

# **Dodatek č. 1**

## **ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 21. května 2013**

uzavřený mezi smluvními stranami:

### **Masarykův onkologický ústav**

se sídlem Žlutý kopec 7, 656 53 Brno  
zastoupený prof. MUDr. Janem Žaloudíkem, CSc., ředitelem  
IČ: 00209805, DIČ: CZ00209805  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Rehabilitace Budějovická, s. r. o.**

se sídlem Antala Staška 1670/80, 140 46 Praha 4  
IČ: 26960966, DIČ: CZ26960966  
zastoupená Jiřím Paduchem, jednatelem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 186918  
(dále jen „nájemce“)

## **I.**

### **Předmět dodatku**

1. Smluvní strany se dohodly na změně smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 21. května 2013 (dále jen „smlouva“) následovně:

a) Čl. III. odst. 2 se mění a nově zní takto:

„Nájem zaniká uplynutím sjednané doby. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu dohodou, přičemž ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), se nepoužije.“

b) Čl. III. odst. 3 se mění a nově zní takto:

„Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět, jestliže:

- i. nájemce užívá přes písemné upozornění nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- ii. nájemce je v prodlení nejméně 30 dní s platbami, které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli;
- iii. nájemce přes písemné upozornění neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas;
- iv. pronajímatel potřebuje pronajatou věc nebo její část k plnění svého předmětu činnosti nebo užíváním nebytových prostor nájemcem není dosaženo jejich účelnějšího nebo hospodárnějšího využití ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku ČR“);
- v. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- vi. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;

- vii. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - viii. nájemce změnil v nebytových prostorách předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
  - ix. nájemce se chová v rozporu s ustanovením § 2305 OZ.“
- c) Čl. III. odst. 4 se mění a nově zní takto:  
„Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět:  
i. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor sloužící podnikání určen,  
ii. přestane-li být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo  
iii. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.“
- d) Čl. III. odst. 5 se mění a nově zní takto:  
„Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tím není dotčeno ustanovení § 2291 OZ. Ustanovení § 2223 OZ a § 2315 OZ se nepoužijí.“
- e) Čl. III. odst. 6 se mění a nově zní takto:  
„Pronajímatel je oprávněn z důvodu dle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR od této smlouvy odstoupit, a to s účinností ke dni doručení odstoupení nájemci.“
- f) Čl. IV. odst. 4 se mění a nově zní takto:  
„Nájemce je povinen užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, na své náklady zabezpečovat jejich provozní údržbu a drobné opravy a na své náklady odstraňovat případné škody, které v nebytových prostorách způsobí. Co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou nebytových prostor, je uvedeno v příloze č. 5 této smlouvy v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
- g) Čl. VI. odst. 1 se mění a nově zní takto:  
„Právní vztahy mezi smluvními stranami, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména OZ a zákonem o majetku ČR.“
- h) Do smlouvy se vkládá příloha č. 5:

#### **„Příloha č. 5**

### **I. Drobné opravy nebytových prostor**

1. Za drobné opravy se považují opravy nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytových prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, s výjimkou podlahových krytin (marmoleových fabionů), jejichž rozsah a míra poškození byly specifikovány při předání nebytových prostor v předávacím protokole,
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, včetně elektronického otevírání vstupních dveří nebytových prostor a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru nebytových prostor,
  - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do nebytových prostor, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytové prostory,
  - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytové prostory, výměny sifonů a lapačů tuku.
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
5. Opravy a certifikace měřidel nebytových prostor podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty, za drobné opravy považovány nejsou.
6. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2, 3 a 4 jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

7. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2, 3, 4 až 6 částku 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytových prostor za kalendářní rok, další opravy v daném kalendářním roce nad tento limit se nepovažují za drobné opravy.
8. Podlahovou plochou nebytových prostor se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch nebytových prostor a jejich příslušenství, a to i mimo nebytové prostory, pokud jsou užívány výhradně nájemcem nebytových prostor; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

## **II. Běžná údržba nebytových prostor**

Běžnou údržbou nebytových prostor se rozumí udržování a čištění nebytových prostor včetně jejich zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání nebytových prostor. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení nebytových prostor ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. I. odstavci 3 věty první této přílohy, kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením."

## **II.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz výše uvedeného připojují své podpisy.

V Brně dne 5. 4. 2016

V Praze dne 29. 3. 2016

---

prof. MUDr. Jan Žaloudík, CSc.  
ředitel Masarykova onkologického ústavu

---

Jiří Paduch  
jednatel Rehabilitace Budějovická, s.r.o.



**MASARYKŮV ONKOLOGICKÝ ÚSTAV**

Žlutý kopec 7, 656 53 Brno



Poskytovatel zdravotních služeb akreditovaný Spojenou akreditační komisí ČR, člen OECEI.

Rehabilitace Budějovická, s.r.o.  
Antala Staška 1670/80  
140 46 Praha 4

Č.j.: 2016/298/MOU  
MOU 102 885

Brno, 3. února 2016

Vážení partneři,

v souladu s článkem V. Nájemné a cena služeb, bod 3, smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 21.5.2013, Vám oznamujeme uplatnění sjednané inflační doložky. Nájemné bude zvýšeno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Tato míra za kalendářní rok 2015 činí 0,3 %.

Výše nájemného se tak počínaje 1. 4. 2016 zvyšuje z 625 000,00 Kč o částku 1 875,00 Kč na 626 875,00 Kč bez DPH.

S pozdravem

Masarykův onkologický ústav

656 53 Brno, Žlutý kopec 7

IČO: 00209805

DIČ: CZ00209805

prof. MUDr. Jan Žaloudík, CSc.

ředitel Masarykova onkologického ústavu

IČO:  
00209805

bankovní spojení:  
KB Brno-město  
87535621/0100

telefon:  
543 134 102  
543 134 103

fax:  
543 211 169

e-mail, web:  
direct@mou.cz  
www.mou.cz



## **Dodatek č. 3**

### **ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 21. května 2013**

uzavřený mezi smluvními stranami:

#### **Masarykův onkologický ústav**

se sídlem Žlutý kopec 7, 656 53 Brno

IČ: 00209805, DIČ: CZ00209805

zastoupený prof. MUDr. Janem Žaloudíkem, CSc., ředitelem

bankovní spojení: Česká národní banka, č. ú.: 87535621/0710

(dále jen „pronajímatel“)

a

#### **Rehabilitace Budějovická, s. r. o.**

se sídlem Antala Staška 1670/80, 140 46 Praha 4

IČ: 26960966, DIČ: CZ26960966

zastoupená Jiřím Paduchem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 186918

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., č. ú.: 5077592/0800

(dále jen „nájemce“)

### **I.**

#### **Předmět dodatku**

Smluvní strany se dohodly na změně smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 21. května 2013 (dále jen „smlouva“) následovně:

- a) V souladu s čl. V. odst. 1.3 smlouvy se nájemné zvyšuje o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Tato míra za kalendářní rok 2016 činí 0,7 %. Výše čtvrtletní splátky nájemného se tak počínaje 1. 4. 2017 zvyšuje z 625 875 Kč o částku 4 388,13 Kč na částku 631 263,13 Kč bez DPH.
- b) Čl. V. odst. 2.3 smlouvy se mění a nově zní:

„Za páru (vytápění) se nájemce zavazuje platit dohodnutou paušální částku v celkové roční výši 717 542,32 Kč + DPH, splatnou ve čtvrtletních splátkách ve výši 179 385,58 Kč + DPH společně s nájemným, ve stejných termínech a stejným způsobem. DPH bude k částkám připočtena a pronajímatelem uhrazena ve výši dle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.“

- c) Čl. V. odst. 2.4 smlouvy se mění a nově zní:

„ Za ostrahu, likvidaci komunálního odpadu a úklid společných prostor se zavazuje nájemce platit dohodnutou paušální částku v celkové roční výši 118 963,84 Kč + DPH, splatnou ve čtvrtletních splátkách ve výši 29 740,96 Kč + DPH společně s nájemným, ve stejných termínech a stejným způsobem. DPH bude k částkám připočtena a pronajímatelem uhrazena ve výši dle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.“

d) Čl. IV. odst. 4 smlouvy se doplňuje a nově zní:

„Nájemce je povinen užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, na své náklady zabezpečovat jejich běžnou údržbu a drobné opravy a na své náklady odstraňovat případné škody, které v nebytových prostorách způsobí. Co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou nebytových prostor, je uvedeno v příloze č. 5 této smlouvy v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Nad rámec povinností uvedených v příloze č. 5 smlouvy se nájemce zavazuje zajišťovat veškerou údržbu a opravy vzniklých závad na vřívkách, které jsou zabudovány v pronajatých nebytových prostorách. Veškeré náklady vzniklé v souvislosti s touto činností nese nájemce, který není oprávněn žádat jejich úhradu po pronajímateli.“

## II.

### Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.
3. Tento dodatek je vypracován ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Smluvní strany si jsou vědomy povinnosti stanovené zákonem 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, a v případě, že bude v souladu s tímto zákonem nutné uveřejnit smlouvu, smluvní strany souhlasí s jejím uveřejněním v úplném znění, stejně jako s uveřejněním úplného znění případných dohod (dodatků), kterými se smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v souladu s výše citovaným zákonem zajistí pronajímatel.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 27. 4. 2017

V Brně dne 25. 4. 2017

---

prof. MUDr. Jan Žaloudík, CSc.  
ředitel Masarykova onkologického ústavu

---

Jiří Paduch  
jednatel Rehabilitace Budějovická, s.r.o.