

Nájemní smlouva – nájem nebytových prostor

Pronajímatel: **Nemocnice Roudnice nad Labem s.r.o.**
IČ: 25443801
DIČ skupinová registrace CZ699006234
sídlo Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
sp. zn. C 333431 vedená u Městského soudu v Praze
zastoupena: Mgr. Barborou Vaculíkovou, MBA, jednatelkou
bankovní spojení: č. účtu XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
e-mail XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
datová schránka **XXXXXX**

a

Nájemce: **VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY**
IČ: 41197518
DIČ: CZ41197518
sídlo Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3
zastoupená: MUDr. JUDr. Petrem Hoňkem, MHA, ředitelem Regionální
pobočky Ústí nad Labem, pobočky pro Liberecký a Ústecký kraj
adresa pro doručování: Mírové náměstí 35C, Ústí nad Labem, 400 01
bankovní spojení: č. účtu 1110200411/0710
e-mail XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
datová schránka **XXXXXX**

dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, uzavírají tuto nájemní smlouvu:

I. Úvodní ustanovení

I.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem mj. pozemku parcela 1674, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Roudnice nad Labem, č.p. 1101, **objekt občanské vybavenosti, na adrese Alej 17. listopadu 1101, 413 01 Roudnice nad Labem**, katastrální území Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem.

I.2. Vlastnické právo Pronajímatele je zapsáno na listu vlastnictví číslo 7936 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.

II. Předmět nájmu

II.1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou Pronajaté prostory v nemovitosti uvedené v ustanovení I.1 této smlouvy o celkové výměře uvedené v ustanovení IV této smlouvy (dále jen „**Pronajaté prostory**“). Obsahově nedílnou součástí této smlouvy je bližší specifikace Pronajatých prostor (budova, podlaží, seznam místností a plánek) (**Příloha č. 1** této smlouvy).

II.2. Příslušenstvím Předmětu nájmu jsou movité věci – vybavení Pronajatých prostor, jejichž seznam včetně jejich sjednané ceny je obsahově nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**Příslušenství**“) (**Příloha č. 2** této smlouvy).

II.3. S nájmem Pronajatých prostor je spojeno také nevýhradní užívání společných prostor budovy, v níž je umístěn Předmět nájmu (dále jen „**Společné prostory**“).

II.4. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany sjednávají, že předmětem nájmu se nadále rozumí Pronajaté prostory uvedené v ustanovení II.1 včetně Příslušenství uvedeného v ustanovení II.2 (dále jen „**Předmět nájmu**“).

II.5. Pronajímatel prohlašuje, že je bez dalšího oprávněn přenechat Předmět nájmu do nájmu Nájemci a že neexistují právní ani faktické překážky, které by tomuto bránily.

III. Předmět smlouvy

III.1. Touto smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému výhradnímu užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné.

III.2. Touto smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci do nevýhradního užívání též Společné prostory a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli úplatu.

III.3. Účelem nájmu dle této smlouvy je provozování podnikatelské činnosti Nájemce v Pronajatých prostorách v rozsahu sjednaném v této smlouvě (**Příloha č. 3** této smlouvy).

III.4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě, přiměřeně jeho povaze a určení a s péčí řádného hospodáře.

IV. Specifikace

Pronajaté prostory – celková výměra	46,55 m ²
Jednotkové nájemné	180 Kč / m ²
Jednotková platba za služby	110 Kč / m ²
Nájemné Pronajatých prostor	8.379 Kč měsíčně
Nájemné Příslušenství	0 Kč měsíčně
Platba za služby spojené s užíváním Pronajatých prostor	5.120,50 Kč měsíčně
Paušální úplata za nevýhradní užívání Společných prostor včetně platby za služby spojené s užíváním Společných prostor	500 Kč měsíčně
Účet Pronajímatele pro platby dle této smlouvy	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Variabilní symbol pro platby dle této smlouvy	IČO Nájemce
Splatnost plateb dle této smlouvy	5. den v příslušném kalendářním měsíci
Doba, na niž je tato smlouva uzavřena	doba neurčitá
Datum účinnosti této smlouvy (počátek nájmu)	01.03.2024
Datum uzavření nájemní smlouvy nahrazované touto smlouvou	01.11.2002

V. Nájemné a úplata za nevýhradní užívání Společných prostor

V.1. Smluvní strany se dohodly na nájemném takto:

V.1.1. Nájemné Pronajatých prostor ve výši uvedené v ustanovení IV této smlouvy měsíčně vypočtené jako součin Pronajaté plochy a jednotkového nájemného uvedeného tamtéž zaokrouhleno na celé desetikoruny;

V.1.2. Nájemné Příslušenství ve výši uvedené v ustanovení IV této smlouvy měsíčně.

V.2. Smluvní strany se dále dohodly, že **paušální úplata za nevýhradní užívání Společných prostor** včetně platby za služby spojené s užíváním Společných prostor činí částku uvedenou v ustanovení IV této smlouvy měsíčně.

V.3. V případě, že Nájemce je plátcem DPH, k nájemnému a k úplatě za nevýhradní užívání Společných prostor bude připočtena DPH v zákonné výši.

V.4. V případě, že Nájemce ke dni uzavření této smlouvy není plátcem DPH, a v průběhu právního vztahu založeného touto smlouvou se jím stane, zavazuje se tuto skutečnost sdělit Pronajímateli bez zbytečného odkladu společně s datem, k němuž se plátcem DPH stal. Ustanovení V.2 této smlouvy se použije obdobně s tím, že DPH bude připočítávána počínaje měsícem následujícím po měsíci, v němž se Nájemce stal plátcem DPH.

V.5. Ustanovení V.4 této smlouvy se použije obdobně v případě, že Nájemce v průběhu právního vztahu založeného touto smlouvou přestane být plátcem DPH.

VI. Platba za služby

VI.1. Nájemce se dále zavazuje platit Pronajímateli **platbu za služby spojené s užíváním Pronajatých prostor** (dále jen „**platba za služby**“), a to ve výši uvedené v ustanovení IV této smlouvy měsíčně vypočtené jako součin plochy Pronajatých prostor a jednotkové platby za služby uvedené tamtéž a zaokrouhlené na celé desetikoruny. Obsahově nedílnou součástí této smlouvy je výčet služeb spojených s užíváním Pronajatých prostor (**Příloha č. 4** této smlouvy). Výše jednotkové platby za služby reflektuje způsob užívání Předmětu nájmu, a tedy i nároky kladené na spotřebovávaná média (teplo, elektřina, voda) a příkon spotřebičů, které v Pronajatých prostorách jsou, resp. mají být umístěny (**Příloha č. 5** této smlouvy).

VI.2. Pro vyloučení případných pochybností Nájemce výslovně prohlašuje, že s výší platby za služby uvedené výše výslovně souhlasí.

VI.3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli, tedy i v průběhu zúčtovacího období, změnit výši měsíční platby za služby písemným oznámením Nájemci:

a) v míře odpovídající změně ceny služby jejím poskytovatelem nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny poskytovatele služby nebo změny rozsahu nebo kvality služby;

b) v míře odpovídající změně příkonu spotřebičů umístěných v Pronajatých prostorách.

Změnu výše měsíční platby za služby je Pronajímatel povinen v oznámení odůvodnit. Nájemce se zavazuje hradit změněnou výši měsíční platby za služby počínaje měsícem následujícím po měsíci, v němž mu bylo doručeno oznámení o změně výše platby za služby, není-li v oznámení uvedeno datum pozdější. První platbou změněné platby za služby se má zato, že Nájemce s takovou úpravou souhlasí.

VI.4. V případě, že poskytovatel služby doučtuje Pronajímateli doplatek za jím dodávanou službu, je Pronajímatel oprávněn kdykoli, tedy i v průběhu zúčtovacího období, písemným oznámením Nájemci doučtovat Nájemci doplatek za takovou službu ve výši vypočtené dle poměru pronajaté plochy Pronajatých prostor k celkové ploše nemovitosti, na niž se platby za služby vztahují, a Nájemce se

zavazuje takový doplatek uhradit do jednoho (1) měsíce po doručení oznámení, není-li v oznámení uvedeno datum pozdější.

VII. Placení nájemného a platby za služby

VII.1. Nájemce se zavazuje platit nájemné a platbu za služby měsíčně vždy do dne splatnosti uvedeného v ustanovení IV této smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.

VII.2. Jakákoli platba se považuje za zaplacenou dnem připsání příslušné částky na účet Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn písemně Nájemci sdělit jiný účet, na který mu má být dle této smlouvy plněno, a Nájemce je povinen takovou změnu účtu respektovat s okamžitou platností.

VII.3. V případě prodlení s placením nájemného a/nebo platby za služby se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ustanovení X.6 této smlouvy není dotčeno.

VIII. Inflační a valorizační doložka

VIII.1. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši nájemného, a to jak dle míry inflace, tak dle aktuální situace na trhu nemovitostí v České republice.

VIII.2. Pronajímatel je **oprávněn jednostranně zvýšit výši nájemného, přesáhne-li míra inflace** dle údajů oficiálně vyhlášených Českým statistickým úřadem za období od uzavření této smlouvy, resp. od posledního jednostranného zvýšení nájemného **úroveň 3 %**. Pronajímatel se zavazuje takovou změnu Nájemci bez zbytečného odkladu písemně oznámit. Nájemce se zavazuje Pronajímateli hradit takto upravené nájemné počínaje prvním nájemným splatným po dni, v němž bylo Nájemci doručeno oznámení o změně výše nájemného.

VIII.3. Nesouhlasí-li Nájemce s jednostrannou úpravou nájemného dle ustanovení VIII.2, je Nájemce oprávněn nájemní vztah založený touto smlouvou vypovědět. Během výpovědní doby zůstává zachována výše nájemného ve výši před jednostrannou úpravou. První platbou nájemného jednostranně upraveného dle ustanovení VIII.2 se má zato, že Nájemce s takovou úpravou souhlasí.

IX. Předání a převzetí Předmětu nájmu

IX.1. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu dobře prohlédl, seznámil se s jeho faktickým i právním stavem a v tomto stavu jej do nájmu přijímá.

IX.2. Při předání Předmětu nájmu smluvní strany sepíší a podepíší předávací protokol o stavu Předmětu nájmu, stavu měřičů energií, jsou-li tyto v Pronajatých prostorách umístěny, a případných vadách Předmětu nájmu, tj. Pronajatých prostor a Příslušenství. Protokol dle předchozí věty se po svém vyhotovení stává přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (**Příloha č. 6** této smlouvy).

X. Základní práva a povinnosti smluvních stran

X.1. Pronajímatel se zavazuje:

- a)** přenechat Předmět nájmu v první den doby nájmu Nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu (viz ustanovení III.3 této smlouvy), se vším, co je třeba k řádnému užívání Předmětu nájmu;
- b)** udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu účelu, pro který byl pronajat (viz ustanovení III.3 této smlouvy);
- c)** zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu;
- d)** zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno;
- e)** poskytnout Nájemci veškeré předpisy vztahující se k objektu, v němž jsou Pronajaté prostory umístěny, k jejichž dodržování se Nájemce zavazuje (zejména protipožární a bezpečnostní předpisy a provozní řád objektu, v němž jsou Pronajaté prostory umístěny).

X.2. Nájemce se zavazuje:

- a)** dodržovat v Pronajatých prostorách veškeré právní a jiné předpisy, zejména protipožární a bezpečnostní předpisy vztahující se k objektu, v němž jsou Pronajaté prostory umístěny, předpisy vztahující se k jeho činnosti a provozní řád objektu, v němž jsou Pronajaté prostory umístěny;
- b)** do tří (3) pracovních dnů poté, co dojde ke změně elektrických spotřebičů umístěných v Pronajatých prostorách, o tomto písemně informovat Pronajímatele včetně specifikace spotřebičů a uvedení jejich příkonu;
- c)** zajišťovat a na žádost Pronajímatele tomuto neprodleně předložit revize všech elektrických spotřebičů umístěných v Pronajatých prostorách.

X.3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele:

- a)** přenechat Pronajaté prostory a Příslušenství ani jejich část do podnájmu třetí osobě;
- b)** v Pronajatých prostorách provádět stavební úpravy či jiné podstatné změny;
- c)** na Příslušenství provádět jakékoli úpravy nebo změny.

X.4. Nájemce odpovídá za škodu na Pronajatých prostorách a Příslušenství, všech jejich součástech a příslušenství a na všech movitých věcech umístěných na/v Pronajatých prostorách bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem, vznikne-li škoda zaviněním či opomenutím jeho nebo osob, které vstoupily do Pronajatých prostor a/nebo objektu, v němž se Pronajaté prostory nachází, se souhlasem Nájemce.

X.5. Nájemce odpovídá za škodu na objektu, v němž se nachází Pronajaté prostory, všech jeho součástech a příslušenství a na všech movitých věcech umístěných na/v objektu, v němž se nachází Pronajaté prostory, bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem, vznikne-li škoda zaviněním či opomenutím jeho nebo osob, které vstoupily do Pronajatých prostor a/nebo objektu, v němž se Pronajaté prostory nachází, se souhlasem Nájemce.

X.6. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli za každé jednotlivé porušení právní povinnosti, ať již vyplývající mu z obecně závazných právních předpisů nebo z této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč. Sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.

XI. Údržba, opravy a úpravy Předmětu nájmu

XI.1. Úklid Pronajatých prostor provádí po dobu nájmu Pronajímatel.

XI.2. Nájemce je právnickou osobou a je tak původcem odpadů dle zákona č. 185/2001 Sb. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že produkuje odpad, který má dle Katalogu odpadů charakter odpadu podobného komunálnímu (dále jen jako komunální odpad).

XI.3. Pronajímatel se, v souladu s ustanovením § 269, odst. 2 Obchodního zákoníku, s nájemcem dohodl, že pro něj zprostředkuje předání komunálního odpadu oprávněné osobě a ve stanovených nebo sjednaných případech i jeho separaci.

XI.4. Běžnou údržbu Pronajatých prostor provádí po dobu nájmu Nájemce. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění Pronajatých prostor včetně zařízení a vybavení pronajatých prostor (Příslušenství), které se provádí obvykle při užívání pronajatých prostor. Jde zejména o:

- a) malování, opravu omítek, tapetování;
- b) čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům;
- c) udržování zařízení Pronajatých prostor včetně Příslušenství ve funkčním stavu;
- d) pravidelné prohlídky a čištění Příslušenství včetně vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, jsou-li součástí nebo příslušenství Pronajatých prostor;
- e) kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, jsou-li v Pronajatých prostorách umístěny;
- f) kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, je-li v Pronajatých prostorách umístěn;
- g) kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením, jsou-li v Pronajatých prostorách umístěny.

XI.5. Drobné opravy Předmětu nájmu, jejichž náklad nepřesáhne částku 2.000 Kč na jednu opravu, provádí Nájemce. 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.

XI.6. Provede-li drobnou opravu na žádost Nájemce Pronajímatel, Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit cenu této opravy, a to jako náhradu skutečně vynaložených nákladů (zejména náhradní díly) a cenu práce dle aktuálního ceníku Pronajímatele s tím, že se cena práce počítá vždy za každých započatých 30 minut.

XI.7. Ostatní údržbu Předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí Pronajímatel.

XI.8. Pronajímatel neodpovídá za vadu Předmětu nájmu, o které v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání Předmětu nájmu.

XI.9. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, že Předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Předmětu nájmu zjistit mohl, a umožnit Pronajímateli provedení potřebných oprav. V případě porušení povinnosti dle předchozí věty Nájemce odpovídá za škodu nebo jinou újmu, která takovým jednáním vznikla Pronajímateli nebo třetí osobě.

XI.10. Nájemce se zavazuje v plné výši hradit veškeré stavební a technické úpravy Předmětu nájmu a Příslušenství, jež bude požadovat provést a s nimiž Pronajímatel vysloví souhlas.

XI.11. Pro vypořádání případných škod vzniklých na Příslušenství uvedeném v ustanovení II.2 této smlouvy jsou rozhodné ceny uvedené v seznamu Příslušenství (viz Příloha č. 2 této smlouvy). Smluvní strany sjednávají, že:

- a) při zničení Příslušenství nebo jeho části je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu, na výzvu Pronajímatele neprodleně, uhradit plnou výši ceny sjednané v seznamu Příslušenství;
- b) při poškození Příslušenství nebo jeho části je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu, na výzvu Pronajímatele neprodleně, uhradit plnou výši ceny sjednané v seznamu Příslušenství, přičemž Pronajímatel může dle vlastní úvahy a rozhodnutí výši této částky snížit.

XII. Vstup do Pronajatých prostor

XII.1. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do Pronajatých prostor za účelem provedení potřebných oprav, údržby, nezbytných kontrol Předmětu nájmu a spotřebičů umístěných v Pronajatých prostorách, přičemž tento vstup nesmí neúměrně zatěžovat Nájemce. Pronajímatel je povinen Nájemce požádat o přístup do Pronajatých prostor nejméně 48 hodin předem.

XII.2. V případě nebezpečí z prodlení a/nebo akutního nebezpečí vzniku škody nemusí být lhůta dle ustanovení XII.1 dodržena.

XII.3. Ve zvláště závažných případech může Pronajímatel vstoupit do Pronajatých prostor i bez vědomí Nájemce; o takovém vstupu a důvodu k němu je Pronajímatel povinen Nájemce okamžitě vyrozumět.

XII.4. V návaznosti na výše uvedené se Nájemce zavazuje nevyměnit zámky ke vstupu do Pronajatých prostor a jejich jednotlivých částí, resp. v případě výměny tuto neprodleně oznámit Pronajímateli a zároveň mu poskytnout klíče ke všem takto vyměněným zámkům, a to nejméně ve dvou (2) vyhotoveních.

XIII. Pojištění

XIII.1. Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí, že Pronajímatelem má uzavřené pojištění objektu, v němž jsou umístěny Pronajaté prostory. V případě pojistné události je Nájemce povinen tuto událost nahlásit Pronajímateli neprodleně po jejím zjištění a spolupracovat s Pronajímatelem tak, aby pojistná událost mohla být včas a řádně uplatněna u pojišťovny. Nesplní-li Nájemce tuto povinnost, je Nájemce povinen nahradit škodu nebo jinou újmu, která by takovým jednáním vznikla Pronajímateli nebo třetí osobě.

XIII.2. Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí, že Pronajímatelem nejsou pojištěny Pronajaté prostory, věci do nich vnesené, ani odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou třetími osobami.

XIII.3. Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí, že Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku Nájemce umístěném v Pronajatých prostorách a/nebo v objektu, v němž jsou umístěny Pronajaté prostory.

XIII.4. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že byl Pronajímatelem upozorněn na vhodnost zřízení pojištění vlastních věcí vnesených do Pronajatých prostor.

XIII.5. Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli zejména na Pronajatých prostorách a Příslušenství s celkovým limitem pojistného plnění nejméně 2 mil. Kč a prokázat bez prodlení na žádost Pronajímatele existenci takového pojištění.

XIV. Vyklizení Pronajatých prostor při skončení nájmu

XIV.1. Při skončení nájmu dle této smlouvy je Nájemce povinen vyklidit Pronajaté prostory a nejpozději poslední den nájmu je předat Pronajímateli s veškerým Příslušenstvím a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při péči řádného hospodáře.

XIV.2. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany sjednávají, že Pronajaté prostory budou vráceny v následujícím stavu:

- a) budou vyklizeny veškeré movité věci Nájemce;
- b) budou odborně odstraněny veškeré stavební a technické úpravy Pronajatých prostor s výjimkou těch, na jejichž ponechání se Pronajímatel a Nájemce výslovně písemně dohodnou;
- c) budou odborně odstraněny veškeré zásahy do integrity zdí a stropů (hmoždinky, skoby apod.);
- d) veškeré prostory budou odborně nově vymalovány stejným odstínem a kvalitou barvy;
- e) veškeré podlahové krytiny včetně koberců budou odborně vyčištěny nebo odborně nahrazeny krytinou totožnou nebo předem výslovně písemně odsouhlasenou Pronajímatelem.

XIV.3. V případě prodlení s vyklizením a předáním Pronajatých prostor nebo jejich části dle ustanovení XIV.1 se Nájemce zavazuje Pronajímateli zaplatit:

- a) veškeré platby sjednané v ustanovení V.1, V.2 a VI.1 této smlouvy v plné výši (nájemné, paušální úplata za nevýhradní užívání Společných prostor a platba za služby), a to za každý započatý měsíc prodlení; a navíc
- b) smluvní pokutu ve výši součtu částek plateb sjednaných v ustanovení V.1, V.2 a VI.1 této smlouvy v plné výši (nájemné, paušální úplata za nevýhradní užívání Společných prostor a platba za služby), a to za každý započatý měsíc prodlení.

XIV.4. V případě, že Předmět nájmu nebude předán ve stavu sjednaném v ustanovení XIV.1 a XIV.2, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu převzít a na náklady Nájemce uvést do stavu sjednaného v ustanovení XIV.1 a XIV.2.

XIV.5. V případě, že Předmět nájmu nebude předán ve stavu sjednaném v ustanovení XIV.1 a XIV.2, je Pronajímatel rovněž oprávněn po skončení nájmu vyklidit bez předchozího upozornění z Pronajatých prostor věci Nájemce, tyto bez dalšího zcizit nebo zlikvidovat dle vlastní úvahy, a uvést Předmět nájmu do stavu do stavu sjednaného v ustanovení XIV.1 a XIV.2, to vše na náklady Nájemce.

XIV.6. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemce nemá právo na náhradu toho, co po dobu nájemního vztahu, byť i se souhlasem Pronajímatele, vynaložil a o co se zvýšila hodnota Pronajatých prostor a/nebo Příslušenství, nebude-li výslovně písemně sjednáno jinak.

XV. Zvláštní ustanovení

XV.1. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit Pronajímateli své rozhodnutí o ukončení své podnikatelské činnosti v Pronajatých prostorách, zejména v souvislosti s prodejem či převodem svého podniku.

XV.2. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou Nájemce nemá právo na náhradu výhody Pronajímatele a/nebo jiného nájemce, kterou získají či by mohli získat převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.

XV.3. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se předmětná smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší (společně dále jen „předmětná smlouva“), a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.

XV.4. Smluvní strany se dále dohodly, že předmětnou smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Nájemce. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bude zaslána Pronajímateli na e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že tato smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Pronajímatel zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat nájemce. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se předmětná smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat nebo rušit.

XV.5. Tato smlouva **nahrazuje veškerá předchozí ujednání** mezi Pronajímatelem a Nájemcem týkající se Pronajatých prostor, zejména nájemní smlouvu uvedenou v ustanovení IV této smlouvy.

XVI. Vyšší moc (*vis maior*)

XVI.1. Vyšší moci se rozumí mimořádná a nepředvídatelná událost, kterou nešlo za daných podmínek ani při vynaložení veškerého potřebného úsilí odvrátit, například živelní pohroma.

XVI.2. Smluvní strany nejsou odpovědný za důsledky nesplnění svých závazků řádně a včas, je-li příčinou takového nesplnění závazků vyšší moc, pokud strana neplnění závazky učinila vše pro to, aby vzniku škody v důsledku vyšší moci zabránila.

XVI.3. Smluvní strany se zavazují upozornit druhou smluvní stranu na okolnosti vyšší moci, které mohou negativně ovlivnit plnění jejích závazků, a to natolik včas, aby pokud možno druhé smluvní straně nevznikla škoda. Nesplnění této povinnosti je podstatným porušením smluvních povinností dle této smlouvy.

XVII. Doba nájmu

XVII.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu uvedenou v ustanovení IV této smlouvy počínaje dne uvedeným tamtéž.

XVII.2. Tuto smlouvu je možno kdykoli ukončit:

- a) dohodou obou smluvních stran;
- b) jednostrannou písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně.

XVII.3. Výpovědní doba činí:

XVII.3.1. **tři (3) měsíce** počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně v případě výpovědi **bez uvedení důvodu** nebo výpovědi z důvodu uvedeného v ustanovení VIII.3 (jednostranné zvýšení nájemného);

XVII.3.2. **jeden (1) měsíc** počínaje doručením písemné výpovědi druhé smluvní straně v případě výpovědi **ze strany Pronajímatele z kteréhokoli z následujících důvodů:**

- a) Nájemce je více než třicet (30) dní v prodlení s platbou nájemného, platbou za služby či jiných úhrad spojených s užíváním Předmětu nájmu a/nebo Společných prostor;

- b) Nájemce je opakovaně (nejméně 2×) v prodlení s platbou nájemného, platbou za služby či jiných úhrad spojených s užíváním Předmětu nájmu a/nebo Společných prostor bez ohledu na délku takového prodlení a bez ohledu na to, zda v mezičase svůj závazek či jeho část uhradil či nikoli;
- c) Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu;
- d) Nájemce dává Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu dalším osobám, a to bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- e) Nájemce opakovaně (nejméně 2×) porušuje své povinnosti;
- f) Nájemce podstatně porušuje své povinnosti, přičemž podstatným je takové porušení povinnosti, o němž Nájemce již při uzavření smlouvy věděl nebo musel vědět, že by Pronajímatel smlouvu neuzavřel, pokud by toto porušení předvídal.

XVII.3.3. jeden (1) měsíc počínaje doručením písemné výpovědi druhé smluvní straně v případě výpovědi **ze strany Nájemce z kteréhokoli z následujících důvodů:**

- a) Pronajímatel opakovaně porušuje své povinnosti uvedené v ustanovení X.1.b) (udržování Předmětu nájmu), X.1.c) (nerušené užívání Předmětu nájmu) a/nebo X.1.d) (zabezpečení služeb);
- b) Pronajímatel podstatně porušuje své povinnosti, přičemž podstatným je takové porušení povinnosti, o němž Pronajímatel již při uzavření smlouvy věděl nebo musel vědět, že by Nájemce smlouvu neuzavřel, pokud by toto porušení předvídal;
- c) Nájemce ztratil způsobilost k podnikatelské činnosti, ke které Pronajaté prostory slouží;
- d) Pronajaté prostory přestanou být způsobilé k výkonu činnosti, ke které jsou určeny.

XVII.4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem **i bez výpovědní doby**, je-li Nájemce v prodlení s úhradou nájemného, platby za služby nebo jiných úhrad spojených s užíváním Předmětu nájmu déle než deset (10) dnů od doručení písemného upozornění na prodlení s úhradou.

XVII.5. Nárokuje-li smluvní strana kratší výpovědní dobu, než je sjednána v ustanovení XVII.3.1, případně dává-li výpověď bez výpovědní doby, musí být výpověď odůvodněna. Nebude-li ve výpovědi uveden důvod výpovědi, použije se ustanovení XVII.3.1 této smlouvy.

XVIII. Doručování

XVIII.1. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, považuje se jakákoliv písemnost za doručenou:

- a) desátým (10.) dnem po odeslání písemnosti, byla-li odeslána prostřednictvím držitele poštovní licence jako doporučená zásilka, a to i v případě, že se posléze vrátila jako nedoručitelná z jakéhokoli důvodu, zejména vyznačil-li na ní držitel poštovní licence poznámku o její nedoručitelnosti z důvodu, že adresát je na uvedené adrese neznámý nebo se odstěhoval bez udání adresy;
- b) dnem, v němž se dostala do sféry dispozice adresáta, byla-li doručována prostřednictvím jiné osoby než držitele poštovní licence, například fyzickým vhozením do poštovní schránky adresáta nebo fyzickým předáním adresátovi, a to i v případě, že adresát převzetí písemnosti odmítl či jinak zmařil;
- c) dnem odeslání, byla-li odeslána prostřednictvím elektronické pošty (e-mail);
- d) okamžikem, kdy se uživatel s oprávněním číst zprávu přihlásí k datové schránce (tedy ještě aniž by datovou zprávu otevřel). Pokud se tak nestane, je zpráva považována za doručenou desátým (10.) dnem po dodání zprávy do datové schránky (tzv. doručení fikcí – pokud odesílatel nezakázal doručení tímto způsobem).

XVIII.2. Adresou rozhodnou pro doručování je vždy:

- a) pro případy uvedené v ustanovení XVIII.1.a) a XVIII.1.b) adresa uvedená v záhlaví této smlouvy, neoznámila-li dotčená smluvní strana druhé smluvní straně prokazatelně písemně formou doporučeného dopisu adresu jinou;
- b) pro případy uvedené v ustanovení XVIII.1.c) e-mailová adresa uvedená v záhlaví této smlouvy, neoznámila-li dotčená smluvní strana druhé smluvní straně prokazatelně písemně formou doporučeného dopisu jinou e-mailovou adresu;
- c) pro případy uvedené v ustanovení XVIII.1.d) identifikátor datové schránky uvedený v systému datových schránek.

XVIII.3. Pro účely této smlouvy se sjednává, že **právní úkon se má za učiněný písemnou formou** i tehdy, je-li učiněn **elektronicky formou e-mailové zprávy** v souladu s ustanovením XVIII.2.b) této smlouvy či **datovou schránkou** v souladu s ustanovením XVIII.2.c), a to včetně právních úkonů směřujících ke změně či zániku této smlouvy.

XIX. Přílohy

Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto dokumenty:

- a) **Příloha č. 1** Seznam místností, plánek budov a plánek Pronajatých prostor
- b) **Příloha č. 2** Seznam Příslušenství (seznam movitých věcí – vybavení pronajatých prostor včetně jejich ceny)
- c) **Příloha č. 3** Specifikace podnikatelské činnosti Nájemce v Pronajatých prostorách
- d) **Příloha č. 4** Výčet služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu
- e) **Příloha č. 5** Seznam spotřebičů umístěných v Pronajatých prostorách včetně jejich příkonu
- f) **Příloha č. 6** Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu

XX. Rozhodné právo

XX.1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené a veškeré právní otázky týkající se vztahu mezi smluvními stranami se řídí právem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

XX.2. Pokud by se v budoucnu stala kterákoli část smlouvy neplatnou, ať již na základě změny právních předpisů či na základě rozhodnutí jakéhokoli orgánu nalézajícího právo, nemá tato skutečnost vliv na ostatní části smlouvy a odpadnuvší ustanovení je nutno nahradit takovým platným právním institutem, který není v rozporu s právními předpisy a který přitom odpovídá vůli smluvních stran projevené při uzavírání této smlouvy.

XX.3. Veškeré spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní se smluvní strany zavazují řešit přednostně smírnou cestou.

XX.4. Veškeré spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu. Místem konání případného rozhodčího řízení je Praha.

XXI. Závěrečná ustanovení

XXI.1. Tato smlouva ruší a nahrazuje dřívější nájemní smlouvu ze dne 1.11.2002 uzavřenou mezi Pronajímatelem a Nájemcem včetně všech jejich Dodatků.

XXI.2. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených smluvními stranami.

XXI.3. Tato smlouva je vypracována ve **dvou stejnopisech**, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží po jednom stejnopisu.

XXI.4. Na důkaz toho, že se smluvní strany s touto smlouvou před jejím podpisem seznámily, že s ní souhlasí a že byla uzavřena z jejich pravé a svobodné vůle, připojují smluvní strany svůj podpis.

ZDE KONČÍ TEXT SMLOUVY A NÁSLEDUJÍ JIŽ JEN PODPISY SMLUVNÍCH STRAN.

XXII. Podpisy smluvních stran

V Praze dne 22. 2. 2024

Pronajímatel

Nemocnice Roudnice nad Labem s.r.o.
Bc. František Werner, provozní ředitel,
na základě plné moci

V Ústí nad Labem dne 28. 2. 2024

Nájemce

MUDr. JUDr. Petr Honěk, MHA
ředitel Regionální pobočky Ústí nad Labem,
pobočky pro Liberecký a Ústecký kraj, VZP ČR

Příloha č. 1

Bližší specifikace Pronajatých prostor

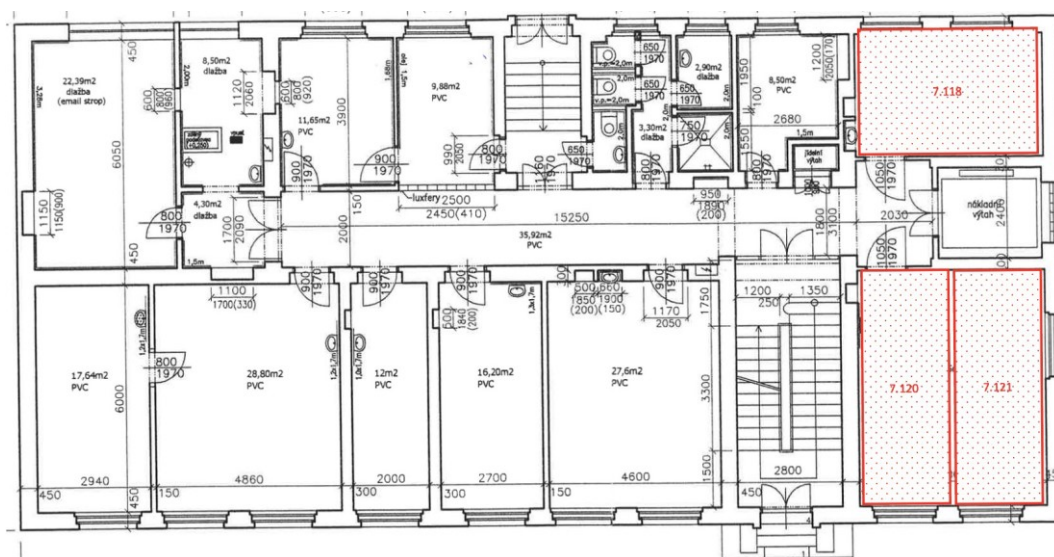
Seznam místností:

Budova	Nadzemní podlaží	Označení místnosti	Výměra (m ²)
7	1	7.118	16,25
7	1	7.120	15,30
7	1	7.121	15,30

Plánek budov:



Plánek Pronajatých prostor:



Příloha č. 2

Seznam Příslušenství (včetně sjednaných cen)

Bez Příslušenství.

Příloha č. 3

Specifikace podnikatelské činnosti Nájemce v Pronajatých prostorech (účel nájmu)

Předmětné nebytové prostory jsou pronajaty za účelem provozování pobočky zdravotní pojišťovny.

Příloha č. 4

Výčet služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu

Služba
Vodné a stočné
Elektrická energie
Teplo
Úklid prostor a zajištění předání komunálního odpadu

Příloha č. 5

Seznam spotřebičů umístěných v Pronajatých prostorách včetně jejich příkonu

Spotřebič	Příkon (kW)
PC 2x	60 W
tiskárna	80 W
varná konvice	2.000 W
lednička	60 W
mikrovlnná trouba	700 W
osvětlení 8x 36 W	288 W
osvětlení 4x 36 W	144 W

Příloha č. 6

Protokol o předání a převzetí Pronajatých prostor a Příslušenství

Předmět nájmu (Pronajaté prostory a Příslušenství) se má za řádně předaný bez vad uzavřením nájemní smlouvy, neboť Nájemci je Předmět nájmu z dosavadního užívání na základě předchozí nájemní smlouvy důvěrně znám.

Datum a místo podpisu protokolu je shodné s datem a místem podpisu nájemní smlouvy.

Jméno, příjmení a podpis osoby oprávněné za Pronajímatele	
Jméno, příjmení a podpis osoby oprávněné za Nájemce	