

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Č. 2025/0550/OSBFN_OBNF

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), takto:

1. Účastníci

1.1. Pronajímatel: **Město Česká Lípa**
se sídlem: náměstí T. G. Masaryka čp. 1, 470 36 Česká Lípa
zastoupené: Ing. Jitkou Volfovou, starostkou města
IČ: 002 60 428
DIČ: CZ00260428
bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Česká Lípa
č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, VS: XXXXXXXXXX
ID DS: bkfbe3p
(dále jen „pronajímatel“)

1.2. Nájemce: **EUC Klinika Ústí nad Labem s.r.o.**
v zastoupení: MUDr. Jiří Madar, jednatel
a Ing. Jan Blaško, jednatel
zapsáno u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 8686
se sídlem: Masarykova 2000/92, 400 01 Ústí nad Labem
IČ.: 627 40 482
DIČ.: CZ699002423
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
ID DS: pbguh9a
(dále jen „nájemce“)
(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

2. Preambule

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 861/3, jehož součástí je stavba čp. 2974, nacházející se v k. ú. Česká Lípa (dále jen „objekt“, „dům“).

3. Předmět nájmu

3.1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící k podnikání, nacházející se v I. NP v objektu č.p. 2974, ul. U Vodního hradu, 470 01 Česká Lípa, o celkové výměře cca 210 m². Přesná výměra a popis pronajatých prostor bude upřesněn po zpracování projektové dokumentace, kterou na své náklady zajistí nájemce. Schválená projektová dokumentace bude následně tvořit přílohu č. 2 této smlouvy. Podrobný popis aktuálně pronajímaného prostoru a jeho stavu ke dni předání do nájmu je uveden

v oboustranně podepsaném protokolu o převzetí prostoru sloužícího k podnikání, který bude přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět pronájmu“ nebo „prostor“).

- 3.2. Předmět pronájmu je nájemci poskytován za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti uvedené v živnostenském, či jiném obdobném oprávnění v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 3.3. Účelem nájmu je provozování nestátního zdravotnického zařízení v oboru zdravotních služeb, zejména v oboru radiologie a zobrazovací metody (mamografie, denzitometrie, radiologie).
- 3.4. Nájemce není oprávněn v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou, ledaže by k tomu měl předchozí písemný souhlas pronajímatele.

4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu od 1. 1. 2026 na dobu určitou, a to do 31. 12. 2045.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Zastupitelstva Města Česká Lípa ve výši **180 000 Kč bez DPH ročně**. Nájemce bude hradit měsíční nájemné ve výši **15 000 Kč** (slovy: patnáct tisíc korun českých) na základě pronajímatelem do 15. dne příslušného měsíce (měsíce, na který se nájem platí) vystavené faktury převodem na účet pronajímatele, se splatností k poslednímu dni v měsíci. Faktura bude doručena prostřednictvím datové schránky.
- 5.2. Účastníci smlouvy si sjednávají, že po dobu probíhající rekonstrukce prostoru prováděné nájemcem, v jejímž důsledku nejsou prostory způsobilé k řádnému užívání, se nájemné ve smyslu tohoto článku smlouvy stanovuje ve výši **50 % nájemného** měsíčně. Po dni právní moci kolaudačního rozhodnutí/kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu se nájemné automaticky obnovuje na částku sjednanou v odstavci 5.1 tohoto článku, a to od prvního dne následujícího kalendářního měsíce.
- 5.3. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem. Pronajímatel nájemci žádné plnění spojená s nájmem neposkytuje. Nájemce dnem převzetí předmětu pronájmu této smlouvy přebírá veškeré náklady související s provozem předmětu nájmu (el. energii, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadků apod.), které bude hradit příslušným organizacím poskytující předmětné služby nebo správci této budovy.
- 5.4. Nájemné se každoročně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšené nájemné bude nájemce platit na základě písemné výzvy pronajímatele, nejdříve však po dvou letech od účinnosti smlouvy. Pronajímatel zašle nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného nejpozději do 31. března daného roku, a to s účinností zpětně k 1. lednu.

- 5.5. Nájem je osvobozen od daně dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy ke změně podmínek při uplatňování daně z přidané hodnoty (DPH) za pronájem nebytových prostor na straně pronajímatele, je pronajímatel oprávněn nájemné stanovené v odst. 5.1 o příslušnou DPH navýšit a nájemce je povinen takto zvýšené nájemné uhradit.
- 5.6. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5.7. Nájemce se zavazuje na své náklady a odpovědnost zajistit zpracování projektové dokumentace včetně rozpočtu rekonstrukce pronajatých prostor, kterou pronajímateli předloží spolu s plánovanými náklady ke schválení nejpozději do 12 (dvanácti) týdnů od převzetí prostoru nájemcem. Nájemce se zavazuje provést rekonstrukci a stavební úpravy předmětu nájmu nejpozději do 1. 12. 2026.
- 5.8. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost v mezích zákona pro provedení rekonstrukce a získání příslušných povolení a kolaudačního souhlasu, zejména podpis potřebných vyjádření, souhlasů a dokumentů vyžadovaných stavebními nebo jinými správními orgány.
- 5.9. Po dokončení rekonstrukce je nájemce povinen předložit pronajímateli konečnou kalkulaci nákladů a dokumentaci skutečného stavu provedených prací. Nájemce je povinen předložit kalkulaci nejdéle v měsíci, ve kterém bude provedena kolaudace prostor. Veškeré práce musí být prováděny v souladu s právními předpisy a s předchozím souhlasem pronajímatele.
- 5.10. Celková výše investic nájemce do rekonstrukce nesmí překročit částku 9 000 000 Kč bez DPH.
- 5.11. V případě ukončení nájmu před uplynutím sjednané doby výpovědi, bez uvedení důvodu ze strany pronajímatele nebo odstoupením od smlouvy ze strany nájemce v důsledku porušení povinností pronajímatele, je pronajímatel povinen uhradit nájemci zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení provedeného nájemcem na předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení nejpozději do 60 dnů ode dne doručení daňového dokladu (faktury) nájemcem. V opačném případě se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5.12. V případě ukončení nájmu před uplynutím sjednané doby výpovědi nebo odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v důsledku porušení povinností nájemce (zejména neplacení nájemného, porušování povinností dle této smlouvy), převede nájemce na pronajímatele ke dni skončení nájmu technické zhodnocení bezúplatně.
- 5.13. V případě ukončení nájmu řádným uplynutím sjednané doby nájmu nebo ukončení nájmu výpovědí bez uvedení důvodu ze strany nájemce, převede nájemce na pronajímatele ke dni skončení nájmu technické zhodnocení bezúplatně.
- 5.14. Zůstatkovou hodnotou se pro účely této smlouvy rozumí hodnota technického zhodnocení dle kalkulace v bodu 5.9 odpovídající míře opotřebení a době užívání stanovená nezávislým soudním znalcem v oboru oceňování nemovitostí a odečtení odpisů, které si nájemce uplatnil v odpočtu daně. Pokud si nájemce uplatnil odpočty v plné výši hodnoty rekonstrukce, má se za to, že zůstatková cena k úhradě je nulová a

technické zhodnocení přechází na pronajímatele bezúplatně. Veškeré technické zhodnocení se stává součástí nemovitosti a po skončení nájmu přechází do vlastnictví pronajímatele.

- 5.15. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět žádné stavební úpravy nad rámec odsouhlasené projektové dokumentace.

6. Práva a povinnosti účastníků

- 6.1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- 6.2. Pronajímatel souhlasí s případným umístěním informační tabule, nájemci musí pronajímatel vyjádřit souhlas, zejména s jejími rozměry, grafickým ztvárněním, obsahem a umístěním, přičemž osazení informační tabule a loga si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.
- 6.3. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostor. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 6.4. Nájemce je povinen:
- 6.4.1. užívat prostor jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné včetně případných zálohových plateb dle této smlouvy,
- 6.4.2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, provádět drobné opravy předmětu nájmu do výše 10 000 Kč za jednu opravu. Přehled drobných oprav je uveden v příloze č. 3. Zajistit zachování pořádku a úklid předmětu nájmu včetně nejbližšího okolí předmětu nájmu.
- 6.4.3. užívat pouze pronajaté prostory s výjimkou běžného užívání společných prostor pro přístup a zásobování,
- 6.4.4. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí,
- 6.4.5. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostor, přičemž pronajímatel poskytne maximální součinnost, aby k omezení užívání nedošlo, resp. došlo v co nejmenším rozsahu.
- 6.4.6. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostor, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostor. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- 6.4.7. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené

příslušnými státními a správními orgány v případě porušení těchto předpisů nájemcem, nebo jím pověřenými osobami,

- 6.4.8. při označení a užívání provozovny, se musí řídit Pravidly dokumentu „Manuál tvorby veřejných prostranství města Česká Lípa“.
- 6.4.9. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
- 6.5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jeho zaměstnanci a jím pověřené osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.6. Nájemce je oprávněn:
 - 6.6.1. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**, a to na svůj náklad. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební úpravy. Provede-li však nájemce změnu prostor bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat veškeré náklady na uvedení prostor do původního stavu.
 - 6.6.2. Nájemce je oprávněn zřídit si v předmětu pronájmu sídlo společnosti.
 - 6.6.3. Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o daních z příjmů“), je nájemce oprávněn odepisovat náklady za veškeré povolené úpravy, které odpovídají definici technického zhodnocení podle § 33 Zákona o daních z příjmů, jež sám zaplatil, pokud to povolují příslušné právním předpisy po dobu trvání nájmu. Nájemce oznámí pronajímateli způsob a délku odpisu do 31.12.2026.

7. Podnájem

- 7.1. Nájemce může zřídit třetí osobě k prostorám užívací právo **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu prostor.

8. Smluvní pokuty

- 8.1. Nájemce se zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení s termínem předložení projektové dokumentace dle odst. 5.7. této smlouvy.
- 8.2. Nájemce se zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení s termínem dokončení rekonstrukce v termínu dle odst. 5.7. této smlouvy v souladu se schválenou projektovou dokumentací.

- 8.3. Nájemce se zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každé porušení povinností uvedených v odst. 6.4. této smlouvy.

9. Skončení nájmu

- 9.1. Nájem je možné ukončit dohodou účastníků smlouvy.
- 9.2. Nájem skončí zejména uplynutím doby specifikované v článku 4 této smlouvy.
- 9.3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostory odevzdal, nejpozději však do 14 dní od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud:
- 9.3.1. je nájemce v prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy delším než 15 dní, a toto prodlení trvá i po písemné výzvě pronajímatele k úhradě, doručené písemně nájemci,
- 9.3.2. poškozuje-li prostory nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- 9.3.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo v něm užívají nebytové prostory,
- 9.3.4. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 9.4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi.
- 9.5. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodu, a to s výpovědní dobou v délce 12 (dvanácti) měsíců. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 9.6. Použití ustanovení § 2291 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje.
- 9.7. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 9.8. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 9.9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím ke stavu odpovídajícím pozdějším úpravám, které byly výslovně odsouhlaseny pronajímatelem a k běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 9.10. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % z poslední stanovené měsíční platby za nájem za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 9.11. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřeveze-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím

upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

- 9.12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu podnájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět podnájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 9.13. Nájemce je povinen odstranit v předmětu podnájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu podnájmu zvýšila.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 10.2. Záměr k pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn od 1. 9. 2025 do 17. 9. 2025.
- 10.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 10.4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 10.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 10.6. Tato smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva Města Česká Lípa č. 371/A/2025 ze dne 15.10.2025
- 10.7. Smluvní strany berou na vědomí, že tuto smlouvu pronajímatel zveřejní v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
- 10.8. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 10.9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nejdříve dne dle čl. 4.1.

Podpisy smluvních stran následují na další straně

V České Lípě, dne 22.10.2025

V Ústí nad Labem, dne 26.10.2025

Pronajímatel:

Město Česká Lípa
Ing. Jitka Volfová, starostka města , v.r.

Nájemce:

EUC Klinika Ústí nad Labem s.r.o.
MUDr. Jiří Madar, jednatel, v.r.

V Ústí nad Labem, dne 10.11.2025

Nájemce:

EUC Klinika Ústí nad Labem s.r.o.
Ing. Jan Blaško, jednatel, v.r.

Přílohy:

1. Předávací protokol
2. Projektová dokumentace
3. Drobné opravy