

Nájemní smlouva (dále také jen „smlouva“)

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

uzavřená mezi smluvními stranami:

Pronajímatel: Česká zemědělská univerzita v Praze
Sídlo: Kamýcká 129, 165 00 Praha – Suchdol
IČO: 60460709
DIČ: CZ60460709
bank. spojení: xxxx
č. ú.: xxxx
Zastoupený: Ing. Jakubem Kleindienstem, kvestorem

(dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

Nájemce: NutriMed Lab, s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 793/36, 110 00 Praha 1 – Nové Město
IČO: 09749438
DIČ: CZ09749438
Zastoupený: Ing. Jiřím Špičkou, jednatelem
vedená u Městského soudu v Praze, oddíl C, spisová značka 340886

(dále jen jako „nájemce“ na straně druhé)

(společně dále také jako „smluvní strany“)

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání prostory vymezené v odst. 2 tohoto článku a nájemce se zavazuje zaplatit za užívání těchto prostor smluvními stranami dále v této smlouvě dohodnuté nájemné.
2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do užívání níže specifikované prostory pronajímatele a rovněž umožní příjezd a parkování vozidel nájemce či jeho pracovníků (včetně jeho dodavatelů) v areálu sídla pronajímatele na adrese Kamýcká 129, 165 00 Praha – Suchdol (dále jen „areál“), a to pro účely provozu ordinace praktického lékaře v budově koleje „B“, v rozsahu těchto v činností:
 - pohovor s pacientem, odběr anamnézy, klinické vyšetření
 - preventivní, léčebná a posudková činnost
 - odběr laboratorních vzorků – krev, výtěry a stěry
 - vyšetření životních funkcí (tlak, EKG)
 - konzultační činnost včetně telemedicíny
 - podání a aplikace léků – orální, intramuskulární, intravenózní

Pro jiné účely není nájemce oprávněn prostory objektu koleje „B“ a areálu užívat.

Nájemce v souvislosti s provozem ordinace zajistí nezbytné úkony spočívající, zejm. v likvidaci odpadu z provozu tohoto zdravotnického zařízení (infekční odpad) vzniklý při odběrech biologického materiálu nebo při aplikaci léčivých přípravků, a rovněž zajistí

pravidelný úklid pronajatých prostor (dále souhrnně jen „provoz ordinace“).

Specifikace pronajatých prostor:

Ordinace praktického lékaře na koleji „B“ je tvořena souborem níže specifikovaných místností, které jsou součástí budovy koleje B-C-D na adrese Kamýcká č.p. 1283, jež je součástí pozemku parc. č. 1637/1 v katastrálním území Suchdol, obec Praha, zapsaném na LV č. 255 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, vše ve vlastnictví pronajímatele.

Místnosti pro ordinaci praktického lékaře:

Ordinace:

012 – ordinace s podlahovou plochou 19,77m²

Ostatní prostory:

013 – čekárna s podlahovou plochou 8,00m²

013a – chodba s podlahovou plochou 4,80m²

013b – úklid s podlahovou plochou 1,21m²

014 – předsíňka WC s podlahovou plochou 1,58m²

014a – WC s podlahovou plochou 1,49m²

Ostatní prostory celkem: 17,08m²

Celková pronajatá podlahová plocha: 36,85m²

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

3. Pronajímatel prohlašuje, že (i) je oprávněn v souladu s touto smlouvou přenechat nájemci do užívání předmět nájmu, (ii) nájmem nejsou dotčena žádná práva třetích osob, (iii) podmínkou platnosti či účinnosti této smlouvy není vyslovení souhlasu státního či jiného správního orgánu či jiné třetí osoby.

II.

Časová ustanovení, doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá a nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti jejím uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
3. Smlouvu lze kteroukoliv smluvní stranou ukončit bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíců, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Smluvní strany se též dohodly na možnosti každé smluvní strany vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, a to v případě jakéhokoliv porušení této smlouvy druhou smluvní stranou, zejména ze závažných příčin způsobených nájemcem, např. dá-li nájemce v rozporu se smlouvou předmět nájmu do podnájmu, provede-li bez písemného souhlasu pronajímatele úpravy či změny na či v předmětu nájmu, nebo nezaplatí-li nájemce nájemné do 30 dnů po splatnosti. Výpověď dle tohoto ustanovení smlouvy vyžaduje písemnou formu.
5. Dojde-li k ukončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu bez zbytečného odkladu po ukončení nájmu dle této smlouvy, a to ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

III. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené

1. Nájemné za pronajatý předmět nájmu je stanoveno v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů dohodou smluvních stran a činí částku ve výši 57.749,- Kč bez DPH za rok. K ceně bude připočítána DPH ve výši dle platných právních předpisů.

za podlahovou plochu	19,8	m ²	x	1500	Kč/m ²	29 700	Kč
	17,1	m ²	x	420		7 182	
za vytápění a TUV	36,9	m ²	x	430	Kč/m ²	15 867	Kč
za vodné, stočné	podle skutečnosti - odečtu měřidel						Kč
elektřina	podle skutečnosti - odečtu měřidel						
za odvoz odpadu (směs, separace)	(sjednaný paušál)					5 000	Kč
Celková cena nájemného za 1 rok:						57 749	Kč

2. Sjednanou výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem jedenkrát za rok zvýšit v závislosti na roční míře inflace (tj. procentním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), a to s účinností od začátku kalendářního roku, v němž byla oznámena míra inflace za předchozí rok k tomu příslušným orgánem. Toto zvýšení bude přičteno k nájemnému za 2. pololetí.
3. Společně s nájmem hradí nájemce pronajímateli poměrnou část jím vynaložených nákladů za dodávku tepla na vytápění, tepla v teplé užitkové vodě a odvoz odpadu, jejichž výše je uvedena v odst. 1 tohoto článku smlouvy a jsou již započteny v nájemném dle odst. 1 tohoto článku smlouvy. Tyto spotřeby sjednané jako paušální platby je pronajímatel oprávněn měnit podle aktuální cenové hladiny na trhu, a to jedenkrát ročně s účinností od začátku nastávajícího pololetí. Změnu oznámí nájemci v textu na prvním daňovém dokladu, kterého se bude změna týkat. Nájemce společně s nájmem hradí pronajímateli také náklady za dodávku elektrické energie, vodného, stočného, jejichž výše bude určena dle skutečné spotřeby na základě samostatného měření a ceny aktuálně účtované dodavatelem příslušného média. Fakturu na úhradu těchto dodávek pronajímatel vystaví každé pololetí spolu s nájemným. V případě, že pronajímatel instaluje další měřidla spotřeby, bude tato spotřeba od okamžiku instalace měřidel účtována pololetně dle skutečné spotřeby.
4. Výše nájemného a služeb spojených s nájmem hrazených paušální částkou zohledňuje obvyklé nepravidelnosti provozu během roku, tj. prázdniny, zkouškové období, Vánoce, státní svátky atd. Nájemce tedy s ohledem na uvedené není oprávněn žádat jakékoli slevy či úlevy.

5. Úhrada nájemného a služeb s nájmem spojených bude placena pravidelně v pololetních intervalech v každém kalendářním roce po celou dobu trvání nájmu, a to vždy na odpovídající pololetí předem. Pronajímatel fakturuje úhradu nájemného podle níže uvedeného časového sledu:
 - a. za I. pololetí do 10. 2.,
 - b. za II. pololetí do 10. 8.,
 - c. poměrná část nájemného vč. služeb bude hrazena dle faktury vystavené pronajímatelem po nabytí účinnosti smlouvy ode dne následujícího po předání kolaudačního souhlasu nájemci.Doba splatnosti je 14 dnů od vystavení daňového dokladu pronajímatelem.
6. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené budou nájemcem uhrazeny na základě daňového dokladu – faktury bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele.
7. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

IV.

Další vzájemná práva a povinnosti

1. Pronajímatel:
 - se zavazuje zajistit do části předmětu nájmu specifikovaného v čl. I odst. 2 dodávky elektřiny, vody (vodné a stočné), tepla;
 - nesmí bez souhlasu nájemce v průběhu užívání předmětu nájmu vpouštět do předmětu nájmu specifikovaného v čl. I odst. 2 této smlouvy cizí osoby s výjimkou pracovníků nájemce (či jeho dodavatelů) a dále těch osob, které jsou s pronajímatelem v pracovně právním vztahu;
 - se zdrží veškerého jednání, které by omezovalo provoz ordinace praktického lékaře v předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou;
 - poskytne výše uvedený předmět nájmu pro ordinaci praktického lékaře ve stavu způsobilém pro užívání dle této smlouvy, umožní pracovníkům nájemce umístit do předmětu nájmu všechna potřebná zařízení, dále umožní nájemci uskutečnění předem dohodnutých úprav předmětu nájmu potřebných pro provoz této ordinace;
 - neodepře nájemci bez vážného důvodu souhlas s provedením úprav předmětu nájmu potřebných pro realizaci ordinace praktického lékaře, které však nesmí zasahovat nežádoucím způsobem do aktuálního stavu předmětu nájmu, což je plně na posouzení pronajímatele;
 - poskytne nájemci nezbytnou součinnost k získání potřebných veřejnoprávních oprávnění pro provoz ordinace v předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, pokud ji lze po pronajímateli spravedlivě požadovat; pronajímatel však není povinen zajišťovat jakoukoliv další činnost či aktivitu, která je zejména povinností nájemce;
 - umožní nájemci nepřetržitý přístup do předmětu nájmu, tj. 24 hodin denně / 7 dní v týdnu po celou dobu trvání nájmu (tj. včetně státních svátků, dnů pracovního klidu a dnů pracovního volna), s výjimkou možných či nepředvídatelných omezení souvisejících s provozem předmětu nájmu;

- tímto výslovně souhlasí za níže uvedené podmínky s tím, že nájemce v souladu s touto smlouvou bude předmět nájmu zčásti užívat společně se společností Advanced Prevision, s.r.o., IČO: 14033488, se sídlem: Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „Advanced Prevision“), či jej zčásti přenechá do podnájmu společnosti Advanced Prevision, a to za splnění minimálně stejných povinností vyplývajících z této smlouvy jako má nájemce s tím, že i za jednání podnájemce nese po celou dobu plnou odpovědnost nájemce, a to nejen vůči pronajímateli. Podmínkou platnosti souhlasu s podnájemem je předložení podnájemní smlouvy a jejích případných dodatků pronajímateli.

2. Nájemce je, nebude-li dohodnuto jinak, oprávněn:

- Vstupovat do předmětu nájmu a využívat jeho určenou část za účelem provozu ordinace praktického lékaře;
- Provádět na vlastní náklady pronajímatelem předem písemně odsouhlasené změny a úpravy předmětu nájmu (interiéru);

3. Nájemce je, nebude-li dohodnuto jinak, povinen:

- Jakékoliv úpravy předmětu nájmu provést pouze po předchozím písemném schválení pronajímatelem;
- Při skončení trvání nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu,
- Provozovat ordinaci praktického lékaře pouze takovým způsobem, aby nebyla snížena důstojnost a vážnost pronajímatele, neuvádět v souvislosti s touto ordinací žádné informace, které by mohly mít negativní dopad na vážnost a důstojnost pronajímatele či jej mohly jinak poškodit;
- V případě, že v rámci provozu ordinace způsobí nájemce, jeho pracovník či kterákoliv z osob spolupracujících při provozu ordinace pronajímateli nebo třetí osobě jakoukoliv škodu, je nájemce povinen tuto škodu pronajímateli či této třetí osobě nahradit, a to bez ohledu na to, jakým způsobem ke škodě došlo. Pro účely náhrady případné škody na předmětu nájmu se nájemce zavazuje zajistit na své náklady pojištění odpovědnosti za škodu na majetku třetích osob, a to pojistným plněním, a to min. 1 000 000,- Kč.
- Infekční a další nebezpečný odpad ze svého provozu likvidovat na vlastní náklad a vlastním přičiněním.
- Udržovat čistotu přístupové cesty k ordinaci (předmětu nájmu) v rozsahu vyznačeném v příloze č. 2 této smlouvy (koordinaci úklidu lze dohodnout se správou koleje).

4. Nájemce:

- Tímto výslovně prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, předmět nájmu je způsobilý pro uvedený účel nájmu a takto jej do nájmu přejímá;
- Se zavazuje, že bude respektovat omezení vyplývající z charakteru předmětu nájmu (objektu a areálu) a pronajatý předmět nájmu bude užívat pouze za účelem a způsobem stanoveným v této smlouvě a bude řádně a včas platit dohodnuté nájemné;
- Bude dbát maximální opatrnosti, aby nedošlo k žádným škodám na předmětu nájmu, zejména na interiéru objektu či k jiným škodám, včetně škod způsobených třetími osobám;
- Se zavazuje, že bude dodržovat všechny obecně závazné předpisy, zejména pak hygienické, epidemiologické, bezpečnostní a protipožární předpisy i předpisy týkající se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci;
- Se zavazuje, že v předmětu nájmu a jeho okolí se nebude kouřit (v areálu pronajímatele jsou k tomuto vyhrazené prostory);

5. Pronajímatel je oprávněn:

- Vstupovat do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. Případnou kontrolu se pronajímatel zavazuje provést pouze takovým způsobem, aby nijak neomezil provoz ordinace a ani nijak jinak nájemci nebránil v užívání předmětu nájmu;

6. Všechny výše popsané případné dohody musí být v písemné formě, ústní dohody jsou neúčinné.

V.

Ustanovení o odpovědnosti za škodu

1. Nájemce odpovídá za škody způsobené přímo jím či jeho pracovníky (včetně jeho dodavatelů) či způsobené podnájemcem na předmětu nájmu a vybavení předmětu nájmu vlastněném pronajímatelem, které byly prokazatelně způsobeny při přípravných pracích nebo v průběhu provozu ordinace praktického lékaře, a to včetně škod vzniklých ztrátou, odcizením nebo poškozením zařízení i poškozením prostor.
2. Nájemce nese odpovědnost nejenom za škody jím zaviněné, ale i za škody způsobené dalšími osobami, které se budou podílet na přípravě a zajištění provozu ordinace praktického lékaře a také za škody způsobené klienty ordinace.

VI.

Závěrečná ustanovení

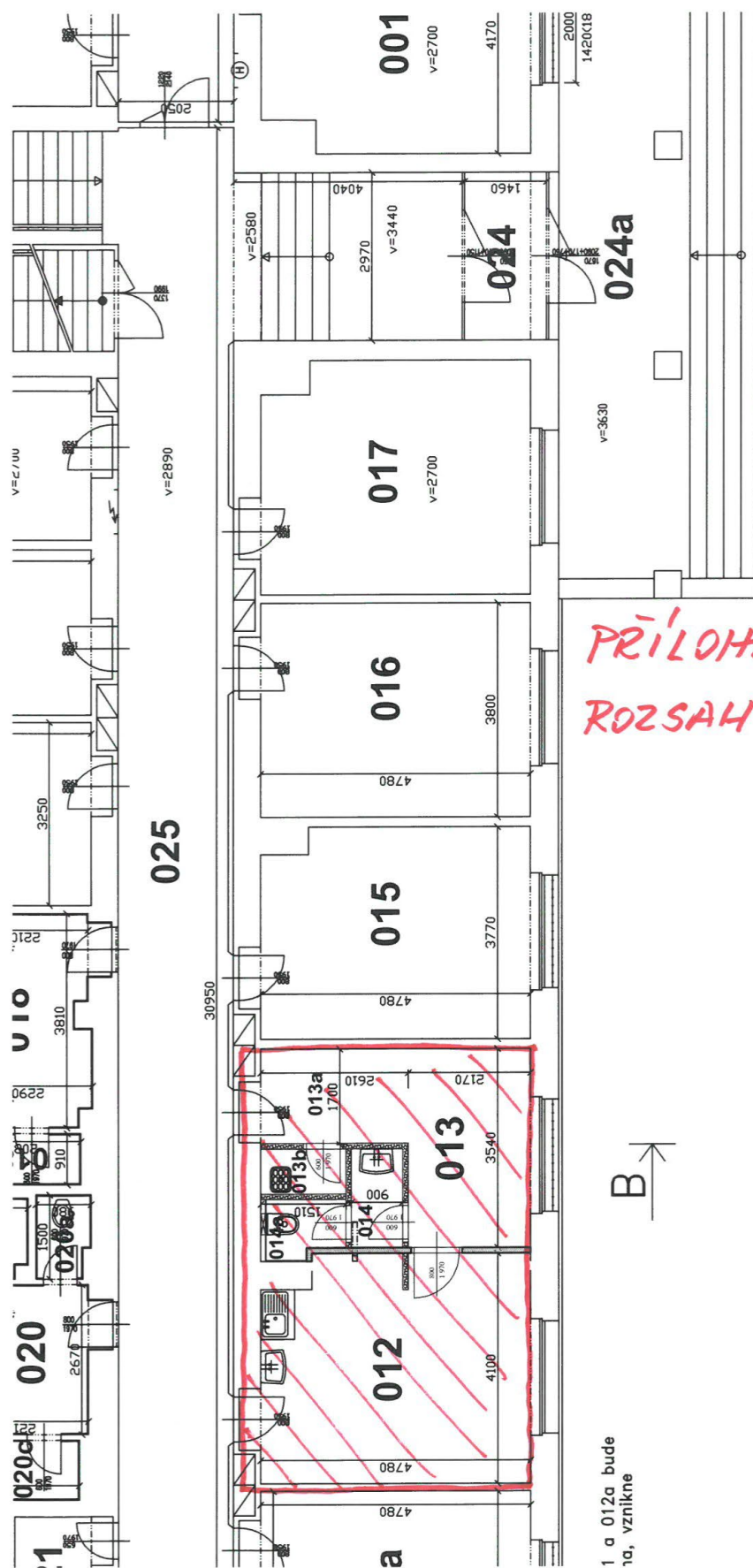
1. Smlouva je uzavřena na základě platného projevu vůle obou smluvních stran, kterou smluvní strany vyjádřily jejím podpisem.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva.
3. Vztahy mezi stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy z ní vznikající a vyplývající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Veškeré změny či doplnění smlouvy lze učinit pouze na základě písemné dohody smluvních stran. Takové dohody musí mít podobu datovaných, číslovaných a oběma stranami podepsaných dodatků smlouvy.
5. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
6. Smluvní strany budou vždy usilovat o smírné urovnání případných sporů vzniklých v souvislosti s plněním dle této smlouvy. Pokud nebylo dosaženo smírného urovnání sporu ani do 30 pracovních dnů po jeho prvním oznámení, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu.
7. Nájemce bezvýhradně souhlasí se zveřejněním plného znění této smlouvy tak, aby tato smlouva mohla být předmětem poskytnuté informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a s uveřejněním plného znění smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: 1. vyznačení předmětu nájmu – půdorys 1.NP koleje „B“
2. vyznačení plochy k úklidu

V Praze dne

.....
pronajímatel
Česká zemědělská univerzita v Praze
Ing. Jakub Kleindienst
kvestor

.....
nájemce
NutriMed Lab, s.r.o.
Ing. Jiří Špička
jednatel



1 a 012a bude
1a, vznikne

