak učinil se specifikací závadného stavu v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů

od doručení písemné výzvy Nájemce.

- (c) V případě, že bude Nájemce nucen omezit či ukončit svou činnost v důsledku či z rozhodnutí svého zřizovatele (příp. jiného orgánu či subjektu, který má oprávnění se k činnosti nájemce relevantně vyjadřovat) nebo pokud v důsledku vynucené restrukturalizace psychiatrické péče přestane Nájemce splňovat legislativně dané mín. „personální kvóty“ pro výkon své činnosti.

11.2.3 V případě, že bude Budova poškozena přírodními živly, nehodou nebo jinou neodvratitelnou událostí (dále jen „**Nahodilá událost**“), ale Prostory se tím nestanou ani částečně ztížené užitelné pro Povolené užívání, Pronajímatel tyto škody opraví a Nájemné nebude jakkoliv snižováno.

11.2.4 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Nájemní smlouvu pouze z důvodu, že se změnil okolnosti, z nichž Smluvní strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Smluvních stranách nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovaly (tím není dotčeno ustanovení bodu 11.2.2 c).

11.2.5 Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této Nájemní smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádá ze Smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Nájemní smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2314 Občanského zákoníku, se neuplatní.

11.2.6 Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato Nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (ať už z jakéhokoliv důvodu), nemá Nájemce právo na náhradu za případnou výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce Prostor, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.

11.2.7 Smluvní strany tímto prohlašují, že ustanovení Občanského zákoníku o skončení nájmu bytu se nijak nepoužijí v souvislosti s touto Nájemní smlouvou.

11.3 Právo Smluvní strany odstoupit od této Nájemní smlouvy nebo tuto Nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby

11.3.1 Případ insolvence: Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna od této Nájemní smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení o odstoupení s účinností ode dne, kdy bylo toto oznámení doručeno druhé Smluvní straně, jestliže dojde k události, kdy (i) soud vydá rozhodnutí o prohlášení konkurzu na majetek druhé Smluvní strany; nebo (ii) soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku druhé Smluvní strany; nebo (iii) bude soudem prohlášen konkurs na majetek druhé Smluvní strany; nebo (iv) soud povolí ve vztahu k druhé Smluvní straně reorganizaci; nebo (v) soud povolí ve vztahu k druhé Smluvní straně oddlužení; nebo (vi) bude jmenován insolvenční správce; nebo (vii) bude přijato usnesení o likvidaci nebo zrušení druhé Smluvní strany (s výjimkou případů, kdy k likvidaci dojde v důsledku fúze, rozdělení nebo jiné formy přeměny); nebo (viii) bude podán dlužnický insolvenční návrh nebo (ix) se druhá Smluvní strana dostane do úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Případ insolvence**“).

Nájemce je oprávněn využít tohoto práva na odstoupení pouze za předpokladu, že Případ

insolvence ve vztahu k Pronajímateli má za důsledek nemožnost užívání Předmětu nájmu Nájemcem za podmínek této Smlouvy (například z důvodů neposkytování Služeb Pronajímatelem).

11.3.2 Pronajímatel je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby před uplynutím Doby nájmu na základě písemné výpovědi s účinností ode dne, kdy byla tato doručena Nájemci, jestliže Nájemce poruší níže uvedené závazky:

- (a) **Povolení:** Jakákoliv povolení, koncese, oprávnění, schválení, souhlasy a licence, mj. včetně Povolení pro Obchodní prostory podle článku shora, potřebná podle této Nájemní smlouvy a podle platného práva pro provozování činností Nájemce v rámci Povoleného užívání Prostor, nebudou získána nebo budou odvolána nebo z jakéhokoli důvodu pozbydou účinnosti a Nájemce na výzvu Pronajímatele nenapraví výše uvedenou skutečnost v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů;
- (b) **Povolené užívání:** Nájemce poruší závazky stanovené v článku 5.3 týkající se Povoleného užívání a nenapraví na písemnou výzvu Pronajímatele výše uvedenou skutečnost v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů;
- (c) **Pojištění:** Nájemce je v prodlení s plněním svých povinností vztahujících se k pojištění dle této Nájemní smlouvy po dobu přesahující jeden (1) týden a toto porušení nenapraví ani ve lhůtě ne kratší než deset (10) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele;

11.4 Ukončení Nájemní smlouvy způsobí automaticky ukončení jakékoliv jiné související smlouvy nebo dohody týkající se Prostor.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

12.1 V případě, že kterýkoliv závazek podle této Nájemní smlouvy bude prohlášen nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, bude zcela oddělitelný od ostatních závazků z této Nájemní smlouvy a v žádném případě neovlivní platnost a vymahatelnost jiného závazku z této Nájemní smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují, že nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude co nejvíce odpovídat předmětu původního závazku. Bude-li chybět jakékoliv ustanovení, které by jinak bylo odůvodněné pro úplný výčet práv a povinností, Smluvní strany vynaloží veškeré úsilí na doplnění takového ustanovení do této Nájemní smlouvy.

12.2 Pokud Smluvní straně brání ve splnění jakékoli její povinnosti z Nájemní smlouvy překážka v podobě vyšší moci, nebude tato Smluvní strana v prodlení se splněním příslušné povinnosti ani odpovědná za újmu plynoucí z jejího porušení. Za vyšší moc se považuje okolnost vzniklá nezávisle na vůli Smluvní strany, kterou Smluvní strana nemohla v době uzavření Nájemní smlouvy předvídat, a která Smluvní straně objektivně brání v plnění jejích smluvních povinností z Nájemní smlouvy, zejména selhání technického servisu, dodavatele či subdodavatele, válka, embargo, zásah státu nebo vlády, teroristický čin, živelné události a stávka.

12.3 Tato Nájemní smlouva, jakož i ostatní smlouvy od ní odvozené nebo s ní související, se řídí Občanským zákoníkem a ostatními platnými právními předpisy České republiky. Veškeré spory vzniklé z této Nájemní smlouvy a/nebo ze všech ostatních s ní spojených nebo souvisejících smluv budou předloženy k rozhodování obecným soudům České republiky.

12.4 Tato Nájemní smlouva byla vyhotovena a podepsána ve dvou identických stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá Smluvní strana obdrží jeden stejnopis.

12.5 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami, účinnosti nabývá zveřejněním v Registru smluv. To provede obratem po jejím uzavření Nájemce.

Pronajímatel bere na vědomí, že je ze zákona nezbytné text smlouvy zveřejnit v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

NA DŮKAZ ČEHOŽ SMLUVNÍ STRANY TÉTO NÁJEMNÍ SMLOUVY VYHOTOVILY A PODEPSALY TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU TAKTO:

3.2.2022

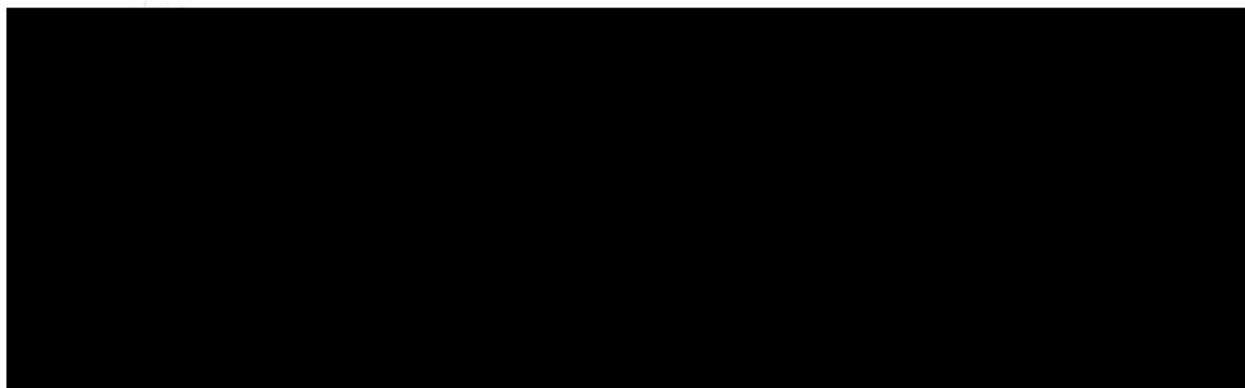
V Plzni dne 3.2. 2022

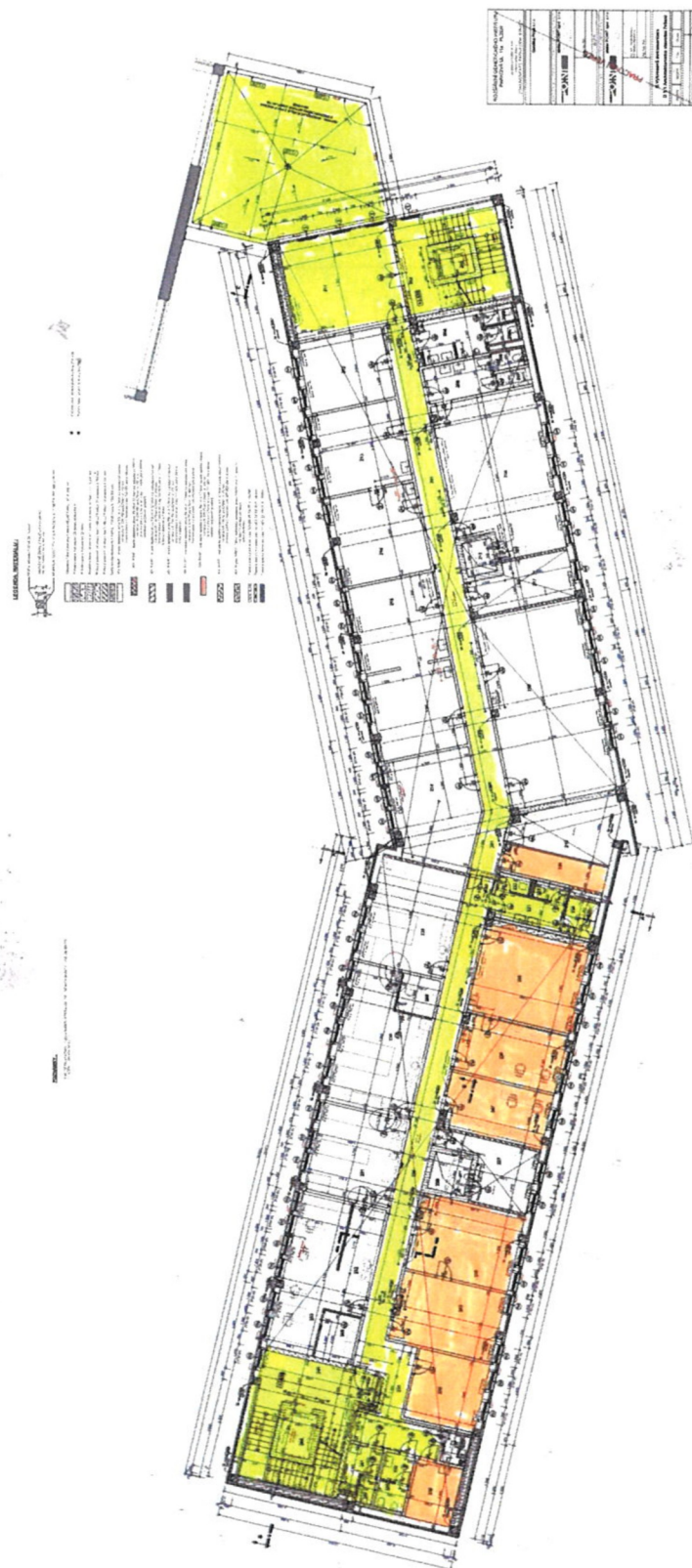
8.2.2022

V Plzni dne 8.2. 2022

GRI s.r.o.

Psychiatrická nemocnice v Dobřanech



[illegible]

PACIENTI PARKOVIŠTĚ



PARKOVACI
MISTA
ZAJEŠTNANCI

vyšťerkované plochy pro pěší



Provozní řád

Tento provozní řád upravuje vztahy v souvislosti s provozem zdravotního a kancelářského centra (Budovy) a poskytováním souvisejících činností ze strany Pronajímatele („**Provozní řád**“).

Provozní řád může být průběžně aktualizován a upravován.

Pronajímatel o změnách Provozního řádu informuje Nájemce vhodným způsobem, přičemž Nájemce se zavazuje s takovými změnami seznámit.

Nájemce bere na vědomí a souhlasí s podmínkami uvedenými v následujícím textu:

PROSTORY

1. Nájemce se zavazuje zajistit, aby všichni jeho členové, zaměstnanci či jiní pracovníci anebo zákazníci, dodavatelé či jiné osoby vstupující do Budovy centra v souvislosti s činností Nájemce a s jeho souhlasem („**Jiné osoby**“): i) dodržovali Provozní řád v plném rozsahu; ii) řídili se bezpečnostními směrnicemi, nouzovými postupy a jinými závaznými dokumenty Pronajímatele; a iii) dodržovali veškerá doporučení a pokyny Pronajímatele.
2. Současně s nastěhováním je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele podepsat protokol o převzetí pronajatých Prostor, který bude obsahovat zejména seznam převzatým vstupních klíčů a čipů. V protokolu bude mj. uveden zápis o stavu uvedeného zařízení spolu s informacemi o závazném způsobu používání vydaných vstupních klíčů a čipů.
3. Všechny vstupní klíče a čipy, které byly Nájemci vydány Pronajímatelem, zůstávají majetkem Pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn zhotovovat žádné kopie vstupních klíčů nebo čipů ani umožnit jejich používání třetími osobami. Jakákoli ztráta vstupní klíčů nebo čipu musí být neprodleně ohlášena Pronajímateli anebo pracovníkovi kancelářského centra. Nájemce je povinen uhradit náklady za výrobu náhradních vstupních klíčů nebo čipů, zámků, příp. dalších nákladů, které v této souvislosti vzniknou. Cílem tohoto opatření je zvýšení bezpečnosti osob a majetku.
5. Všechny veřejné a společné prostory Budovy mohou být z bezpečnostních důvodů monitorovány kamerovým systémem. Tyto záznamy budou sloužit výhradně pro účely Pronajímatele.
6. Všechny veřejné a společné prostory Budovy jsou určeny pro všechny Nájemce. Nestanoví-li Pronajímatel jinak, žádný z Nájemců není oprávněn počínat si tak, aby omezoval ostatní Nájemce.
7. Nájemce a Jiné osoby jsou povinni se ve všech veřejných a společných prostorách chovat slušně, profesionálně, zejména být dbalí toho, aby svým projevem a hlukem nerušili ostatní Nájemce a jiné osoby.

UŽÍVÁNÍ PROSTOR

1. Během standartní otevírací doby Budovy, či po jejím skončení, je Nájemce povinen dbát bezpečnosti a zabezpečení Prostor.
2. Nájemce není oprávněn blokovat chodby, haly, výtahy schodiště či jiné obdobné veřejné a společné prostory. Veřejné a společné prostory může Nájemce pro jiné než stanovené účely využít pouze po přechodím písemném souhlasu Pronajímatele a takové prostory je Nájemce vždy povinen uvést do původního stavu.
3. Nájemce bude užívat Prostory pouze k účelu tomu určenému. Zejména nesmí užívat Prostory k účelům, které jsou neslučitelné s funkčně technickým konceptem budovy a provádět jakoukoli činnost, u které byt' hrozí, že bude rušivá či nebezpečná, ať už pro Pronajímatele a jeho zaměstnance, ostatní Nájemce, Jiné osoby anebo majetek Pronajímatele.

4. Nájemce a Jiné osoby nesou plnou zodpovědnost za svůj majetek. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za škody na jejich majetku nebo jejich krádež či zpronevěru.
5. V celém objektu je přísný zákaz kouření, včetně elektronických cigaret a všech alternativ, užívání omamných látek a konzumace alkoholu ve společných prostorách.
6. Platí přísný zákaz vodit či vnášet zvířata do budovy bez předchozího souhlasu Pronajímatele s výjimkou asistenčních zvířat.
7. Nájemce, Jiné osoby či jiní uživatelé Prostor jsou povinni se řídit dalšími pravidly a nařízeními, která Pronajímatel určí a zpřístupní vhodným způsobem, zejména sdělí Nájemci, a to i prostřednictvím emailu, včetně pravidel BOZP a požární ochrany.
8. Nájemce nebo Jiné osoby jsou povinny chovat se tak, aby nedocházelo k obtěžování, diskriminačnímu nebo urážejícímu chování vůči zaměstnancům Pronajímatele, ostatním Nájemcům a Jiným osobám, jak slovně, tak fyzicky.
9. Nájemci není dovoleno provádět zásahy do stavebně technických konstrukcí, včetně příslušenství Prostor a jejich součástí bez písemného souhlasu Pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje užívat Prostory výhradně k činnosti tomu určené a v souladu s právními předpisy.

ODPOVĚDNOST

1. Nájemce se zavazuje Pronajímatele odškodnit za jakoukoli újmu, která Pronajímateli vznikne v souvislosti s příjmem poštovních zásilek nebo jiných zásilek jménem Nájemce.

Přímé provozní náklady vztahující se k Předmětu nájmu budou kalkulovány následovně: NÁJEMCE	
Elektrická energie bude účtována na základě faktur od příslušných dodavatelů a rozpočtena na základě výše poměrného podílu pronajatých prostorů Nájemce v Budově	•
Energie na vytápění bude účtována na základě faktur od příslušných dodavatelů a rozpočtena na základě výše poměrného podílu pronajatých prostorů Nájemce v Budově	•
Vodné bude účtováno na základě faktur od příslušných dodavatelů a rozpočteno na základě výše poměrného podílu pronajatých prostorů Nájemce v Budově	•
Stočné bude účtováno na základě faktur od příslušných dodavatelů a rozpočteno na základě výše poměrného podílu pronajatých prostorů Nájemce v Budově	•
Energie na chlazení bude účtována na základě faktur od příslušných dodavatelů a rozpočtena na základě výše poměrného podílu pronajatých prostorů Nájemce v Budově	•

Provozní náklady vztahující se k Budově budou počítány na základě výše poměrného podílu pronajatých prostorů Nájemce v Budově. BUDOVA	
Elektrická energie pro provoz (včetně osvětlení, chlazení, ventilace, úpravy vzduchu, společná zařízení, atd.)	•
Energie na vytápění	•
Energie na chlazení	•
Vodné a stočné, odvod srážkových vod	•
Ventilace a klimatizace	•
Likvidace komunálního a tříděného odpadu, nebezpečný odpad si likviduje Nájemce na vlastní náklady	•
Technický a provozní management, včetně požární bezpečnosti a bezpečnosti práce, operátor BMS 24/7	•
Bezpečnostní služba a dozor	•
Údržba a servis Budovy, zahrnující všechny stavební prvky a technická zařízení a vybavení (např. kotelny, topný systém, systémy chlazení a ventilace, slaboproudé a silnoproudé elektrické rozvody a zařízení, řídicí systémy, vodovodní a kanalizační instalace, rozvody a zařízení, výtahy, eskalátory, systémy protipožární ochrany, telefonní a jiná komunikační zařízení a jejich rozvody, venkovní rolety, informační systémy, atd.), včetně revizí, kontrolních prohlídek, testování, zkoušek	•
Údržba a servis podzemních rozvodů, instalací a jiné infrastruktury	•
Úklid společných prostorů a technických místností, čištění fasády včetně anti-graffiti ošetření	•
Údržba venkovních ploch a zeleně, zimní údržba	•
Desinfekce a deratizace	•
Pojištění proti všem rizikům, přerušení provozu, odpovědnosti pronajímatele za škody (nekryje pojištění majetku Nájemce a jeho technické zhodnocení)	•
Daně z nemovitosti, poplatky a věcná břemena	•

Provozní náklady vztahující se k Parkovacím místům definované jako fixní částka za 1 parkovací místo. Tyto náklady nejsou součástí vyúčtování. Parkoviště	
Úklid	•
Bezpečnostní služba a dozor	•
Elektrická energie potřebná pro provoz (osvětlení)	•