

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Ústřední vojenská nemocnice – Vojenská fakultní nemocnice Praha

příspěvková organizace zřízená Ministerstvem obrany ČR

se sídlem: U Vojenské nemocnice 1200, 169 02 Praha 6

IČO: 61383082

DIC: CZ61383082

bankovní spojení: [redacted] ČNB Praha 1

zastoupená: prof. MUDr. Miroslavem Zavoralem, Ph.D., ředitelem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

DR. OPTIK s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 113811

se sídlem: V Chotejně 1307/9, 102 00 Praha 10 – Hostivař

IČO: 27447839

DIC: CZ27447839

bankovní spojení:

zastoupená: RSDr. Lubomírem Kubcem, jednatelem

(dále jen „**nájemce**“)

pronajímatel a nájemce dále společně jako „**smluvní strany**“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
nájemní smlouvu (dále jen „**smlouva**“) podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník, v platném znění, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování
v právních vztazích, v platném znění:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je státní příspěvkovou organizací zřízenou Ministerstvem obrany České republiky, jejímž předmětem činnosti je mimo jiné poskytování zdravotní péče ve zdravotnickém zařízení.
2. Nájemce je společností s ručením omezeným, jejímž předmětem podnikání je provozování oční optiky.
3. Účelem této smlouvy je upravit vzájemná práva a povinnosti smluvních stran po dobu trvání této smlouvy v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího k podnikání, které budou sloužit k provozování předmětu činnosti nájemce.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření s majetkem České republiky: pozemkem parc. č. 265 o výměře 6763 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čísla popisného, označení pavilon A (dále jen „budova“), katastrálním územím Břevnov, obec Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 5768 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Předmět nájmu dle této smlouvy tvoří místnost č. [REDAKCE] o výměře [REDAKCE] nacházející se v budově – „Pavilon A přízemí – západ“, vyznačená v situačním nákrese, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci svého stanoveného předmětu činnosti.
4. Pronajímatel přenechává předmět nájmu včetně všech jeho součástí a příslušenství a spolu se všemi právy a povinnostmi s předmětem nájmu souvisejícími nájemci, aby je pro účel nájmu uvedený v článku III smlouvy užíval, a nájemce je do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši stanovené v článku IV smlouvy.
5. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy neexistují žádná práva třetích osob, která brání či omezují nebo by mohla bránit či omezit užívání předmětu nájmu nájemcem v souladu s touto smlouvou.
6. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu se nachází ve stavu způsobilém k užívání pro účel nájmu uvedený v článku III smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu na základě této smlouvy za účelem provozování své podnikatelské činnosti, konkrétně za účelem provozování oční optiky.
2. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat i další prostory v budově a přilehlé plochy v areálu pronajímatele, v rozsahu nezbytném k provozování jeho činnosti dle odstavce 1 tohoto článku, a to zejména chodby, sociální zařízení, výtahy apod.

IV. Nájemné a úhrada za služby

1. Měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno ve výši [REDAKCE] celkem tedy za předmět nájmu ve výši **4.805,- Kč měsíčně**.
2. Stejným způsobem jako nájemné a spolu s ním se nájemce zavazuje platit pronajímateli úhradu za služby spojené s nájmem, tj. zejména dodávky elektrické energie, tepla, teplé a studené vody a stočné, údržbu, úklid a svoz odpadu v dohodnuté paušální výši **1.090,70 Kč** měsíčně, která je odvozena ze skutečné výše nákladů pronajímatele na tyto služby v bezprostředně předcházejícím období podle poměru plochy pronajatých prostor k celkové ploše prostor v budově. Specifikace služeb poskytovaných společně s nájmem a jejich cena jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy.
3. DPH bude k nájemnému a/nebo úhradě za služby připočteno, pokud tak stanoví obecně závazný právní předpis účinný ke dni zdanitelného plnění.
4. Nájemné a úhrada za služby budou hrazeny na základě faktury vystavené pronajímatelem bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u České národní banky, vždy nejpozději k 5. dni v měsíci, za který se platí. Variabilním symbolem platby je číslo shodné s identifikačním číslem nájemce.
5. Povinnost nájemce platit nájemné a úhradu za služby vzniká dnem účinnosti smlouvy.
6. Nájemné a úhrada za služby budou považovány za zaplacené okamžikem připsání částky na účet pronajímatele.

7. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. ledna každého kalendářního roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení oznámí pronajímatel nájemci nejpozději do 31. března příslušného roku, jinak zůstává výše nájemného a úhrady za služby v tomto kalendářním roce nezměněna. Zvýšené nájemné bude nájemcem hrazeno od následujícího měsíce po oznámení zvýšení nájemci.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit úhradu za služby, jestliže dojde k navýšení cen od dodavatelů těchto služeb, a to poměrně v závislosti na zvýšení ceny dodavatelem. Tato změna se nepovažuje za změnu smlouvy ve smyslu čl. VIII odst. 5; pronajímatel zašle nové znění přílohy č. 2 nájemci doporučeným dopisem na jeho poslední známou adresu. Změna je účinná od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po uplynutí 15 dnů od doručení nového znění přílohy č. 2 nájemci, ledaže nájemce do nabytí účinnosti změny písemně oznámí pronajímateli, že od smlouvy odstupuje. Účinností změny se nové znění přílohy č. 2 stává nedílnou součástí této smlouvy.

V. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **2** let počínaje dnem **1.6.2017**.
2. Nájem může skončit uplynutím doby trvání smlouvy, dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran za podmínek stanovených zákonem nebo touto smlouvou.
3. Dohoda smluvních stran o skončení nájmu musí mít písemnou formu a musí obsahovat den skončení nájmu a vypořádání vzájemných práv a závazků.
4. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna ukončit smlouvu písemnou výpovědí i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn ukončit smlouvu písemnou výpovědí s patnáctidenní výpovědní dobou, která počíná běžet následujícím dnem po doručení výpovědi nájemci, jestliže
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu, přestože byl pronajímatelem vyzván ke zjednaní nápravy,
 - b) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - c) pomine důvod dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu, nebo
 - d) na majetek nájemce byl prohlášen konkurs.
6. V případě výpovědi z důvodů podle § 2288 odst. 1, § 2308 nebo § 2309 občanského zákoníku se sjednává výpovědní doba v délce 1 měsíce, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu ve stavu odpovídajícímu sjednanému užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě prodloužení nájmu s vyklizením a vrácením předmětu nájmu se neuplatní § 2230 občanského zákoníku, doba nájmu se v takovém případě neprodlužuje.
8. Nájemce a pronajímatel se tímto dohodli a výslovně souhlasí s tím, že ustanovení § 2314 a § 2315 občanského zákoníku se pro účely této nájemní smlouvy nepoužijí. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že ustanovení § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této smlouvy, a to zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení předmětu

nájmu a jeho předání pronajímateli, a aplikace tohoto ustanovení v žádném případě nezakládá právo nájemce užívat předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi pronajímatele.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje protokolárně předat nájemci předmět nájmu ke dni nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětu nájmu ke smlouvenému účelu. Pronajímatel je dále povinen zajišťovat řádné poskytování služeb spojených s nájmem, které jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn po dobu trvání této smlouvy požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy, a to v rozsahu, který nebude nepřiměřeně omezovat nájemce ve výkonu jeho užívacího práva. Nájemce je povinen mu takový přístup umožnit. Přístup je pronajímatel oprávněn požadovat v pracovní době nájemce a za doprovodu nájemce nebo jím zmocněné osoby. Pronajímatel je také oprávněn požadovat od nájemce informace vztahující se k předmětu nájmu.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem obvyklým v rozsahu stanoveném touto smlouvou. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je stanoveno v článku III smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje, že při užívání předmětu nájmu bude respektovat všechny interní předpisy pronajímatele, zejména předpisy v oblasti bezpečnosti a požární ochrany. Pronajímatel umožní nájemci, aby se s těmito předpisy seznámil.
6. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby nevznikla škoda na majetku pronajímatele či třetích osob. Způsobí-li nájemce při užívání předmětu nájmu škodu na majetku pronajímatele či třetích osob, je povinen o vzniku škody písemně informovat pronajímatele a škodu na majetku pronajímatele v přiměřené lhůtě odstranit způsobem stanoveným po dohodě s pronajímatelem. Neodstraní-li nájemce způsobenou škodu, je oprávněn ji odstranit na své náklady pronajímatel s tím, že nájemce je povinen účelně vynaložené náklady na odstranění škody uhradit pronajímateli nejpozději do 30 dnů poté, co mu budou vyúčtovány.
7. Nájemce je povinen zajistit na své náklady úklid, běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Vznik potřeby jiných oprav na předmětu nájmu je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli. Nezajistí-li nájemce odstranění závady na předmětu nájmu, která působí nebo může způsobit škodu na majetku pronajímatele či třetích osob, ačkoliv dle této smlouvy takovou povinnost má, odstraní závadu v nezbytně nutném rozsahu na své náklady pronajímatel s tím, že nájemce je povinen účelně vynaložené náklady uhradit pronajímateli nejpozději do 30 dnů poté, co mu budou vyúčtovány.
8. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání této smlouvy sjednáno platné pojištění odpovědnosti za škodu nejméně ve výši **5mil. Kč**, které se bude vztahovat na případnou škodu způsobenou při jeho činnosti v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
9. Změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu, do užívání třetí osobě ani uzavřít smlouvu o výpůjčce předmětu nájmu s jinou osobou.

VII. Zvláštní ujednání

Na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi smluvními stranami dne 28.11.2007 a následně pozměněné a doplněné dodatky č. 1 až 4 (dále jen „Smlouva o nájmu nebytových prostor“) užíval nájemce předmět nájmu i po dni 2.12.2016, kdy uplynula sjednaná doba nájmu, až do dne vzniku nájmu podle této smlouvy (čl. V odst. 1 smlouvy). Smluvní strany se dohodly, že ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy mezi sebou provedou vyúčtování vzájemných závazků ze Smlouvy o nájmu nebytových prostor, včetně nároku pronajímatele vůči nájemci na zaplacení nájemného a úhrady za služby spojené s nájmem za dobu užívání předmětu nájmu od 3.12.2016 do dne vzniku nájmu podle této smlouvy, a to za podmínek a ve výši podle Smlouvy o nájmu nebytových prostor.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl. V odst. 1.
2. Je-li doručována písemnost na základě této smlouvy doporučeným dopisem na poslední známou adresu smluvní strany prostřednictvím provozovatele poštovních služeb a smluvní strana písemnost nepřevzme, má se za to, že písemnost byla doručena třetím pracovním dnem po předání zásilky provozovateli poštovních služeb, i kdyby se o ní smluvní strana nedozvěděla. Za poslední známou adresu smluvní strany se považuje adresa uvedená v záhlaví této smlouvy, případně nová adresa, kterou smluvní strana druhé smluvní straně písemně oznámila.
3. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními platných právních předpisů České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že užití ustanovení § 2230, § 2285, § 2303, § 2304 odst. 2, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku se pro účely této smlouvy dohodou smluvních stran vylučuje.
5. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami a číslovanými vzestupnou, nepřerušovanou číselnou řadou.
6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Přílohy:


- 1) Situační náčrtek s vyznačením předmětu nájmu
- 2) Cena služeb poskytovaných společně s nájmem


V Praze dne: 20 -06- 2017

V Praze dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

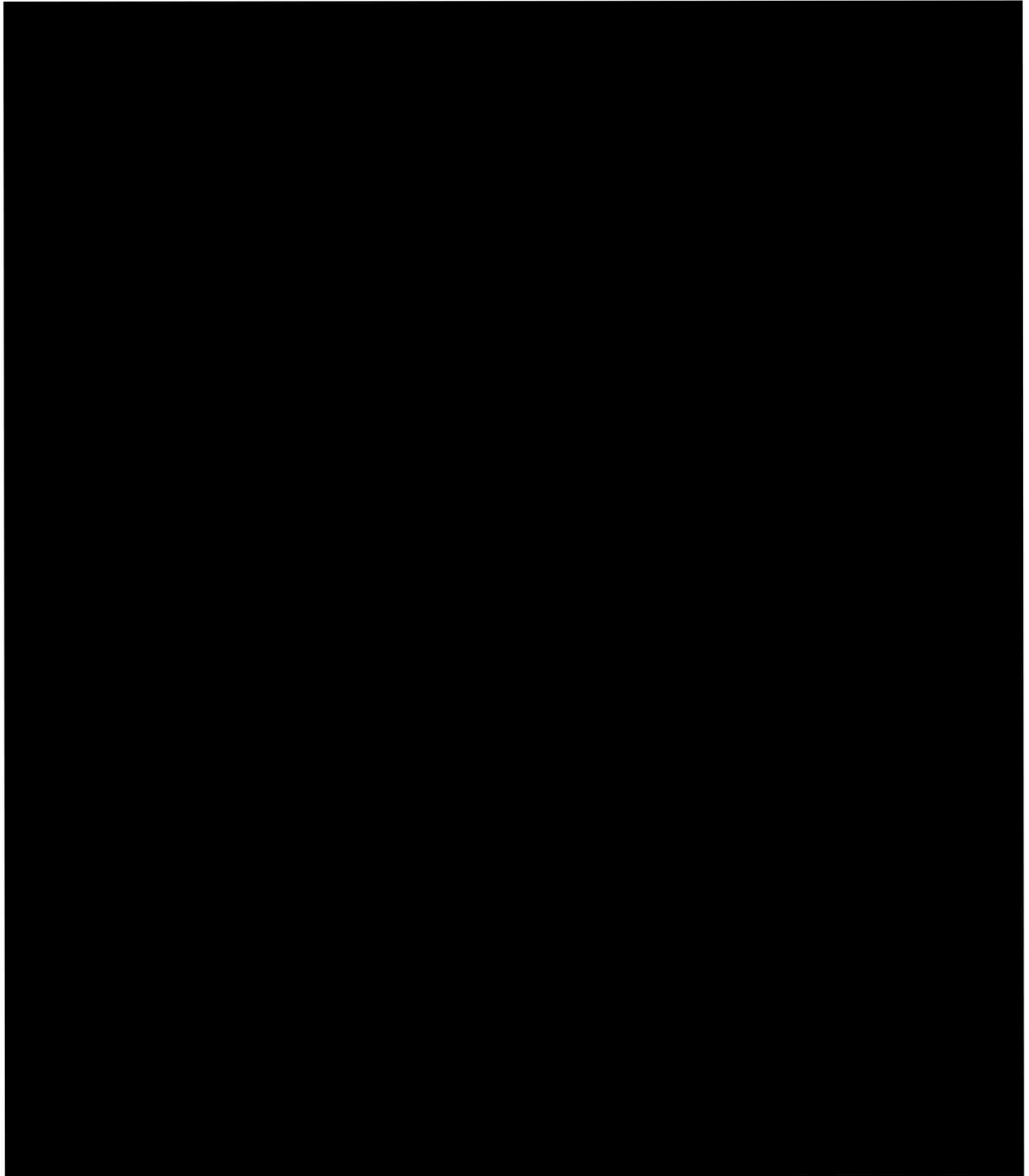

prof. MUDr. Miroslav Zavoral, Ph.D.
ředitel Ústřední vojenské nemocnice Praha
– Vojenské fakultní nemocnice Praha


RSDr. Lubomír Kubec
jednatel
DR. OPTIK s.r.o.



DISPOZICE – zakres prostoru:

OČNÍ OPTIKA, pavilon A, přízemí západ, místnost č. M050335, 9,61m²





Ceník služeb pro komerční nájem v ÚVN

Poř. číslo	Název služby	Cena Kč/m ² /rok
1.	Ceny energií a vody	
	elektrická energie	
	vodné a stočné (studená voda)	
	vodné a stočné (teplá voda)	
	tepelná energie pro vytápění	
2.	Údržba	
3.	Úklid	
4.	Komunální odpad	
5.	Režie (za provoz energet. zařízení)	
	CELKEM ¹⁾	

(všechny výše uvedené ceny jsou bez DPH)

Pozn.:

- 1) Daný poplatek za služby je konečný a nebude podléhat ročnímu zúčtování.
- 2) U prostor, kde je instalováno technické zařízení pro odečet energií (měřidla), bude provedeno roční zúčtování dle skutečné spotřeby.

Platnost od: 1. 4. 2017

Zpracovala

Náměstek ředitele pro ekonomické řízení
 Ing. Radim Šenk, MBA, FCCA

Ředitel Ústřední vojenské nemocnice -
 Vojenské fakultní nemocnice Praha
 prof. MUDr. Miroslav Zavoral, Ph. D.