

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

### Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem

státní příspěvková organizace v přímé řídicí působnosti Ministerstva zdravotnictví České republiky, zřízená ustanovením § 86 odst. 1 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a prohlášením Ministerstva zdravotnictví České republiky o zřízení zdravotních ústavů ze dne 11.11.2002 čj. 31334/2000

se sídlem: Moskevská 15, 400 01 Ústí nad Labem

IČ: 710 09 361

DIČ: CZ71009361

bez zákonné povinnosti zápisu do veřejného rejstříku

zastoupený: Ing. Eduardem Ježem, ředitelem, na základě jmenování čj. MZDR 18286/2021-4/PER ze dne 14. 5. 2021

datová schránka: nf5j9jn

bankovní spojení:

jako pronajímatel

a

### eProgress s.r.o.

se sídlem: České mládeže 1096, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec

IČ: 25934252

DIČ: CZ25934252

vedená v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 18945

zastoupená: Ing. Janem Žitníkem, jednatelem

datová schránka: 4mc4ejd

adresa pro přijímání faktur:

jako nájemce

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a § 27 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

### Článek I.

#### Příslušnost k hospodaření, dočasná nepotřebnost

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s majetkem České republiky, a to mj. s pozemkem parc. č. 2165/2 v obci Liberec a v katastrálním území Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“), jehož součástí je stavba čp. 1139, část obce Vratislavice nad Nisou, ulice U Sila (dále jen „budova“), to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 147 pro obec Liberec, katastrální území Vratislavice nad Nisou, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrálním pracovištěm Liberec.
2. Předmět nájmu, blíže specifikovaný v čl. II. této smlouvy, je pro pronajímatele dočasně nepotřebný k plnění jeho úkolů ve smyslu § 27 odst. 1. zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

## Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání následující prostory sloužící k podnikání nacházející se v 2: NP hlavní budovy (dále jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“):

Místnost (dle způsobu užívání)	Číslo místnosti	Výměra v m <sup>2</sup>	Poměr užívání v %	Výměra v m <sup>2</sup> dle poměru užívání
kanceláře				
společné prostory				
<b>Celkem</b>				

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši a způsobem specifikovaným v článku VII. této smlouvy.
3. Smluvní strany činí nesporným, že pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání pro účel vymezený v článku III. této smlouvy. Nájemce zároveň potvrzuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu.

## Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory výlučně za účelem kancelářských prostor.
2. Nájemce nesmí užívat předmět nájmu k jinému účelu, než který je výslovně povolen podle předchozího odstavce, ani způsobem, který by vedl ke sporům ohledně klidného a řádného užívání budovy ze strany jiných nájemců nebo jiných uživatelů.
3. Za účelem zákonného provozování podnikatelských aktivit vymezených v účelu nájmu se nájemce zavazuje na vlastní náklady řádně obstarat a udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu veškerá povolení a souhlasy vyžadované pro jeho podnikatelské aktivity, a dodržovat podmínky vydání takových povolení a souhlasů.
4. Nájemce se zavazuje nezměnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## Článek IV. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, **od 01.01.2023 do 31.12.2024.**
2. Vylučuje se pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit. Ustanovení § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se neužije.

## **Článek V. Skončení nájmu**

1. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím sjednané doby. Dříve může skončit písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí danou jednou z nich, okamžitým ukončením ze strany pronajímatele nebo odstoupením od smlouvy z důvodů stanovených zákonem.
2. Pronajímatel může nájem vypovědět z těchto důvodů:
  - a) má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním nebytových prostor.
  - c) má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, předána Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových dle zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce může nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět z těchto důvodů:
  - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
  - b) přestanou-li být nebytové prostory bez zavinění nájemce způsobilé k provozování ordinace klinické imunologie a alergologie a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostory,
  - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
5. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, a to písemnou formou.
6. Výpovědní doba se sjednává v délce jednoho měsíce a počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
7. Pronajímatel je oprávněn v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb. okamžitě ukončit nájemní vztah, jestliže bude předmět nájmu opět potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo svého předmětu činnosti. V takovém případě nájem končí uplynutím 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení o ukončení nájemního vztahu nájemci.
8. Po skončení nájmu nemá nájemce nárok na náhradu za případné převzetí zákaznické základny podle ustanovení § 2315 občanského zákoníku, a to ani vůči pronajímateli, ani vůči novému nájemci nebytových prostor; ustanovení § 2315 občanského zákoníku se na tuto nájemní smlouvu nevztahuje.

## **Článek VI. Předání a převzetí předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemci bude současně s předáním předmětu nájmu předána i sada klíčů od místností a budovy. Klíče potřebné nad tento počet budou nájemci pronajímatelem opatřeny na základě jeho žádosti a na jeho náklady. Nájemce vrátí pronajímateli po ukončení nájemního vztahu

veškeré klíče.

3. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené je předat zpět pronajímateli, a to ve stavu v jakém je nájemce při započetí nájmu převzal, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení a případným úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. Bude-li nájemce v prodlení se splněním této povinnosti, bude povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každý den, kdy bude nájemce v prodlení s řádným vyklizením a předáním nebytových prostor pronajímateli. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení nájemci. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán protokol, který podepíší obě smluvní strany.

**Článek VII.**  
**Nájemné a jeho splatnost**  
**Plnění spojená s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Za užívání předmětu nájmu bude nájemce platit pronajímateli nájemné, které se sjednává ve výši [REDAKCE].  
Nájemné tedy činí celkem **4 994,- Kč** měsíčně.  
Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), dle § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel zajistí nájemci níže plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“) v rozsahu uvedeném v následujícím odstavci, přičemž nájemce bude hradit cenu služeb, resp. zálohy na jejich cenu v uvedeném rozsahu:

Služba	Měsíční platba v Kč
se zálohovou platbou:	
elektřina	[REDAKCE]
voda	[REDAKCE]
topení	[REDAKCE]
ostraha	[REDAKCE]
úklid sněhu	[REDAKCE]
odvoz odpadů	[REDAKCE]
oprava a údržba budov	[REDAKCE]
<b>Celkem</b>	<b>7 165,-</b>

3. Nájemné a platby dle odst. 2 tohoto článku jsou splatné měsíčně předem, vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostně, převodem na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE], pod variabilními symboly uvedenými na příslušných daňových dokladech vystavených pronajímatelem. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.
4. K platbám dle odst. 2 tohoto článku bude účtována DPH v sazbách stanovených pro daně zúčtovací období obecně závaznými právními předpisy.
5. Nájemce uděluje pronajímateli souhlas k použití faktur (daňových dokladů) v elektronické podobě ve smyslu ustanovení § 26 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranným úkonem (aniž by byl uzavřen dodatek této smlouvy) zvýšit:

- a) nájemné a cenu služeb o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen podle údajů zveřejněných na internetových stránkách Českého statistického úřadu za předchozí kalendářní rok, přičemž ke zvýšení ceny o inflaci může dojít vždy s účinností od 1. ledna kalendářního roku. Zhotovitel informuje objednatele o nové výši odměny písemně nejpozději do 30 dnů po zveřejnění indexu.
  - b) zálohové platby na cenu služeb dle ročních vyúčtování a výše záloh požadovaných dodavatelí těchto služeb takové zvýšení záloh je vůči nájemci účinné od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, v němž pronajímatel zvýšení záloh písemně nájemci oznámil.
7. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat cenu služeb hrazených zálohově za předcházející kalendářní rok do jednoho měsíce poté, co obdrží všechna vyúčtování plnění od příslušných dodavatelů služeb, a předložit toto finální vyúčtování nájemci. V tomto smyslu je nájemce oprávněn do 10 dnů od doručení finálního vyúčtování požádat (písemně, alespoň 5 dnů předem) o kontrolní nahlédnutí do dokladů použitých pro přípravu daného finálního vyúčtování, a to v kanceláři vedoucího technicko-provozního oddělení pronajímatele, spravujícího budovu. Nájemce je na vlastní náklad oprávněn pořizovat si kopie příslušných dokladů.
- Jestliže budou skutečné náklady za služby vyšší než částka zálohových plateb obdržených pronajímatelem za příslušný kalendářní rok, je nájemce povinen uhradit pronajímateli rozdíl do 30 dnů ode dne vystavení příslušné faktury. Jestliže budou skutečné náklady za služby nižší než částka zálohových plateb obdržených pronajímatelem za příslušný kalendářní rok, je pronajímatel povinen vrátit (zaplatit) rozdíl nájemci do 30 dnů ode dne vystavení příslušné faktury.
8. Nájemce bere na vědomí, že v případě jeho prodlení s úhradou fakturované (dlužné) částky vzniká pronajímateli právo požadovat úrok z prodlení a náhradu nákladů spojených s vymáháním pohledávky ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem, popř. náhradu škody způsobené mu porušením předmětné smluvní povinnosti objednatelem.
9. Úrok z prodlení a náhradu nákladů spojených s vymáháním pohledávky jsou splatné do patnácti dnů ode dne doručení výzvy k jejich zaplacení. Výzvu může zhotovitel zaslat objednateli ihned poté, co se objednatel dostane do prodlení. Zaplacením úroku z prodlení a náhrady nákladů není dotčeno právo zhotovitele na náhradu škody.
10. Nájemce není oprávněn započítávat proti nájemnému či cenám služeb jakékoli pohledávky vůči pronajímateli.

### **Článek VIII.**

#### **Způsob užívání předmětu nájmu a jeho údržba**

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět na vlastní náklady jeho běžnou údržbu. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívána výlučně nájemcem.
2. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu, výslovně neuvedené v článku VII. odst. 2 této smlouvy, si zajistí nájemce svým jménem na své náklady.
3. Po předchozí dohodě s pronajímatelem je nájemce oprávněn umístit u hlavního vchodu do budovy a případně i v jiném vhodném místě uvnitř budovy, označení své firmy.
4. Nájemce je povinen dbát na pořádek a čistotu v nebytových prostorách, jakož i v jejich bezprostředním okolí a odstranit veškeré závady a poškození, které způsobil on, jeho

zaměstnanci nebo osoby, kterým do nich umožnil přístup, popřípadě nahradit pronajímateli vzniklou škodu.

5. Jakékoli stavební úpravy a rekonstrukce v pronajatých nebytových prostorech může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen v nebytových prostorech plnit povinnosti uložené mu obecně závaznými právními předpisy a rozhodnutí na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí.
7. Nájemce je povinen zajistit na své náklady řádnou likvidaci jím produkováných nebezpečných odpadů a na výzvu pronajímatele mu způsob likvidace těchto odpadů doložit.
8. Nájemce je dále povinen:
  - neparkovat vozidla před garážemi ani na výjezdu z nich
  - před opuštěním pronajatých prostor zkontrolovat, zda jsou uzavřena okna a vypnuty elektrické spotřebiče (rychlovarné konvice apod.) a v případě, že opouští budovu jako poslední, budovu opustit po jejím uzamčení a elektronickém zabezpečení. Není-li možno budovu zabezpečit, neprodleně tuto skutečnost oznámit správci objektu.
9. Nájemce je oprávněn používat v pronajatých nebytových prostorech elektrické spotřebiče pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povinné revize těchto elektrických spotřebičů si nájemce bude zařizovat na vlastní náklady. Kopie revizních zpráv předá nájemce pronajímateli.
10. Nájemce nebude znemožňovat jakýmkoli způsobem používání požárních únikových cest a východů.

#### **Článek IX. Odpovědnost nájemce**

Nájemce odpovídá za veškeré škody, které v/na předmětu nájmu způsobí on, jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, jimž umožnil do budovy nebo předmětu nájmu přístup.

#### **Článek X. Vstup do předmětu nájmu pronajímatelem**

1. Za účelem zajištění ochrany zdraví a majetku je pronajímatel oprávněn uchovávat náhradní klíče od předmětu nájmu. Klíče budou uloženy v zapečetěné obálce a k jejich použití je pronajímatel oprávněn pouze v případě nezbytné potřeby k ochraně zdraví nebo majetku, zejména při haváriích nebo živelných katastrofách. O použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu informovat nájemce.
2. Pronajímatel má právo vstupovat do nebytových prostor též za účelem kontroly stavu a způsobu užívání předmětu nájmu, a to po předchozím ohlášení a za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby.

#### **Článek XI. Podnájem**

Nájemce nesmí dát předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

