



S m l o u v a **o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, podle ust. § 2215 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi smluvními stranami:

Albertinum, odborný léčebný ústav, Žamberk

jako příspěvková organizace Pardubického kraje, IČ 70892822

se sídlem: Za Kopečkem 353, 564 01 Žamberk

IČ: 00196096

zastoupený: Ing. Rudolfem Bulíčkem, ředitelem

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Žamberk, č.ú.: 18938611/0100

zapsaný v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl Pr, vl. 712

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

Nemocnice Pardubického kraje, a.s.,

se sídlem: Kyjevská 44, 532 03 Pardubice

IČ: 27520536, DIČ: CZ27520536

zastoupená: MUDr. Tomášem Gottvaldem, MHA, předsedou představenstva

Ing. Hynkem Raisem, MHA, místopředsedou představenstva

bankovní spojení: ČSOB, a.s., pobočka Pardubice, č.ú.: 280123725/0300

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2629

dále jen **nájemce** na straně druhé.

I.

Prohlášení pronajímatele

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že má, na základě zřizovací listiny č. j.: Zřizovací listina KrÚ 8731/2003/0SZ ze 17.4.2003, ve znění posledních aktuálních dodatků, v hospodaření budovu č. p. 782, Albertova ul., Žamberk, která je součástí pozemku označeného jako st. p. č. 1325, zastavěná plocha a nádvoří v obci a k. ú. Žamberk. (dále jen "budova"), zapsané na LV č. 2373 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí. V tomto objektu je umístěna laboratoř o výměře 314,9 m² v členění dle přílohy č. 1 (plánek), která je nedílnou součástí této smlouvy. Nemovitá věc je ve vlastnictví Pardubického kraje, který je zřizovatelem příspěvkové organizace Albertinum, odborný léčebný ústav, Žamberk.
- 2) Dle zřizovací listiny shora citované je pronajímatel oprávněn bez souhlasu Rady Pardubického kraje najmout majetek, který má v hospodaření, na dobu určitou, nejdéle na jeden rok, nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou nejdéle tříměsíční.



II.

Předmět a účel nájmu

1) Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory, které se nacházejí v budově čp. 782 léčebný pavilon Honlův dům v sídle nájemce. Jedná se o:

- nebytový prostor – laboratoře o výměře 314,9 m²

včetně zajištění služeb s užíváním prostor spojených – dodávky el. energie, vody, plynu (teplo a TUV), zajištění úklidu užívaných vnitřních prostor vyjma mytí oken, praní prádla, drobné údržby pronajatých prostor, a vyhrazení prostoru pro dočasné shromažďování nebezpečných odpadů, stravování zaměstnanců nájemce, telefonní služby, dopravy (svozová služba), zabezpečení revizí rozvodů plynu – propan butanu, revizí hasicích přístrojů.

2) Pronajímatel za podmínek touto smlouvou upravených dává nájemci do nájmu za nájemné předmět nájmu, aby jej nájemce v souladu se zákonem a touto smlouvou užíval, a nájemce předmět nájmu, za podmínek touto smlouvou stanovených, přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli sjednané nájemné.

3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává předmět nájmu (specifikovaný v čl. II. bod 1 této smlouvy) k užívání nájemci pro účely provozování detašovaného pracoviště nájemce, jakož i ke všem činnostem s tímto účelem bezprostředně souvisejícím:

Oddělení lékařská mikrobiologie odbornost 802.

4) Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí, že výše uvedený účel nájmu v rámci výše uvedené činnosti nájemce zahrnuje zpřístupnění a užívání pronajatých prostor osobám, které mají vztah k nájemci.

5) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení, jakož i z hlediska provozního a předpisů BOZP a PO ve stavu, který umožňuje jeho řádné užívání a je způsobilý pro účel nájmu dle této smlouvy a takto jej přenechává nájemci do užívání.

6) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných prostor a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a v tomto rozsahu je přebírá do užívání.

III.

Doba nájmu a skončení nájmu

- 1) Nájem se sjednává od 1. 4. 2023 na dobu neurčitou.
- 2) Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni smlouvu o nájmu vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy výpověď byla doručena druhé straně.



- 3) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:
- nájemce je opakovaně v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy pod dobu delší než třicet dnů po lhůtě splatnosti,
 - užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem,
 - nájemce podstatně porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou,
 - nájemce se dostane do úpadku nebo na něho bude podán návrh na zahájení insolvenčního nebo exekučního řízení.
- 4) Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:
- pronajímatel opakovaně porušuje svůj závazek zajistit služby spojené s užíváním pronajatých prostor,
 - předmět nájmu se stane z objektivních důvodů nezpůsobilým k provozování činnosti dle účelu vymezeného touto smlouvou.
- 5) Každá výpověď nebo oznámení o odstoupení od smlouvy musí být učiněny v písemné formě a doručeny druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi nebo oznámení o odstoupení od smlouvy platí, že výpověď nebo oznámení o odstoupení od smlouvy byly doručeny třetím dnem po jejich uložení na poště.
- 6) Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu v řádném stavu, odpovídajícímu běžnému opotřebením, vyklizený a uklizený. Pokud tak neučiní, budou tyto práce zajištěny pronajímatelem a nájemce se zavazuje je pronajímateli uhradit. Ke dni skončení nájmu smluvní strany vyhotoví písemný protokol o předání a převzetí prostor s uvedením stavu předmětu nájmu.

IV.

Výše nájmu a platební podmínky

- 1) Cena za nájem najímaných prostor sloužících podnikání (laboratoře) je smluvními stranami dohodnuta ročně ve výši 1 410,- Kč/m². Měsíční nájem činí 37 000,- Kč (slovy: třicetsedmtisíc korun českých). Smluvená cena je osvobozena od účtování DPH. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo každoročně zvyšovat nájemné v souladu s § 2248 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a v souladu s mírou inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem.
- 2) V úhradě nájemného dle čl. IV. bod 1 této smlouvy nejsou zahrnuty služby, tj.:
- **dodávky el. energie** – čtvrtletně vyúčtování dle skutečné spotřeby zjištěné samostatným elektroměrem za pronajaté prostory a kvalifikovaným odhadem spotřeby v pronajatých místnostech bez možnosti měření el. energie a samostatným elektroměrem spotřeby serverů umístěných mimo pronajaté prostory.
 - **dodávky vody (vodné, stočné a srážková voda)** – čtvrtletní zálohy ve výši 6 000,- Kč. Vyúčtování záloh provede nájemce jedenkrát ročně dle údajů vodoměrů a kvalifikovaným odhadem v pronajatých prostorách, kde není spotřebu možno samostatně měřit.



- **dodávky plynu** (pro výrobu tepla a ohřev TUV) – čtvrtletní zálohy ve výši 90.000,- Kč bez dodávek technologické páry z celkové spotřeby vypočtené indexem poměru objemu pronajatých prostor. Vyúčtování záloh provede pronajímatel prostřednictvím odborné (autorizované) osoby jedenkrát ročně.

- **zajištění úklidu užívaných vnitřních prostor bez mytí oken** – měsíční platba ve výši 32 824,- Kč – zahrnující plat, OOPP, praní prádla, příspěvek na stravování, likvidaci odpadu, jehož se tak pronajímatel stane jeho původcem, použité čisticí prostředky a ostatní režijní náklady spojené se zajištěním služby.

- **praní prádla** – úhrada dle platného ceníku nájemce, vyúčtování bude probíhat měsíčně.

- **drobná údržba najatých prostor** – práce provedené nájemcem – platby budou účtovány dle skutečnosti na základě provedené práce podle písemné objednávky oprávněné osoby podnájemce (limit stanoven na částku 6 000,- Kč, nad tuto částku je nutné schválení provozně technického správce Orlickoústecké nemocnice, pracoviště nájemce, pravidelně každý měsíc následující po měsíci, v němž byla práce provedena, a to v ceně 282,- Kč / 1hod. vykonané práce. Materiál potřebný pro výkon práce je účtován společně, je rozlišen položkově – kopie dokladů tvoří přílohy faktury.

- **stravování zaměstnanců nájemce** – v zaměstnanecké jídelně nájemce dle platného ceníku při dodržení stávajícího objednávkového systému. Vyúčtování bude provedeno do 2. pracovního dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, v němž došlo k odběru stravy, s uvedením jednotlivých zaměstnanců a počtu a hodnoty jimi odebraných jídel. Pronajímatel dodá nájemci kalkulaci stravy.

- **telefonní služby** zahrnující používání 1 hlavní linky PBÚ, 7 vedlejších linek PBÚ a nájem 8 ks standardních telefonních přístrojů včetně uskutečněných hovorů v paušální částce celkem 400,- Kč/měsíc Vyúčtování bude probíhat měsíčně.

- **vyhrazení prostoru pro dočasné shromažďování nebezpečných odpadů** (dále jen „NO“) produkovaných nájemcem při laboratorní činnosti dle této smlouvy a nezbytná manipulace s tímto NO v souladu se smlouvou o dílo na odstraňování odpadu uzavřenou s oprávněným zhotovitelem a dle platné legislativy v paušální částce 2 000,- Kč / měsíc s měsíčním vyúčtováním.

Za účelem likvidace nebezpečných odpadů je nájemce povinen uzavřít smlouvu s oprávněnou osobou zabývající se činností likvidace nebezpečných odpadů a zajistit řádné vyplňování průvodních dokumentů k odsunu nebezpečného odpadu svozovou službou smluvní oprávněné osoby.

- **doprava (svozová služba)** – pronajímatel zajistí svoz materiálu a převoz materiálu mezi pronajímatelem a nájemcem dle vzájemně odsouhlaseného harmonogramu (příloha č. 2), který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje za zajištění svozové služby hradit pronajímateli měsíčně částku v celkové výši 37 845,-Kč, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem s uvedením č. stř. 552500.



- revize rozvodů plynu – propan butanu, revize hasicích přístrojů, revize el. zařízení a rozvodů – pronajímatel zajistí službu ve stejných termínech jako ve svých objektech, vyúčtování služby proběhne samostatně bezprostředně po jejím poskytnutí

- 3) Výše DPH za služby poskytované v rozsahu čl. IV., odst. 2) této smlouvy bude fakturována podle aktuální sazby uvedené v zákoně č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, platné k datu vystavení daňového dokladu.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pronajímateli hradit nájemné za užívání prostor dle této smlouvy čtvrtletně, na základě faktury vystavené pronajímatelem do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, ve lhůtě splatnosti 30 dnů od odeslání faktury. Platba je zaplácena jejím připsáním na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 5) Pronajímatel je oprávněn výši ceny za nájem každoročně k datu 1. dubna zvýšit o inflaci podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. O zvýšení ceny nájmu bude nájemce vyrozuměn pronajímatelem písemně do 15. března.
- 6) V případě prodloužení nájmu s placením ceny za nájem, záloh a (nebo) vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen pronajímateli zaplatit úrok z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.
- 7) Nájemce se zavazuje neprodleně písemně oznámit pronajímateli jakékoliv změny, které mohou mít vliv na výši dohodnutého nájemného.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel:

- 1) Zavazuje se umožnit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním prostor vymezených touto nájemní smlouvou, a to po celou dobu trvání tohoto smluvního vztahu, a zavazuje se nezastavit poskytování služeb dle této smlouvy, ledaže by toto bylo nutno k údržbě, opravě nebo jinému takovému účelu. O jakémkoli přerušení či zastavení služeb pronajímatel vždy uvědomí nájemce s dostatečným předstihem.
- 2) Je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Je současně oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijný stav či podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně písemně uvědomit.

Nájemce:

- 1) Je oprávněn a zavazuje se užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu vymezeném touto smlouvou.
- 2) Prohlašuje, že je mu znám stav najatých prostor, a v tomto stavu je přebírá do užívání.
- 3) Zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu a neprodleně oznamovat pronajímateli poškození, popř. vady najatého prostoru, které zjistil, popř. měl



a mohl při řádné péči zjistit (oznámení na tel. č. 465 677 898 / 728 989 294 – vedoucí údržby nebo 465 677 826 – vedoucí útvaru HS). Bere na vědomí, že není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v najatých prostorách jakékoliv stavební ani jiné úpravy, a to ani na svoje náklady.

- 4) Zavazuje se najaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět péči a ostatní údržbu a drobné opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace apod.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Rozsah závazku je dán ustanoveními nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- 5) Je oprávněn v případě potřeby provést na své náklady instalaci potřebné zdravotnické techniky, avšak vždy pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který však mimo závažné a zdůvodněné případy bude vydán bez zbytečného odkladu a obstrukcí.
- 6) Zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména v oblasti hygieny, protipožární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí.
- 7) Odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, klienti, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
- 8) Zavazuje v najatých prostorách i v přilehlých prostorách udržovat čistotu a pořádek.
- 9) Je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází najaté prostory.
- 10) Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k najatým prostorám zřídit třetí osobě užívací právo. Pokud by se tak stalo, jedná se o hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného vyrozumění nájemci.
- 11) Ke dni ukončení nájmu zavazuje se předat předmět nájmu nájemci vyklizený, ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. O předání a převzetí najatých prostor sepiší smluvní strany protokol.

VI.

Přístup k předmětu nájmu, parkování

- 1) Pronajímatel poskytuje nájemci po dobu trvání této nájemní smlouvy právo přístupu k objektu čp. 782, jehož část tvoří předmět nájmu, spočívající ve vstupu, vjezdu/výjezdu a parkování vozidel na vyhrazených prostorách uprostřed areálu pronajímatele v souladu s aktuálním pokynem pronajímatele, se kterým pronajímatel nájemce prokazatelně seznámí. Nájemce zajistí, že jeho zaměstnanci budou uvedený pokyn bez výhrad respektovat.

VII.



Ochrana důvěrných informací

- 1) K naplnění účelu této smlouvy budou si účastníci poskytovat ústní či písemné informace, které budou svou povahou účelné pro rozvoj spolupráce.
- 2) Účastníci si ujednali, že informace dosud obecně neznámé, a informace, se kterými se seznámí při své činnosti v rámci plnění předmětu této smlouvy, jakož i informace o činnosti, systému řízení a kontroly, které se vztahují ke smluvním stranám, nebudou zcizovat a neoprávněně s nimi nakládat. Druhá smluvní strana je odpovědná i za zcizení nebo zpřístupnění informací třetí straně nebo osobám, které nejsou zainteresovány na výkonu předmětu činnosti této smlouvy, a to i z nedbalosti. Účastníci se zavazují přijmout taková opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům pacientů, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich neoprávněnému zpracování, jako i k jinému zneužití osobních údajů.
- 3) Smluvní strany jsou povinny dodržovat zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a v případě jeho porušení nesou plnou odpovědnost tím, že jsou povinny uhradit smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč za každé takové porušení. Smluvní strany seznámí se zněním smlouvy všechny své zaměstnance, kteří získají, nebo mohou získat přístup k informacím uvedeným shora.

VIII.

Oznamování

- 1) Jakékoliv oznámení nebo jiné sdělení, učiněné v záležitosti nebo ve spojení se záležitostmi zamýšlenými touto smlouvou, bude písemné, adresováno do sídla smluvní strany.

IX.

Postoupení práv

- 1) Žádná ze smluvních stran nepostoupí tuto smlouvu, ani žádná práva, zájmy, nebo povinnosti smluvních stran vyplývající ze smlouvy, žádné jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany vyjma splnění povinností dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

X.

Salvatorní ustanovení

- 1) Stane-li se jakékoliv ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné, případně nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, nedotkne se tato neplatnost, neúčinnost či nevynutitelnost ustanovení ostatních. Smluvní strany v takovém případě vyvinou veškeré úsilí pro to, aby vadné ustanovení nahradily ustanovením bezvadným, které se svým obsahem a účelem vadnému ustanovení nejvíce přibližuje.

XI.



Závěrečná ustanovení

- 1) Změny a doplňky této smlouvy lze učinit po vzájemné dohodě pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky odsouhlasenými a podepsanými zástupci smluvních stran.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních majících povahu originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom jejím výtisku.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu zástupci smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
- 4) Účastníci se dohodli, že dnem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývají v celém rozsahu účinnosti Smlouva o podnájmu nebytových prostor č. 06/2017/HTS/OLÚ ze dne 27. 03. 2017 a současně i Smlouva o spolupráci ze dne 14. 1. 2011 .
- 5) V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených a z této smlouvy vzniklých platí občanský zákoník a ostatní obecně závazné právní předpisy v mezích jejich působnosti.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že jsou ve smyslu ust. § 420 a § 421 občanského zákoníku subjekty oprávněnými k činnosti, jež je předmětem této smlouvy. Osoby podepisující tuto smlouvu jménem nájemce a podnájemce prohlašují, že jsou k tomuto úkonu podle zákona oprávněny.
- 7) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy na každém vyhotovení této smlouvy.
- 8) Smluvní strany se dohodly, že Albertinum, odborný léčebný ústav, Žamberk, jako povinný subjekt, bezodkladně, avšak nejpozději do 30 dní po právoplatném uzavření této smlouvy, odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy Albertinum, odborný léčebný ústav, Žamberk bezodkladně informuje druhou smluvní stranu.

V Žamberku dne

.....
Ing. Rudolf Bulíček
ředitel

V Pardubicích dne

.....
MUDr. Tomáš Gottvald, MHA
předseda představenstva

.....
Ing. Hynek Rais, MHA
místopředseda představenstva