



Roentgenova 2, 150 30 Praha 5
Tel.: +420 257 271 111
IČO: 00023884

Nemocnice Na Homolce

se sídlem: Roentgenova 37/2, 150 30 Praha 5 - Motol
IČO: 00023884
DIČ: CZ00023884
zastoupena: MUDr. Petrem Poloučkem, MBA, ředitelem
bankovní spojení: ČNB
č. ú.: 17734051/0710
ID schránky: jb4gp8F
kontaktní osoba:

dále jen jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

B. Braun Avitum s.r.o.

se sídlem: V Parku 2335/20, 148 00 Praha 4
IČO: 61856827
DIČ: CZ61856827
zastoupena: MUDr. Martinem Kunckem a Ing. Petrem Macounem, Ph.D., jednatelem
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
č. ú.: 515295004/2700
ID schránky: x2fqbmcc
kontaktní osoba:

dále jen jako „**nájemce**“ na straně druhé

společně dále jen jako „**smluvní strany**“

se v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku tak, jak stanoví tato

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ Č. 5/2025

1. Vysvětlení použitých pojmů

Budova:

Budova č. p. 37 stojící na pozemku parc. č. 373/20, na adrese Praha 5, Roentgenova 37/2, PSČ 150 30, to vše zapsáno na LV č. 267 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Motol, obec Praha. Budova je užívána jako administrativní. Vlastníkem Budovy je Česká republika. Pronajímatel je příslušný hospodařit s Budovou dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o majetku státu**“).

Prostory sloužící podnikání:

Prostory v 2. nadzemním podlaží Budovy o souhrnné velikosti podlahové plochy **330,71 m²**. Soupis místností a plánec s umístěním prostor tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.



2. Postavení smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel je státní příspěvková organizace v přímé řídicí působnosti Ministerstva zdravotnictví České republiky, zřízená rozhodnutím ministra zdravotnictví ze dne 25. 11. 1990, čj.: OP-054.25.11.90, ve znění změn provedených Opatřením Ministerstva zdravotnictví vydaného pod čj.: MZDR 31003/2022-1/OPŘ ze dne 25. 1. 2023.
- 2.2. Nájemce je obchodní společností zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 31711 vedenou u Městského soudu v Praze (viz výpis z obchodního rejstříku - příloha č. 2 této smlouvy).

3. Předmět smlouvy

- 3.1. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání Prostory sloužící podnikání specifikované v čl. 1 této smlouvy včetně jejich součástí a příslušenství (dále jen „**Předmět nájmu**“) a závazek nájemce Předmět nájmu převzít do dočasného užívání a platit pronajímateli nájemné (včetně služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu) ve výši a za podmínek stanovených v této smlouvě, a to vše v souladu s právními předpisy.
- 3.2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti a je tedy oprávněn ho pronajmout ve smyslu ust. § 27 odst. 1 zákona o majetku státu.

4. Účel nájmu

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v souladu s jeho účelem uvedeným v příslušném kolaudačním rozhodnutí, s touto smlouvou, právními předpisy, závaznými normami a v souladu s předmětem své podnikatelské činnosti dle přílohy č. 2 této smlouvy, a to výhradně k provozování dialyzačního střediska a nefrologické ambulance. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí, že výše uvedený účel nájmu zahrnuje zpřístupnění Předmětu nájmu klientům (pacientům) nájemce a jeho užívání těmito osobami v rozsahu a za podmínek stanovených nájemcem (avšak vždy v souladu s touto smlouvou).
- 4.2. Nájemce bere na vědomí, že užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem dle odst. 4.1. této smlouvy je hrubým porušením povinností nájemce vůči pronajímateli a zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět. Užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem i přes písemné upozornění pronajímatele s poskytnutím přiměřené lhůty ke zjednání nápravy (nejméně však 15 kalendářních dní), zakládá nárok pronajímatele na smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč. Smluvní pokuta může být uplatněna opakovaně za každé takové další porušení povinností nájemce.
- 4.3. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje a stvrzuje, že je mu stav Předmětu nájmu znám, a shledává jej způsobilým pro dohodnutý účel dle této smlouvy.
- 4.4. Nájemce je oprávněn nevýhradně spolužívat přiměřeným způsobem spolu s pronajímatelem a ostatními nájemci společné části Budovy, zejména k prostorám přilehlé chodby, sociální zařízení, přístupové cesty, schodiště a výtahy.

5. Nájemné

- 5.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **157 358,- Kč** (slovy: jedno sto padesát sedm tisíc tři sta padesát osm korun českých) **za kalendářní měsíc**. Smluvní strany se dohodly, že DPH nebude k nájemnému uplatňována.



Roentgenova 2, 150 30 Praha 5

Tel.: +420 257 271 111

IČO: 00023884

6. Poplatky za služby spojené s nájmem

6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci tyto služby spojené s užíváním Předmětu nájmu:

Úklid společných prostor	7 770 Kč	
Elektrická energie	28 221 Kč	
Plyn (teplo)	15 859 Kč	
Vodné, stočné	4 872 Kč	
Odvoz komunálního odpadu	3 811 Kč	
Ostraha objektu	924 Kč	
Revize věcných prostředků PO	92 Kč	Hasicí přístroje, hydranty, EPS, ucpávky apod.
Medicínální plyny	616 Kč	Preventivní bezpečnostně technické prohlídky.
Parkování	5 000 Kč	Společně za 3 park. stání pro invalidy v prostoru před vstupem do pronajímaných prostor sloužících podnikání a za 2 běžná parkovací stání
Měsíční paušální úhrada za služby celkem	67 165 Kč	

(dále jen „**Služby**“)

- 6.2. Za poskytování Služeb, s výjimkou úhrady nákladů na sterilizaci a mytí oken v Předmětu nájmu, je pronajímatelem sjednána měsíční celková paušální úhrada ve výši **67 165,- Kč** (slovy: šedesát sedm tisíc jedno sto šedesát pět korun českých), k níž bude připočítávána zákonem stanovená sazba DPH.
- 6.3. V průběhu trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kdykoliv upravit výši úhrady za poskytované Služby dle předchozích odstavců tak, aby odpovídaly skutečným nákladům hrazeným pronajímatelem jednotlivým dodavatelům poskytujícím Služby, kdy za tímto účelem smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě upravující výši úhrady Služeb; pronajímatel předloží návrh takového dodatku a nájemce se zavazuje jeho akceptaci bez důležitých důvodů neodmítnout. Pokud v průběhu kalendářního roku některý z dodavatelů vody, elektrické energie nebo tepla zvýší jednorázově cenu o více než 20%, je pronajímatel povinen o takovém zvýšení nájemce bez zbytečného odkladu písemně informovat, ať už výši úhrady za Služby upraví či nikoli.
- 6.4. Smluvní strany se dohodly, že nebudou-li dodavatelé poskytující Služby plnit své povinnosti řádně a včas, nevzniká tím nájemci vůči pronajímateli právo ukončit nájem; pronajímatel však v takovém případě odpovídá nájemci za škodu, ke které v jednotlivém případě (více případů - škodních událostí časově a věcně spolu souvisejících se považují za jeden případ - jednu škodní událost, pro kterou platí dále uvedené omezení ohledně výše náhrady škody) dojde, maximálně do výše 2 000 000 Kč (slovy: dva miliony korun českých). Pronajímatel je povinen vynaložit veškeré úsilí k tomu, aby dodavatelé Služeb plnili své povinnosti řádně a včas.
- 6.5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude nájemci poskytovat služby sterilizace, které budou fakturovány dle skutečných nákladů, a na objednávku nájemce zajistí mytí oken v Předmětu nájmu (po dohodě s pronajímatelem - Oddělení provozu – Referát správy a údržby budov).

7. Platební podmínky

- 7.1. **Nájemné** dle čl. 5 této smlouvy je splatné měsíčně předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce, za který se poskytuje platba za nájemné, a to **v souladu se splátkovým kalendářem vystaveným pronajímatelem**.
- 7.2. Bude-li nájem podle této smlouvy ukončen z jakéhokoli důvodu před dobou stanovenou v čl. 8.



odst. 8.1 této smlouvy, náleží pronajímateli nájemné za dobu trvání nájmu.

- 7.3. **Měsíční celková paušální úhrada za Služby** dle čl. 6 této smlouvy bude nájemcem hrazena **dle splátkového kalendáře** vystaveného pronajímatelem. **Úhrady za služby sterilizace** jsou splatné čtvrtletně, a to **na základě faktury** vystavené pronajímatelem.
- 7.4. Faktura je splatná do 30 kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci. Fakturu doručuje pronajímatel nájemci na e-mailovou adresu: _____
- 7.5. Faktura musí obsahovat správné údaje, musí být srozumitelná, musí obsahovat náležitosti účetního dokladu dle platných právních předpisů a případně také náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů. Pokud faktura některé z těchto požadavků nesplňuje, pronajímatel je povinen fakturu na výzvu opravit či doplnit, přičemž v takovém případě běží nová lhůta splatnosti dnem doručení bezvadné faktury nájemci.
- 7.6. Všechny peněžité závazky, vzniklé mezi smluvními stranami na základě této smlouvy, je zavázaná smluvní strana povinna uhradit včas a řádně, a to bezhotovostním převodem na určený bankovní účet druhé smluvní strany uvedený v hlavičce této smlouvy.
- 7.7. Peněžitý závazek je splněn okamžikem, kdy je částka určená dle této smlouvy připsána na bankovní účet oprávněné smluvní strany.
- 7.8. V případě prodlení nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je nájemce zavázán na základě této smlouvy a nezjednání nápravy ani do 15 kalendářních dnů od písemného upozornění pronajímatele, je nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

8. Doba nájmu a způsoby jeho ukončení

- 8.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na **dobu od 01. 05. 2025 do 30. 06. 2025**.
- 8.2. Nájem skončí:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b) písemnou dohodou smluvních stran; platnost této smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě;
 - c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran, pokud druhá ze smluvních stran porušila opakovaně (alespoň však 3x) nebo hrubě svou povinnost vyplývající z této smlouvy a nezjednala nápravu ani do 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemného upozornění; platnost této smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní doby, která činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena;
 - d) zánikem pronajímatele nebo nájemce;
 - e) zánikem Předmětu nájmu.
- 8.3. Pronajímatel je v souladu s § 27 odst. 2 zákona o majetku státu oprávněn s okamžitou účinností tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že Předmět nájmu potřebuje pronajímatel k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti či stanoveného předmětu činnosti (viz podmínky § 27 odst. 1 zákona o majetku státu). Účinky výpovědi nastávají dnem jejího doručení nájemci. V případě okamžitého ukončení této smlouvy dle tohoto odstavce se pronajímatel zavazuje nájemci poskytnout přiměřenou lhůtu k vyklizení (a následnému předání) Předmětu nájmu, a to s přihlédnutím ke značným časovým nárokům na přesun provozovaných technologií (nejdéle však do 30. 6. 2025).
- 8.4. Pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy, pokud:
 - a) soud rozhodne o úpadku nájemce dle § 136 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon;
 - b) nájemce vstoupí do likvidace.
- 8.5. Odstoupení od této smlouvy nabývá účinnosti dnem následujícím po doručení písemného



oznámení o odstoupení pronajímatelem nájemci.

- 8.6. Ke dni skončení nájmu (a v souladu s postupem dle odst. 8.3. této smlouvy) je nájemce povinen předat vyklizený Předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím pouze k obvyklému opotřebení při běžném užívání a úpravám Předmětu nájmu provedených se souhlasem pronajímatele, tedy zejména způsobilý k dalšímu okamžitému užívání. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude stav příslušných měřidel (jsou-li instalovány) k okamžiku zpětného převzetí Předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených na Předmětu nájmu nájemcem. Smluvní strany jsou povinny si za tímto účelem vzájemně poskytnout nezbytnou součinnost, přičemž v případě jejího neposkytnutí dle této smlouvy, smluvní strana, která tak v rozporu s touto smlouvou učinila, odpovídá za veškeré škody způsobené druhé smluvní straně v plné výši.
- 8.7. Pokud nájemce řádně nepředá Předmět nájmu pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, s výjimkou skončení nájmu ve smyslu čl. 8, odst. 8.3 této smlouvy, kdy je aplikována speciální lhůta pro vyklizení Předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí, a to na náklady nájemce. V takovém případě tedy pronajímatel nejprve nájemce písemně vyzve k vyklizení Předmětu nájmu v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně pět pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení nájemci). Pokud nájemce ani v tomto náhradním termínu Předmět nájmu sám nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá Předmět nájmu, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu sám vyklidit a movité věci nájemce umístit po dobu 30 dnů v náhradních prostorách, to vše na náklady nájemce. V případě porušení povinnosti nájemce řádně předat Předmět nájmu dle tohoto odstavce, má pronajímatel nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu pronajímateli či jeho vyklizením.

9. Práva a povinnosti pronajímatele

9.1. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci Předmět nájmu a umožnit mu užívat ho ke sjednanému účelu ode dne, který je v této smlouvě sjednán jako počátek nájmu, a to ve stavu, v jakém se k tomuto dni nachází;
- b) poskytovat nájemci Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu;
- c) poskytnout nájemci přiměřenou součinnost při zajištění služeb potřebných k užívání Předmětu nájmu, které si zajišťuje sám nájemce;
- d) seznámit nájemce s relevantními předpisy vztahujícími se k provozu pronajímatele;
- e) umožnit nájemci v prostoru vstupu do Budovy, areálu pronajímatele a Předmětu nájmu umístění označení jeho obchodní firmy o velikosti přiměřené místním poměrům a podle možností pronajímatele, na základě dohody, a za úplaty v místě a čase obvyklou umístění i další reklamy; umístění označení obchodní firmy nájemce či reklamy podléhá předchozímu schválení pronajímatelem;
- f) zajistit na své náklady čištění, sjízdnost a schůdnost přístupových cest k Budově, které nejsou veřejnými komunikacemi;
- g) neprodleně odstranit nájemcem prokazatelně nahlášené závady na Předmětu nájmu nebo v poskytovaných Službách, které znemožňují užívání Předmětu nájmu nájemcem (a to zejména s ohledem na zvláštní charakter činnosti vykonávané nájemcem v Předmětu nájmu); pokud tyto nahlášené závady pronajímatel v přiměřené lhůtě neodstraní, je nájemce oprávněn tyto závady odstranit sám a požadovat po pronajímateli úhradu nákladů, které na jejich odstranění účelně vynaložil;
- h) odstranit v přiměřené lhůtě závady písemně ohlášené nájemcem, které jakkoli ztěžují užívání Předmětu nájmu nájemcem (a to zejména s ohledem na zvláštní charakter činnosti vykonávané nájemcem v Předmětu nájmu); pokud tyto nahlášené závady pronajímatel v přiměřené lhůtě neodstraní, je nájemce oprávněn tyto závady odstranit sám a požadovat po



pronajímateli úhradu nákladů, které na jejich odstranění účelně vynaložil;

- i) zajistit pro nájemce povolení k vjezdu do areálu pronajímatele a parkování v něm poblíž Předmětu nájmu a umožnit tento vjezd vč. parkování i dalším osobám vstupujícím do areálu pronajímatele, Budovy a Předmětu nájmu se souhlasem nájemce, a to v rozsahu 5 parkovacích stání (viz čl. 6 odst. 6.1. této smlouvy). Vjezd se zavazuje pronajímatel umožnit 24 hodin denně, vč. dnů pracovního klidu;
 - j) v případě, že nájemce na své náklady provede úkony směřující k omezení nebo zabránění škody hrozící pronajímateli, pak pronajímatel bezodkladně nájemci doložené účelně vynaložené náklady ve lhůtě 60 dnů od jejich uplatnění nahradí (vztah k odst. 11.4. této smlouvy).
- 9.2. Pokud pronajímatel nesplní povinnost stanovenou v odst. 9.1. této smlouvy, a to z důvodů způsobených vyšší mocí, případně jiných důvodů pronajímatelem neovlivnitelných, nájemce nemá právo na slevu na nájemném či náhradu škody. Pokud pronajímatel zaviněně nesplní povinnosti dle odst. 9.1. odpovídá nájemci za škodu tím způsobenou, a pokud je díky takovému zaviněnému nesplnění povinnosti Předmětu nájmu nezpůsobilý k řádnému užívání dle této smlouvy, nájemce má právo na poměrné snížení nájemného za dobu trvání této nezpůsobilosti.
- 9.3. Pronajímatel je dále povinen informovat nájemce o jakýchkoliv opravách nebo úpravách (stavebních či jiných zásazích) v Budově či Předmětu nájmu, které by se mohly dotknout nebo omezit užívání Předmětu nájmu nájemcem, a to v časovém předstihu úměrném takovému omezení. V případě, že tento časový předstih nebude přiměřený, je nájemce oprávněn provedení oprav nebo úprav v navrženém termínu odmítnout a požadovat jejich provedení v jiném nejbližším termínu.
- 9.4. Pronajímatel je povinen zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu, není-li tato povinnost částečně nebo zcela přenesena touto smlouvou na nájemce.
- 9.5. Pronajímatel zabezpečí, aby Předmět nájmu nebyl v nepřiměřeném rozsahu dotčen pravidelným zkoušením náhradních zdrojů. Pravidelné zkoušky náhradních zdrojů budou realizovány vždy po předchozím písemném vyrozumění/upozornění nájemce.
- 9.6. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohou po předchozí domluvě s nájemcem či po písemném oznámení doručeném nájemci vstoupit do Předmětu nájmu nebo do jakékoli jeho části, v běžné pracovní době, za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu, vybavení, dodržování účelu nájmu nájemcem nebo nápravy neplnění ustanovení této smlouvy nájemcem, jakož i za účelem provedení oprav či úprav ostatních částí Budovy, kteréžto opravy a úpravy vyžadují vstup do Předmětu nájmu, a to vše v rozsahu nezbytném pro provedení výše popsaných činností pronajímatele. Pronajímatel je povinen při jakémkoli vstupu do Předmětu nájmu popsaném v předchozí větě vždy respektovat zvláštní charakter činnosti vykonávané nájemcem v Předmětu nájmu, jímž je poskytování zdravotní péče pacientům, a postupovat tak, aby byly dodržovány hygienické a jiné předpoklady řádného výkonu této činnosti.
- 9.7. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohou do Předmětu nájmu vstoupit ve zcela výjimečných případech i mimo běžnou pracovní dobu a bez doprovodu osoby oprávněné jednat za nájemce, jestliže to vyžaduje nastalá mimořádná situace/událost, např. havarijní stav (požár, povodeň, výbuch plynu atd.), hrozící škoda na majetku pronajímatele či nájemce. Pronajímatel o tomto vstupu písemně vyrozumí nájemce bez zbytečného odkladu po tomto vstupu, nebylo-li možné nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k Předmětu nájmu a že nájemce není oprávněn provést výměnu zámků ve dveřích. Uložení náhradní klíčů je pronajímatel povinen zabezpečit tak, aby se zamezilo jejich zneužití.
- 9.8. Pronajímatel je povinen postupovat vždy tak, aby nedošlo ke vzniku škod na majetku nájemce umístěném v Předmětu nájmu a aby nebylo poškozeno dobré jméno nájemce a vztahy s jeho klientelou.
- 9.9. Pronajímatel neumožňuje nájemci zřízení svého sídla v Budově ani jiných svých objektech.

10. Pojištění a další skutečnosti

- 10.1. Pronajímatel prohlašuje, že Budova je pojištěna proti živelným škodám a že vnitřní vybavení Budovy, včetně movitých věcí v ní umístěných, které jsou ve vlastnictví pronajímatele, resp. k nimž pronajímateli svědčí právo hospodaření, je kromě pojištění proti živelným škodám pojištěno i proti krádeži vloupáním.
- 10.2. Nájemce je srozuměn s tím, že pojištění dle odst. 10.1. této smlouvy se nevztahuje na majetek ve vlastnictví nájemce, který do Předmětu nájmu vnese. Současně je nájemce srozuměn s tím, že odpovídá pronajímateli za škody jím nebo jeho zaviněním (úmyslným i nedbalostním) případně při provozu jeho činností způsobené pronajímateli, a to v plné výši takových škod.
- 10.3. Pronajímatel prohlašuje, že Budova je střežena nepřetržitě 24 hodin denně bezpečnostní službou.

11. Práva a povinnosti nájemce

11.1. Nájemce je povinen:

- a) dodržovat při své provozní činnosti povinnosti stanovené právními předpisy (zejména pak předpisy hygienické, bezpečnostní a pro oblast požární ochrany), provádět příslušné revize a zjištěné závady na své náklady odstranit;
- b) vhodným způsobem pojistit majetek uvedený v odst. 10.2. této smlouvy;
- c) zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu analogicky v rozsahu odpovídajícím nařízení vlády č. 308/2015 Sb.; nezajistí-li nájemce včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu Předmětu nájmu, k níž je povinen, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění nájemce na vlastní náklady sám a nájemce se zavazuje v důsledku tohoto postupu vzniklé náklady pronajímateli uhradit;
- d) bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má dle této smlouvy provádět pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav; pokud tak nájemce neučiní, odpovídá pronajímateli za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- e) bez zbytečného odkladu písemně upozornit pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést k ohrožení života nebo zdraví nebo majetku zaměstnanců pronajímatele a třetích osob nebo by mohly ohrozit veřejný zájem;
- f) jakékoli změny (úpravy a opravy) Předmětu nájmu, které nejsou drobnými opravami ani běžnou údržbou dle písm. c) tohoto odstavce, provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (viz postup dle čl. 12. této smlouvy);
- g) zdržet se skladování věcí ve společných prostorách v Budově a znečišťování těchto prostor;
- h) zdržet se obtěžování třetích osob hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi způsobených nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které vstoupily do Předmětu nájmu se souhlasem nájemce;
- i) zdržet se jakýchkoliv zásahů do integrity Předmětu nájmu zejména vrtáním nebo jiným narušováním stěn, oken, dveří apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- j) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému v této smlouvě;
- k) postupovat vždy tak, aby nedošlo ke vzniku škod na majetku pronajímatele a aby nebylo poškozeno dobré jméno pronajímatele;
- l) nájemce je povinen pronajímateli oznámit veškeré změny, které nastaly v/ná Předmětu nájmu, a to v důsledku jednání nájemce či jiných skutečností, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

11.2. Nájemce je oprávněn:

- a) užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě;



- b) užívat přiměřeným způsobem společné prostory Budovy a přístupové cesty k Budově, které nejsou veřejnými komunikacemi, a to v souladu s provozními/dopravními pravidly pronajímatele, s nimiž pronajímatel nájemce seznámil; toto oprávnění se vztahuje i na klientelu nájemce jakož i na jakékoli další osoby vstupující do areálu pronajímatele, Budovy a Předmětu nájmu se souhlasem nájemce; tyto osoby budou mít nerušenou možnost užívání a přístupu k Předmětu nájmu (příchod, odchod, příjezd a odjezd) po dobu 24 hodin denně, vč. dnů pracovního klidu;
 - c) používat vnitřní rozvody pitné vody, odpadů, telefonních linek, elektrické energie apod. pouze k jejich obvyklému účelu a předcházet jakémukoliv poškození těchto rozvodů či oprávněných zájmů vlastníka anebo pronajímatele.
- 11.3. Nájemce není oprávněn dát třetí osobě do podnájmu ani část Předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Pro případ porušení tohoto závazku a nezjednání nápravy ani do 15 kalendářních dnů ode dne písemného upozornění pronajímatele, má pronajímatel nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč za každé takové porušení.
- 11.4. Zjistí-li nájemce, že na majetku pronajímatele vznikla škoda, nebo hrozí-li škoda na jeho majetku, je nájemce povinen bez prodlení na tuto skutečnost pronajímatele písemně upozornit a učinit taková opatření, která by škodě zabránila nebo ji omezila.
- 11.5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti nájemce nebo s jeho vědomím. Tyto závady a poškození způsobená na Předmětu nájmu nájemcem, se nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- 11.6. Nájemce je povinen striktně dodržovat veškerá hygienická a protiepidemická opatření platná a účinná na území České republiky, uložená zejména na základě zákona, mimořádného opatření Ministerstva zdravotnictví ČR, usnesení vlády ČR, opatření/nařízení Hygienické stanice hlavního města Prahy, jakož i veškerá hygienická a protiepidemická opatření platná a účinná v areálu/prostorách pronajímatele, která byla přijata pronajímatelem (s opatřeními přijatými pronajímatelem je pronajímatel povinen nájemce předem seznámit). Nájemce je dále povinen striktně dodržovat pokyny osob pověřených pronajímatelem kontrolou dodržování těchto hygienických a protiepidemických opatření. V případě, že výkon práva nájemce dočasně užívat Předmět nájmu bude pronajímatelem z důvodu nedodržování hygienických nebo protiepidemických opatření či pokynů osob pověřených pronajímatelem kontrolou dodržování těchto opatření jakkoli omezen, nemá nájemce právo na náhradu majetkové újmy vůči pronajímateli.

12. Zhodnocení Předmětu nájmu nájemcem

- 12.1. Jakékoliv změny (úpravy a opravy) Předmětu nájmu, které nejsou drobnými opravami ani běžnou údržbou dle odst. 11.1., písm. c) této smlouvy, je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat po pronajímateli jen v případě, že se k tomu pronajímatel výslovně (písemnou formou) zavázal a pouze v případě, že vynaložením nákladů došlo ke zhodnocení majetku pronajímatele. Součástí případného závazku pronajímatele k úhradě nákladů vynaložených nájemcem s jeho souhlasem na zhodnocení Předmětu nájmu musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše takto vynaložených nákladů a sjednání termínu pro dokončení změn. Nájemce je povinen vynaložené náklady pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do čtrnácti (14) dnů po dokončení změn.
- 12.2. Dal-li pronajímatel předchozí písemný souhlas se změnou (úpravy a opravy) Předmětu nájmu, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu pouze protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu (tzv. zhodnocení).
- 12.3. Provede-li nájemce změnu Předmětu nájmu ve smyslu tohoto článku bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši



100.000,- Kč. Smluvní pokutu lze uplatnit opakovaně za každou takovou změnu. Tím není dotčena povinnost nájemce uvést Předmětu nájmu na své náklady do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, ani tím není dotčen nárok pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody.

- 12.4. Jakékoliv změny (úpravy a opravy) Předmětu nájmu, k jejichž provedení dal pronajímatel dle předchozích ustanovení svůj souhlas, je nájemce povinen provádět pouze v souladu s aktuálně platnými stavebními předpisy a projektovou dokumentací pro stavební řízení, kterou však musí vždy předem předložit pronajímateli k odsouhlasení.

13. Smluvní pokuty

- 13.1. Veškeré smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné 10. den následující po dni, kdy byl nárok na jejich úhradu oprávněnou smluvní stranou uplatněn, a to bezhotovostně na bankovní účet oprávněné smluvní strany uvedený v hlavičce této smlouvy. Nárok na úhradu smluvní pokuty vzniká dnem doručení oznámení o porušení povinnosti nájemcem s odůvodněním, v čem porušení povinnosti spočívá.
- 13.2. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 13.3. V případě porušení povinnosti nájemce dodržovat hygienická nebo protiepidemická opatření či pokyny osob pověřených pronajímatelem kontrolou dodržování těchto opatření dle čl. 11. odst. 11.6. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.

14. Zvláštní ujednání o doručování písemností

- 14.1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících se vzájemnými vztahy dle této smlouvy platí následující ujednání.
- 14.2. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na dohodnuté doručovací adresy. Dohodnutou doručovací adresou se rozumí adresa sídla nebo místa podnikání dotčené smluvní strany uvedená v záhlaví této smlouvy, případně jiná kontaktní adresa uvedená v záhlaví této smlouvy (včetně ID schránky). Doručí-li smluvní strana druhé smluvní straně písemné oznámení o změně doručovací adresy, rozumí se dohodnutou doručovací adresou dotčené smluvní strany nově sdělená adresa.
- 14.3. Nevyzvedne-li si adresát zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na dohodnutou doručovací adresu, nastávají právní účinky, které právní předpisy spojují s doručením právního úkonu, který byl obsahem zásilky, dnem, kdy se zásilka vrátí odesílateli.
- 14.4. Smluvní strany jsou povinny pravidelně přebírat poštu, případně zajistit její pravidelné přebírání na své doručovací adrese. Při změně sídla podnikání smluvní strany, je tato smluvní strana povinna neprodleně písemně informovat o této skutečnosti druhou smluvní stranu a oznámit ji písemně adresu, která bude její novou doručovací adresou. Smluvní strany berou na vědomí, že porušení povinnosti řádně přebírat poštu dle tohoto odstavce může mít za následek, že doručení zásilky bude zmařeno, protože nastane právní fikce dle odst. 14.3. této smlouvy.

15. Závěrečná ustanovení

- 15.1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem.
- 15.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a **účinnosti dnem 01. 05. 2025**. Nebude-li tato smlouva v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, uveřejněna v registru smluv do 01. 05. 2025, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv; pronajímatel zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv.



- 15.3. Tato smlouva může být změněna či doplněna pouze písemnými a vzestupně číslovanými dodatky podepsaným oběma smluvními stranami.
- 15.4. Pokud některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost této smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, jestliže je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu poté, co neplatnost či neúplnost zjistí, nahradí toto neplatné či neúčinné ustanovení novým, platným a účinným ustanovením, který svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
- 15.5. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory vzniklé z této smlouvy především smírnou cestou. Pokud takové řešení nebude možné, bude spor předložen příslušnému soudu; smluvní strany se ve smyslu ust. § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že místně příslušným soudem k projednání a rozhodnutí sporů a jiných právních věcí vyplývajících z této smlouvou založeného právního vztahu, jakož i ze vztahů souvisejících, je v případě, že je k projednání věci věcně příslušný krajský soud, Městský soud v Praze, a v případě, že je věcně příslušný okresní soud, Obvodní soud pro Prahu 5.
- 15.6. Žádná ze smluvních stran nepostoupí práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Jakékoliv postoupení v rozporu s podmínkami této smlouvy bude neplatné a neúčinné. Totéž platí pro postoupení smlouvy.
- 15.7. Smluvní strany jsou oprávněny provádět započtení pohledávek pouze na základě dohody smluvních stran.
- 15.8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto její přílohy:
Příloha č. 1 - Soupis místností a situační pláněk prostor;
Příloha č. 2 - Výpis z obchodního rejstříku;
- 15.9. Tato smlouva je vyhotovena ve **třech (3) stejnopisech**, z nichž jeden (1) obdrží nájemce a dva (2) pronajímatel. V případě, že je tato smlouva vyhotovena v elektronické podobě, jedná se o jedno vyhotovení s elektronickými podpisy obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
- 15.10. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými zdola připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.
- 15.11. Tato smlouva nahrazuje veškeré předchozí ujednání a smlouvy, které se týkají předmětu plnění upraveného touto smlouvou.

V Praze dne

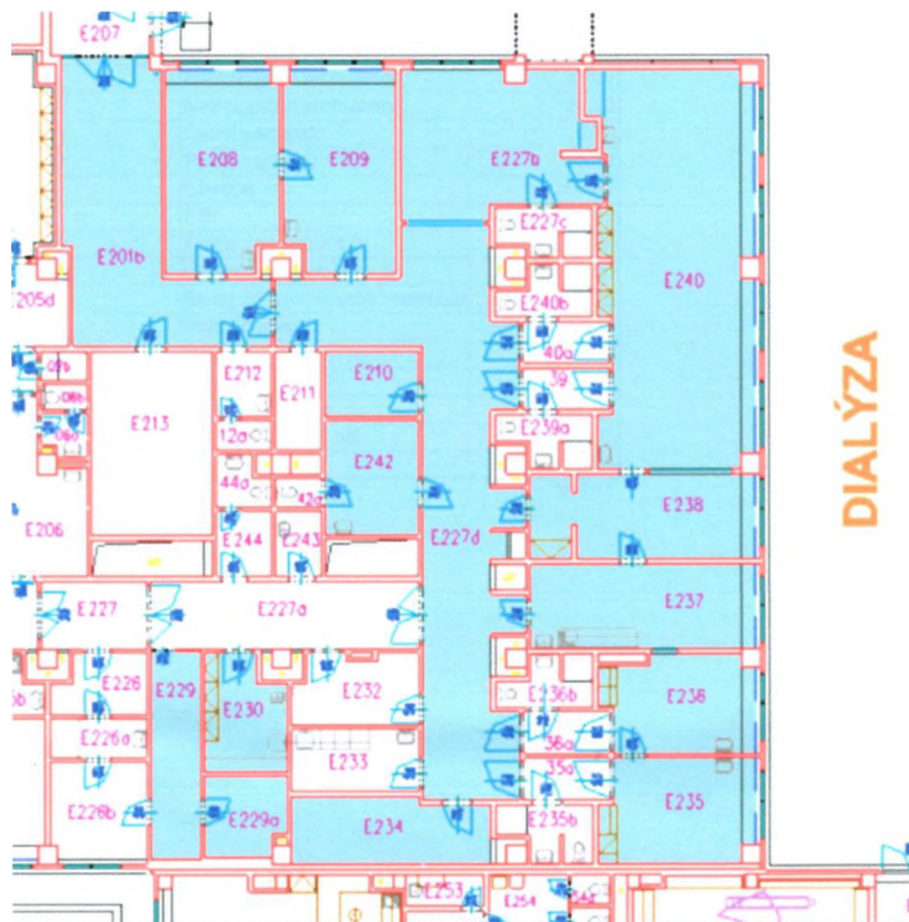
V Praze dne

za Nemocnici Na Homolce
MUDr. Petr Polouček, MBA
ředitel

za B. Braun Avitum s.r.o.
MUDr. Martin Kuncek
jednatel

za B. Braun Avitum s.r.o.
Ing. Petr Macoun, Ph.D.
jednatel

Příloha č. 1 - Soupis místností a situační plánec prostor



Číslo místnosti	Plocha podlahy [m ²]
E201b	33,41
E208	21,20
E209	21,20
E210	5,77
E227b	25,59
E227d	55,43
E229	9,59
E229a	6,04
E230	8,45
E234	12,25
E235	14,75
E236	13,45
E237	18,18
E238	17,97
E240	57,45
E242	9,98
Celkem	330,71

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 31711

Datum vzniku a zápisu:	16. září 1994
Spisová značka:	C 31711 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	B. Braun Avitum s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, V Parku 2335/20, PSČ 14800
Identifikační číslo:	618 56 827
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej - vyjma zboží uvedeného v příl. zák. č. 455/91 Sb. a zboží tímto zákonem vyloučeného. Činnost organizačních a ekonomických poradců. ambulantní nefrologická péče, hemodialýza, hemodialfiltrace, hemofiltrace, hemoperfuze, plazmoferéza, kontinuální metody očišťování krve, peritoneální dialýza a další výkony, které s uvedenou činností souvisí výroba, instalace a opravy elektronických zařízení výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona masérské, rekondiční a regenerační služby hostinská činnost poskytování zdravotních služeb poskytování sociálních služeb pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
jednatel:	Ing. PETR MACOUN, Ph.D. , dat. nar.
jednatel:	MUDr. MARTIN KUNCEK ,
	Den vzniku funkce: 1. prosince 2008
Způsob jednání:	Jménem společnosti jedná každý jednatel samostatně.
Společníci:	
Společník:	B. Braun Medical s.r.o., IČ: 485 86 285 Praha 4, V Parku 2335/20, PSČ 14800
Podíl:	Vklad: 120 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 1% Druh podílu: základní Kmenový list: na podíl nebyl vydán kmenový list
Společník:	B. Braun Avitum AG 34212 Melsungen, Schwarzenberger Weg 73–79, Spolková republika Německo EUID: DEM1603.HRB11263 Registrační číslo: HRB 11263 společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Fritzlar pod číslem HRB 11263

Podíl:	Vklad: 11 880 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 99% Druh podílu: základní Kmenový list: na podíl nebyl vydán kmenový list
Základní kapitál:	12 000 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	V důsledku fúze sloučením přešlo na společnost B.Braun Avitum s.r.o. jako na nástupnickou společnost jmění zanikající společnosti B.Braun Avitum Bulovka s.r.o. se sídlem Praha 8-Libeň, Budínova 67/2, PSČ 181 02, IČ: 416 95 003. Počet členů statutárního orgánu: 2 Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech Popis práv a povinností spojených s podíly je obsažen ve společenské smlouvě uložené ve sbírce listin. Na společnost B. Braun Avitum s.r.o., IČ 618 56 827, se sídlem V Parku 2335/20, 148 00 Praha 4 Chodov, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 31711, přešlo jako na nástupnickou společnost v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti RENART spol. s r.o., IČ 477 85 225, se sídlem Žitenická 18, 412 01 Litoměřice, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 4221. Na základě projektu fúze sloučením ze dne 23.11.2017 došlo ke sloučení, při němž na společnost B. Braun Avitum s.r.o., se sídlem Praha 4, V Parku 2335/20, PSČ 148 00, IČO: 618 56 827, jakožto společnost Nástupnickou, přešlo jmění Zanikající společnosti DIALCORP s.r.o., se sídlem U Stadionu 1555, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, IČO: 620 61 127. Na základě projektu fúze ze dne 6.11.2020, přešlo na společnost B. Braun Avitum s.r.o., se sídlem V Parku 2335/20, Chodov, 148 00 Praha 4, identifikační číslo 61856827, jako společnost nástupnickou, jmění společnosti B. Braun Avitum Austerlitz s.r.o., se sídlem Zlatá Hora 1466, 684 01 Slavkov u Brna, identifikační číslo 60721901, jako společnosti zanikající. Na základě projektu fúze sloučením ze dne 29. 1. 2024, který byl schválen dne 28. 3. 2024, došlo ke sloučení, při němž na společnost B. Braun Avitum s.r.o., jakožto společnost nástupnickou, přešlo s účinností k 1. 4. 2024 jmění zanikající společnosti Dialýza a.s., se sídlem Politických vězňů 40, Beroun-Město, 266 01 Beroun, IČO 15052524. Rozhodný den fúze byl stanoven na den 1. 1. 2024.