

**CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.**

se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23173  
zastoupena Ing. Vladimírem Srncem a Mgr. Bohumírem Žídkem, na základě pověření  
IČO: 06731287  
DIČ: CZ06731287  
č. ú.: 7654832/0800  
Společnost není subjektem, na nějž se vztahuje § 2 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv  
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Ústav pro péči o matku a dítě**

se sídlem Podolské nábřeží 157/36, 147 00 Praha 4 – Podolí  
zastoupený Doc. MUDr. Jaroslavem Feyereislem, CSc., ředitelem  
IČO: 00023698  
DIČ: CZ00023698  
č. ú.: 20001-42238041/0710  
Jedná se o subjekt, na nějž se vztahuje § 2 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv  
(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají dle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto

## NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 198-000298

### Článek I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem areálu **Komerční areál Nový Zličín** (dále jen „**Areál**“) sestávajícího z pozemků v k. ú. Třebonice, obec Praha, zapsaných na LV č. 420, a nemovitostí zapsaných na LV č. 841 pro k. ú. Zličín, obec Praha, včetně staveb na těchto pozemcích umístěných.
- 1.2 Touto smlouvou Pronajímatel pronajímá Nájemci následující prostory sloužící k podnikání nacházející se v Areálu, přičemž jejich přesná specifikace je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“): Prostory s technickým označením sklady č. 1.23, 1.24a, 1.47, 1.48, 1.49 a 1.50 o celkové rozloze 128,96 m<sup>2</sup> v 1. NP budovy B 020 (dále všechny společně jen „**Nebytové prostory**“), za účelem jejich užívání jako skladové prostory.  

Nájemce je oprávněn užívat za podmínek stanovených v této smlouvě tyto společné prostory, které nejsou Pronajímatelem určeny k výlučnému užívání Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Areálu, a to v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Předmětu nájmu a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Areálu (dále jen „**Společné prostory**“), přičemž Nájemce není oprávněn ve Společných prostorech provádět svou obchodní činnost či jinou činnost, zejm. zde skladovat, ukládat či odkládat movité věci.
- 1.3 Touto smlouvou se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nájemné a platby spojené s nájmem.
- 1.4 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souvislosti se svým podnikáním pro účely stanovené v bodu 1.2 tohoto článku (dále jen „**účel nájmu**“).
- 1.5 Nájemce dále prohlašuje, že byl seznámen Pronajímatelem s energetickou náročností pronajímaných prostor a byla mu předána kopie průkazu energetické náročnosti.

### Článek II. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, kdy nájem bude trvat od 1.12.2022.

### Článek III. Nájemné

- 3.1 Nájemné za Předmět nájmu stanovené dohodou smluvních stran činí částku ve výši 10.000,- Kč měsíčně bez DPH, přičemž společně s nájemným je Nájemce povinen hradit DPH v zákonné výši (dále jen „**Nájemné**“), není-li níže uvedeno jinak, a je rozčleněno následovně:

- 3.1.1 **Nebytové prostory:** 10.000,- Kč/měsíc.  
3.1.2 **DPH:** 2 100,00 Kč/měsíc
- 3.2 Nájemce se zavazuje hradit Nájemné předem vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce dle údajů uvedených na faktuře vystavené Pronajímatelem, není-li dále stanoveno jinak.
- 3.3 Smluvní strany si dohodly, že s účinností od 1. 1. 2024 a pak každého 1. ledna dalšího roku se (i) Nájemné a (ii) platby spojené s nájmem dle čl. 4 této smlouvy, jsou-li stanoveny pevnou paušální částkou, zvyšují o počet procent přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen stanovené Českým statistickým úřadem (za předchozí rok). Pronajímatel tuto skutečnost oznámí písemně Nájemci včetně doložení příslušného dokladu o růstu míry inflace nejpozději do konce měsíce března daného roku. Nové Nájemné a platby spojené s nájmem potom platí zpětně od 1. ledna daného roku. Nedoplatek vzniklý v důsledku indexace za období od 1. ledna do oznámení Pronajímatele o indexaci je splatný společně s Nájemným splatným nejbližší po učinění oznámení o indexaci.

#### **Článek IV. Platby spojené s nájmem a platební podmínky**

- 4.1 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to formou měsíčních plateb. Za tyto služby jsou považovány:
- Dodávka elektrické energie;  
(dále jen „**Služby I**“) a
  - Dodávka tepla (plynu);
  - Dodávka vody;  
(dále jen „**Služby II**“).
- (Služby I a Služby II společně jen „**Služby**“).
- 4.2 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli měsíčně zálohy na Služby I ve výši 999,- Kč bez DPH, přičemž k této částce je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli základní sazbu DPH (dále jen „**Platba za Služby I**“). Platba za Služby I je zúčtovatelná položka, která bude Nájemci vyúčtovávána na základě skutečné spotřeby.
- 4.3 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za Služby II paušální - fixní částku, která nepodléhá vyúčtování, ve výši 5.803,- Kč/měsíc, přičemž k částce bude účtována druhá snížená sazba DPH.
- 4.4 Vyúčtování záloh na Služby I provede Pronajímatel ke konci každého kalendářního roku nejpozději však do 30. června roku následujícího, a to na základě vyúčtování služeb a veškerých provozních nákladů od jejich dodavatelů. Lhůta dle předchozí věty však může být prodloužena v případě, že příslušný dodavatel služeb Pronajímateli nedodá vyúčtování včas, přičemž v takovém případě Pronajímatel provede vyúčtování Nájemci bez zbytečného odkladu poté, co vyúčtování od příslušného dodavatele obdrží. Pronajímatel je však oprávněn provádět dílčí vyúčtování i v průběhu roku, bude-li k němu mít potřebná data od příslušných dodavatelů. Smluvní strany jsou si povinny uhradit případný přeplatek, resp. nedoplatek do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování Nájemci.
- 4.5 Nájemce se dále zavazuje hradit Pronajímateli servisní poplatek, představující paušální úhradu nákladů na služby spojené se správou a údržbou společných prostor Areálu. Servisní poplatek je veden formou paušální platby s jednotnou sazbou ve výši 3.869,- Kč/měsíc + základní sazba DPH (dále jen „**Servisní poplatek**“).
- 4.6 Veškeré měsíční platby dle tohoto článku se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli v pravidelných měsíčních platbách dle platebních údajů uvedených na fakturách vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, není-li dále stanoveno jinak.
- 4.7 Nájemce souhlasí se zasíláním faktur - daňových dokladů v elektronické podobě. Za tímto účelem sděluje Pronajímateli emailovou adresu: fakturace@upmd.eu.
- 4.8 V průběhu doby nájmu je Pronajímatel oprávněn jednostranně změnit výši plateb za služby související s nájmem, zejména v případě změny výše skutečných nákladů vynaložených za minulé období a/nebo jakýkoli nárůst cen služeb a spotřebních nákladů.
- 4.9 Smluvní strany se dohodly, že nezaslání faktury Pronajímatelem Nájemci dle této smlouvy nemá žádný vliv na povinnost Nájemce hradit Nájemné nebo další platby (vyjma těch, jejichž splatnost je vázána na vystavení faktury) v den nebo přede dnem jejich splatnosti, jak je stanoveno v této smlouvě. Nastala-li

splatnost některé platby dle této smlouvy před doručením faktury Nájemci, platí, že platebním místem takové platby je číslo bankovního účtu Pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy a variabilním symbolem číslo této smlouvy, není-li ze strany Pronajímatele sděleno Nájemci něco jiného. V ostatních případech platí platební údaje uvedené na fakturách vystavených Pronajímatelem.

- 4.10 Smluvní strany berou na vědomí, že celková výše pevně stanovených měsíčních plateb vč. DPH ke dni uzavření této smlouvy činí dle shora uvedených ustanovení částku ve výši 24.373,60 Kč. Výše této platby může být do budoucna ovlivněna vyšší zákonné sazby DPH nebo jinými okolnostmi předvídanými touto smlouvou.

#### **Článek V. Další práva a povinnosti Pronajímatele**

- 5.1 Pronajímatel je oprávněn postoupit nebo převést svá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu a Nájemce tímto dává Pronajímateli s tímto převodem nebo postoupením svůj souhlas. Tento souhlas se však nevztahuje na postoupení pohledávek. Pronajímatel nesmí postoupit pohledávku nebo její část vyplývající ze smlouvy třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, vyjma postoupení pohledávky nebo její části na společnost z koncernu CENTRAL GROUP.
- 5.2 Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
- 5.3 Pronajímatel je oprávněn pověřit zajišťováním správy nemovitostí dle této smlouvy třetí osobu.
- 5.4 Pronajímatel je oprávněn započíst své splatné pohledávky vůči pohledávkám Nájemce bez jeho předchozího souhlasu. Toto ustanovení zůstává v platnosti i po ukončení této smlouvy až do vypořádání veškerých závazků souvisejících s Předmětem nájmu.
- 5.5 Účinky doručení veškerých oznámení a jiných jednostranných právních jednání ze strany Pronajímatele učiněných e-mailem nastávají dnem jejich odeslání na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v čl. 12 této smlouvy, respektive na novou e-mailovou adresu sdělenou Nájemcem v souladu s čl. 12 této smlouvy.

#### **Článek VI. Další práva a povinnosti Nájemce**

- 6.1 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn dát Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 6.2 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést své pohledávky nebo svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu.
- 6.3 Nájemce se zavazuje provádět a hradit náklady na běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu. Za běžnou údržbu se považuje udržování a čištění Předmětu nájmu (zejm. malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry). Za drobné opravy se považují zejména tyto opravy, pokud jsou prováděny v Předmětu nájmu:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
  - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
  - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech;
  - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a indikátorů vytápění; a
  - opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody a umyvadel, odstraňování plísní.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,- 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

- 6.4 Nájemce je povinen strpět úpravu, opravu či rekonstrukci Předmětu nájmu včetně Společných prostor z podnětu Pronajímatele a je pak povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout, přičemž není oprávněn požadovat z těchto důvodů

- slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této smlouvě, náhradu škody či ukončení této smlouvy z těchto důvodů. Nájemce není oprávněn jakýmkoli způsobem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakoukoli změnu, úpravu, opravu, rekonstrukci či zhodnocení Předmětu nájmu.
- 6.5 Nájemce je povinen umožnit po předchozím oznámení Pronajímatele Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu z důvodu kontroly dodržování této smlouvy a provádění potřebných oprav, revizí a údržby.
- 6.6 Nájemce je oprávněn umístit své logo na budovu po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, přičemž Nájemce je povinen získat veškerá povolení a souhlasy správních orgánů potřebná pro umístění loga na budově.
- 6.7 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu bez ohledu na to, zda byly způsobeny, zapříčiněny nebo úmyslně provedeny Nájemcem či nikoli, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností Pronajímateli nebo třetím osobám vznikla.
- 6.8 Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a budovy jsou stanoveny v provozním řádu, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před podpisem této smlouvy, a Nájemce se zavazuje tento provozní řád dodržovat.
- 6.9 Nájemce není oprávněn započítat jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem vůči jakékoli platbě splatné dle této či jiné smlouvy, uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě nebo provést odpočet z jakékoli takové platby.
- 6.10 Nájemce odškodní Pronajímatele za jakékoli náklady, výdaje, žaloby, řízení nebo nároky, které budou vzneseny proti nebo které vzniknou Pronajímateli, jeho zaměstnancům, spolupracovníkům, zástupcům nebo návštěvníkům v souvislosti se zraněním, nehodou, ztrátou nebo škodou jakéhokoli druhu způsobenou nebo vzniklou v Areálu za účinnosti této smlouvy nebo související s užíváním Předmětu nájmu.
- 6.11 Nájemce smí umístit do Předmětu nájmu své sídlo. Pronajímatel poskytne Nájemci na jeho žádost písemný souhlas s umístěním sídla Nájemce v Předmětu nájmu pro účely zápisu sídla Nájemce v Předmětu nájmu do obchodního rejstříku, a to za poplatek 2.000,- Kč + DPH v zákonné výši, přičemž Pronajímatel je do budoucna oprávněn výši takového poplatku změnit. Nájemce je povinen změnit své sídlo a zajistit, že jakýkoli potenciální podnájemce učiní totéž do třiceti (30) dnů po ukončení této smlouvy.
- 6.12 Jakákoliv porucha techniky nebo zařízení v budově, porucha oken či osvětlení, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v budově z jiných důvodů neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo Plateb spojených s nájmem dle článku 4 této smlouvy nebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoli jiný nárok. Pronajímatel upozorňuje Nájemce, že Předmět nájmu není vhodný pro trvalý pobyt osob nebo pro práci se zřetelnou zátěží ve smyslu nařízení vlády č. 361/2007 Sb.
- 6.13 Nájemce není oprávněn zahájit a vést jakékoliv správní řízení související s Předmětem nájmu (např. stavební řízení, řízení o zřízení dočasné stavby atp.) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě zahájení správního řízení ohledně Předmětu nájmu, s nímž Pronajímatel nesouhlasí, Nájemce uzavřením této smlouvy zmocňuje Pronajímatele k tomu, aby za něj v příslušném správním řízení činil veškeré kroky a podání vedoucí k zastavení předmětného správního řízení. Současně v takovém případě Nájemce odpovídá za veškerou škodu, která takovým jednáním Nájemce Pronajímateli vznikne, a to včetně náhrady nákladů na zaměstnance Pronajímatele, kteří činili úkony vedoucí k zastavení příslušného správního řízení.
- 6.14 Nájemce je povinen udržovat v platnosti své oprávnění k podnikání po celou dobu trvání nájmu.
- 6.15 Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody, které by Nájemci vznikly na věcech umístěných v Předmětu nájmu. Z tohoto důvodu je Nájemce povinen si tyto movité věci na své náklady pojistit.

## **Článek VII. Trvání a ukončení nájmu**

- 7.1 Je-li mezi stranami sjednán nájem na dobu neurčitou, je kterákoliv ze stran oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, a to s tříměsíční (3) výpovědní dobou, která začne běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně (není-li v čl. II

uvedeno něco jiného). V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou je však Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby, a to z důvodu hrubého porušení smlouvy Nájemcem, přičemž nájem v takovém případě skončí dnem doručení výpovědi Nájemci.

- 7.2 Je-li mezi stranami sjednán nájem na dobu určitou, je Nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze ze zákonných důvodů. Je-li mezi stranami sjednán nájem na dobu určitou, je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s šestiměsíční (6) výpovědní dobou, pokud Areál, či jeho část, ve kterém se Předmět nájmu nachází, má být odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu jeho užívání, kdy výpovědní doba počne běžet první den měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém bude výpověď doručena druhé smluvní straně. Dále je Pronajímatel v případě sjednaného nájmu na dobu určitou oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu hrubého porušení smlouvy Nájemcem, a to bez výpovědní doby, přičemž nájem v takovém případě skončí dnem doručení výpovědi Nájemci.
- 7.3 V souvislosti s možností výpovědi smlouvy Pronajímatelem z důvodu hrubého porušení smlouvy si strany ujednávají, že hrubým porušením smlouvy ze strany Nájemce se rozumí, pokud Nájemce zejména:
- je v prodlení s úhradou kterékoliv platby dle této smlouvy;
  - nepřevezme Předmět nájmu, aniž by k tomu byl relevantní důvod;
  - užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem smlouvy i přes písemnou výzvu Pronajímatele;
  - opakovaně poruší své povinnosti související s užíváním Předmětu nájmu přes písemné upozornění;
  - provede bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele změnu Předmětu nájmu či jiné úpravy;
  - přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
  - je soudem prohlášen za úpadce;
  - neobnoví Jistotu do stanovené výše po jejím čerpání Pronajímatelem;
  - poruší svoji povinnost udržovat v platnosti své oprávnění k podnikání;
  - opakovaně poruší povinnost umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu;
  - poruší povinnost poskytnout Pronajímateli součinnost s ukončením této smlouvy a uzavření nové smlouvy dle bodu 7.5 této smlouvy; nebo
  - poruší jiný ze svých závazků vyplývajících z této smlouvy a toto porušení neodstraní ani do třiceti dnů po doručení příslušného písemného upozornění Pronajímatele.
- 7.4 Je-li výpověď ze strany Pronajímatele zasílána prostřednictvím e-mailu, nastávají účinky doručení výpovědi dnem odeslání výpovědi na kontaktní e-mailovou adresu Nájemce uvedenou níže v této smlouvě, případně na kontaktní adresu sdělenou později v souladu s touto smlouvou. Výpověď zasílaná e-mailem nemusí obsahovat uznávaný elektronický podpis.
- 7.5 Pronajímatel upozorňuje Nájemce, že může být celý Areál, respektive jeho část, pronajat jednomu nájemci, přičemž bude zajištěno, že tento nový nájemce uzavře podnájemní smlouvu se stávajícím Nájemcem, tak, aby užívání Předmětu nájmu Nájemcem pokud možno plynule navazovalo. Za tím účelem se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli součinnost s:
- ukončením této nájemní smlouvy, a to takovou, že s ním uzavře (tedy podepíše) dohodu o ukončení této nájemní smlouvy k datu stanovenému Pronajímatelem, a to do 10 pracovních dní ode dne, kdy mu byl text návrhu takové dohody doručen, a s
  - uzavřením podnájemní smlouvy s novým nájemcem, kterým bude některá ze společností koncernu CENTRAL GROUP (ať už existující nebo vzniklá v budoucnu), označená Pronajímatelem, a na jejímž základě budou mezi nájemcem a podnájemcem sjednána obdobná práva a povinnosti, jako mezi Pronajímatelem a Nájemcem v této smlouvě. Ke splnění této povinnosti dojde tak, že Nájemce podepíše návrh takové podnájemní smlouvy a doručí jej novému nájemci do 10 pracovních dnů ode dne, kdy mu byl text návrhu takové podnájemní smlouvy doručen.

### Článek VIII. Jistota

- 8.1 Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli do dne počátku nájmu uvedeného v čl. II této smlouvy na účet Pronajímatele jistotu ve výši 48.747,- Kč k zajištění úhrady Nájemného, všech dalších plateb dle této smlouvy, k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem dle této smlouvy a k zajištění případné povinnosti k náhradě škody způsobené Nájemcem Pronajímateli na Předmětu nájmu, jeho příslušenství a vybavení (dále jen „**Jistota**“). Jistotu Nájemce uhradí na číslo účtu Pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem, kterým je číslo této smlouvy. Strany si ujednaly, že výše Jistoty je vypočítána jako dvojnásobek Nájemného a plateb spojených s nájmem dle článku 4 této smlouvy se

zákonnou výší DPH, a v případě zvýšení Nájemného a/nebo plateb spojených s nájmem je Nájemce povinen Jistotu navýšit tak, aby byl tento poměr zachován, a to v termínu dle výzvy Pronajímatele. Složená Jistota není úročena. Pro úhradu Jistoty nebude Nájemci zaslána faktura. **Ocitne-li se Nájemce v prodlení s úhradou Jistoty nebo její části po dobu delší než 14 dnů, tato smlouva se uplynutím této doby automaticky bez dalšího ukončuje a posledním dnem trvání nájmu je 14. den prodlení. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn požadovat po Nájemci veškeré platby, na které mu před skončením smlouvy vznikl nárok, jakož i případné smluvní pokuty apod.** O tomto zániku Pronajímatel Nájemce vyrozumí.

- 8.2 Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty i bez předchozího upozornění Nájemce, pokud Nájemce nespíní včas jakýkoliv svůj peněžitý závazek podle této smlouvy. Pronajímatel bude o takovém čerpání Jistoty Nájemce písemně informovat po jejím použití (resp. po použití její části) v oznámení, které bude obsahovat výši čerpané Jistoty a její důvod, a Nájemce se zavazuje Jistotu do pěti (5) dnů ode dne doručení tohoto oznámení doplnit do původní výše.
- 8.3 Do třiceti (30) dnů po skončení této smlouvy, řádném předání Předmětu nájmu Pronajímateli a vyrovnání veškerých závazků Nájemce dle této smlouvy včetně vyúčtování všech případných záloh za služby a definitivním ukončení veškerých soudních či jiných řízení s touto smlouvou souvisejících, vrátí Pronajímatel Nájemci Jistotu v aktuální výši. Pronajímatel je oprávněn provést výpočet úhrady za Služby kvalifikovaným odhadem a poté bude pro vyrovnání takových úhrad za služby počítáno s kvalifikovaným výpočtem (odhadem) předpokládané výše ceny Služeb, a to i předtím, než budou k dispozici veškeré konečné faktury od dodavatelů Služeb. V případě, že tento kvalifikovaný výpočet bude odlišný od skutečného vyúčtování provedeného dle této smlouvy, jsou smluvní strany povinny uhradit si případný přeplatek, resp. nedoplatek do třiceti (30) dnů od řádného vyúčtování. Nájemce tímto označuje č. účtu, které je uvedeno v hlavičce této smlouvy pod údaji Nájemce jako platební místo pro vrácení Jistoty či její nevyčerpané části nebo úhradu jakýchkoliv jiných plnění Pronajímatele Nájemci. Pokud Nájemce takové číslo účtu neuvedl, je povinen sdělit Pronajímateli č. účtu jako platební místo pro vrácení Jistoty či její nevyčerpané části nebo úhradu jakýchkoliv jiných plnění Pronajímatele Nájemci, a to formou písemného oznámení s úředně ověřeným podpisem Nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany na jiném způsobu poskytnutí tohoto údaje.

#### Článek IX.

##### Předání Předmětu nájmu

- 9.1 Pronajímatel předá Předmět nájmu k užívání Nájemci v termínu stanoveném Pronajímatelem, a to nejpozději do dne zahájení nájmu uvedeného v čl. II této smlouvy, o čemž bude mezi stranami sepsán předávací protokol. Pronajímatel není povinen Předmět nájmu Nájemci předat před tím, než Nájemce uhradí na účet Pronajímatele Jistotu dle bodu 8.1 této smlouvy.
- 9.2 Pronajímatel se při předání Předmětu nájmu zavazuje předat Předmět nájmu Nájemci v takovém stavu, aby bylo zajištěno jeho nerušené užívání tak, jak je ujednáno v bodě 5.2 této smlouvy.
- 9.3 Nájemce prohlašuje, že je dobře seznámen se stavem Předmětu nájmu, ve kterém mu je předáván a nepotřebuje jeho rozsáhlejší popis nebo dokumentaci, vyjma dokumentů uvedených v této smlouvě, a že Předmět nájmu odpovídá alespoň základnímu minimálnímu standardu a vybavení, které je nezbytné pro účel nájmu.
- 9.4 Předáním dle tohoto článku smlouvy přechází na Nájemce nebezpečí škody na Předmětu nájmu.

#### Článek X.

##### Smluvní pokuty a zadržovací právo

- 10.1 V případě prodlení Nájemce s úhradou kterékoliv platby dle této smlouvy se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 10.2 Pokud Nájemce nevrátí nebo nevyklidí Předmět nájmu v souladu s bodem 11.1 této smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % denního Nájemného ve výši platné ke dni ukončení této smlouvy za každý den prodlení.
- 10.3 Ocitne-li se Nájemce v prodlení se splněním povinnosti stanovené v Článku VII bodu 7.5 této smlouvy pod bodem (i) a/nebo (ii), je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,2 % Nájemného za každý den prodlení.

10.4 V případě, že Nájemce poruší kteroukoliv svou smluvní povinnost (vyjma povinností, za které je sjednána smluvní pokuta na jiných místech této smlouvy), uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti.

10.5 Pro případ prodlení Nájemce s úhradou některé platby dle této smlouvy strany sjednávají zadržovací právo Pronajímatele, kdy v případě splatného dluhu Nájemce je Pronajímatel oprávněn zadržet movité věci umístěné v Předmětu nájmu. Způsob zadržování movitých věcí dle předchozí věty je Pronajímatel oprávněn učinit dle svého uvážení např. výměnou vstupních zámků v Předmětu nájmu. O uplatnění zadržovacího práva dle tohoto bodu smlouvy je Pronajímatel následně povinen Nájemce písemně informovat. Pokud Nájemce neuhradí dluh ani do třiceti (30) dnů ode dne, kdy byl Pronajímatelem písemně informován o uplatnění zadržovacího práva, je Pronajímatel oprávněn následujícím dnem zadržované movité věci prodat třetí osobě, a to tzv. „prodejem z volné ruky“, kdy se Pronajímatel zavazuje, že movité věci budou prodány alespoň za cenu, za kterou lze srovnatelné movité věci obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase a Nájemce s tímto postupem uzavřením této smlouvy výslovně souhlasí. Výtěžek z prodeje movitých věcí (popř. jeho část) následně Pronajímatel použije (bez dalšího) na úhradu dluhu Nájemce včetně úroku z prodlení a případně dalšího příslušenství a náhrady nákladů a zbývající část výtěžku Pronajímatel vrátí Nájemci. V případě, že výtěžek z prodeje movitých věcí dle tohoto bodu smlouvy nebude dosahovat výše celkového dluhu Nájemce, je Nájemce povinen rozdíl mezi výtěžkem a dluhem Pronajímateli uhradit bez zbytečného odkladu.

Zadržovací právo Pronajímatele dle výše uvedeného odstavce se nevztahuje na spisovou zdravotnickou dokumentaci a přístroje či hardware, ze kterých lze získat osobní údaje o pacientech.

10.6 Uplatněním smluvní pokuty dle tohoto článku smlouvy není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.

## **Článek XI. Vrácení Předmětu nájmu**

11.1 Nejpozději ke dni zániku, resp. ukončení této smlouvy, je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a vrátit jej Pronajímateli v původním stavu, ve kterém ho původně převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud nebude mezi stranami dohodnuto jinak, odstraní Nájemce veškeré své úpravy z Předmětu nájmu včetně technického zhodnocení, dokončovacích prací a příslušenství (dále jen „**Vylepšení nájemce**“) provedených v Předmětu nájmu před vrácením Předmětu nájmu zpět Pronajímateli, pokud Pronajímatel výslovně neudělí Nájemci souhlas, že určitá Vylepšení nájemce mohou zůstat v Předmětu nájmu. V takovém případě se odsouhlasená Vylepšení nájemce stanou majetkem Pronajímatele (s výjimkou těch Vylepšení nájemce, která již přešla do majetku Pronajímatele jejich instalací v Předmětu nájmu), a to dle Pronajímatelova rozhodnutí buď bez jakékoli úhrady Nájemci nebo za úhradu dohodnutou s Nájemcem nebo za úhradu určenou Pronajímatelem. Tento souhlas nemá vliv na povinnost Nájemce vyklidit veškeré další Vylepšení nájemce z Předmětu nájmu.

11.2 Pokud Nájemce nesplní své závazky ke dni ukončení nájmu, zejména nevyklidí Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a vykonat veškeré potřebné práce místo Nájemce na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody způsobené nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Předmět nájmu.

11.3 Pro případ, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ani ve lhůtě 10 dnů po ukončení této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn veškerý movitý majetek ponechaný v Předmětu nájmu uskladnit na náklady Nájemce a zaslat Nájemci písemné oznámení ohledně místa uložení takového majetku. Nájemce výslovně souhlasí, že Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za neodstraněný majetek. Pokud si Nájemce neodstraněný majetek nepřevezme ani ve lhůtě 40 dnů ode dne ukončení této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn s tímto majetkem naložit dle svého uvážení, včetně jeho zničení či prodeje na riziko a náklady Nájemce. V případě prodeje neodstraněného majetku se přiměřeně použije ujednání stran dle bodu 10.5 této smlouvy. Nájemce uhradí Pronajímateli veškerou vzniklou škodu, výdaje nebo náklady, které Pronajímateli způsobil nesplněním své povinnosti dle tohoto bodu smlouvy.

11.4 Při vrácení Předmětu nájmu uzavřou smluvní strany předávací protokol, v němž bude uveden stav nebytových prostor, vady, závady a stavy měřidel.

11.5 Do doby úplného vyklizení a předání Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci i po skončení nájmu úhradu Nájemného, Servisního poplatku a všech dalších plateb, byly-li sjednány, ve výši, ve které byl tyto částky povinen hradit k poslednímu dni trvání

nájmu. Tyto platby je pak Nájemce povinen Pronajímateli uhradit do 15 dnů ode dne, kdy mu bude zaslána výzva k takové úhradě. Výzva může mít i podobu faktury.

## **Článek XII. Související ustanovení**

12.1 Smluvní strany tímto pro účely zasílání oznámení, žádostí a jiné komunikace, zamýšlené touto smlouvou, označují níže uvedené kontaktní osoby a jejich kontaktní údaje:

### Pronajímatel

kontaktní osoba ve věcech technických: xxxxxxxxxxxx  
email: xxxxxxxxxxxx @central-group.cz  
tel: +420 226 221 154, +420 602 372 020

kontaktní osoba ve věcech smluvních: xxxxxxxxxxxx  
email: xxxxxxxxxxxx @central-group.cz  
tel: +420 226 221 157, +420 604 682 484

### Nájemce

kontaktní osoba ve věcech technických: xxxxxxxxxxxx  
email xxxxxxxxxxxx @upmd.eu  
tel: +420 731 451 110 nebo 296 511 262

kontaktní osoba ve věcech technických: xxxxxxxxxxxx  
email: xxxxxxxxxxxx @upmd.eu  
tel: +420 296 511 343

kontaktní osoba ve věcech smluvních: xxxxxxxxxxxx  
email: xxxxxxxxxxxx @upmd.eu  
tel: +420 296 511 845

Změnu své kontaktní osoby a jejích údajů může kterákoliv smluvní strana provést i jednostranně písemným oznámením učiněným dosavadní kontaktní osobou.

## **Článek XIII. Závěrečná ustanovení**

13.1 . Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

13.2 Tuto smlouvu je možné měnit, doplňovat nebo rušit (s výjimkou odstoupení či výpovědi) jen písemnými dodatky nebo dohodami podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran. Smluvní strany se výslovně dohodly, že změna, doplnění nebo zrušení smlouvy je účinné vždy teprve bezvýhradným souhlasem obou smluvních stran, písemně projeveným na jedné listině. Jakýkoli úkon v jiné formě, zejm. jednostranné přijetí nabídky, zvláště, je-li učiněno s dodatkem, výhradou, omezením, odchylkou či jinou změnou, byť tato podstatně nemění podmínky obsažené nabídky či jen vymezuje obsah smlouvy jinými slovy, tak za akceptaci nabídky a změny smlouvy dle této smlouvy není považováno. Až do okamžiku uzavření dodatku k této smlouvě v písemné formě s podpisy obou smluvních stran na téže listině si Pronajímatel současně vyhrazuje právo na odvolání či zrušení nabídky.

13.3 Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé smluvní straně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran.

13.4 Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní ustanovení § 1740/3, § 1765, § 1766, § 1899/2, § 2208, § 2210/3, § 2221/2, § 2223, § 2233/2, § 2304/2, § 2311 a § 2315 zákona. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv smluvních stran dle § 2314 zákona nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení nebytových prostor, jejich předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem



dle § 2314/1 zákona nezakládají právo Nájemce dále užívat nebytové prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi Pronajímatele.

13.5 Nájemce tímto čestně prohlašuje, že je právnickou osobou, v níž má stát nebo územní samosprávný celek sám nebo s jinými územními samosprávnými celky většinou majetkovou účast, a to i prostřednictvím jiné právnické osoby, ani jiným subjektem, na nějž se vztahuje § 2 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a smlouvy, jejichž je smluvní stranou tak bezprostředně podléhají povinnosti uveřejnění v registru smluv dle tohoto zákona, přičemž uveřejnění této smlouvy v registru smluv se zavazuje zajistit Nájemce, a to nejpozději do dne zahájení doby nájmu dle čl. II. této smlouvy. O uveřejnění této smlouvy v registru smluv se Nájemce zavazuje bezodkladně Pronajímatele informovat na e-mailovou adresu [registrsmluv@central-group.cz](mailto:registrsmluv@central-group.cz). V případě, že Nájemce nezajistí zveřejnění této smlouvy v registru smluv nejpozději do dne zahájení doby nájmu dle čl. II. této smlouvy, zavazuje se zveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistit Pronajímatel.

13.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu a Areálu
- Příloha č. 2: Provozní řád

V Praze dne

V Praze dne

Nájemce

Pronajímatel

.....  
Ústav pro péči o matku a dítě  
doc. MUDr. Jaroslav Feyereisl, CSc.  
ředitel

.....  
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.  
Ing. Vladimír Srnec  
na základě pověření

.....  
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.  
Mgr. Bohumír Žídek  
na základě pověření