

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ<sup>1</sup>****Krajská zdravotní, a.s.**

se sídlem: Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem  
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550  
 zastupovaná: MUDr. Tomášem Hrubým, generálním ředitelem  
 IČ: 25488627  
 DIČ: CZ25488627  
 bankovní spojení: XXXXXXXXXX  
 kontaktní osoba: XXXXXXXXXX  
 (dále jen „nájemce“)

a

**DKI, s.r.o.**

se sídlem: Nad Ryšánkou 2103/7a, 147 00 Praha 4  
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 182361  
 zastoupená: XXXXXXXXXX  
 IČO: 24140881  
 bankovní spojení: XXXXXXXXXX  
 (dále jen „podnájemce“)

spolu podle § 2201 a násl. a § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, (dále jen „občanský zákoník“),

uzavírají tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání**

č.: .....

**I. Úvodní ujednání**

1. Smluvní strany prohlašují, že splňují veškeré požadavky stanovené právním řádem ČR a touto smlouvou, aby mohly tuto smlouvu uzavřít a plnit ji v dobré víře.
2. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy není v úpadku ani v likvidaci a že s ní není vedeno insolvenční ani trestní řízení ani není podán návrh na zahájení takového řízení/ *v případě fyzické osoby prohlašuje, že je svéprávná a není v úpadku a že s ní není vedeno řízení o omezení svéprávnosti ani insolvenční řízení ani není podán návrh na zahájení takového řízení.*
3. Nájemce prohlašuje, že užívá pozemek parc. č. 3900/3 v katastrálním území Litoměřice v obci Litoměřice § Předměstí, jehož součástí je stavba č.p. 2042 v ulici K Interně, zapsaného na listu vlastnictví č. 2390 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm Litoměřice, jehož vlastníkem je Ústecký kraj. Nájemce současně prohlašuje, že je oprávněn uvedenou nemovitost, veškeré její součásti a příslušenství bez jakéhokoli omezení pronajímat a že nemovitost ani její částí nejsou zatíženy způsobem, který by bránil řádnému užívání nemovitosti, jejich součástí a příslušenství podnájemcem za účelem a způsobem specifikovaným v této smlouvě.

<sup>1</sup> Kurzívou jsou vyznačena alternativní znění pasáží smlouvy nebo poznámky pro zpracovatele smlouvy.

## **II. Předmět a účel nájmu**

1. Nájemce pronajímá podnájemci následující prostor nacházející se v budově uvedené v článku II odst. 3 této smlouvy: v 1. nadzemní podlaží – místnosti č. 129, 130, 131, 132, 133, 135 a 136, o celkové výměře **126 m<sup>2</sup>**. Pronajímáný prostor je vyznačen na nákresu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
2. Nájemce pronajímá předmět nájmu podnájemci za účelem poskytování zdravotních služeb v oboru cévní chirurgie. Podnájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze v odbornosti uvedené v oprávnění k poskytování zdravotních služeb ve smyslu ustanovení § 11 zákona o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování a za účelem výkonu těch činností, které jsou pro provozování zdravotnického pracoviště nezbytně nutné. Rozhodnutí o oprávnění k poskytování zdravotních služeb je podmínkou účinnosti této smlouvy a po jeho vydání Krajským úřadem pro Ústecký kraj a nabytí právní moci se stane její nedílnou součástí jako příloha č. 1.
3. Podnájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu, bere jej na vědomí a konstatuje, že je způsobilý ke smluvenému užívání.

## **III. Nájemné**

1. Nájemné si smluvní strany sjednávají v celkové výši **6.117,69 Kč** (slovy šest tisíc jedno sto sedmáct/0,69 korun českých) za jeden kalendářní den dle výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn nájemné každoročně jednostranně zvýšit o případnou míru inflace, která vychází z přírůstku stanoveného ČSÚ k 1. lednu nového kalendářního roku s tím, že změna bude účinná od 1.2. nového kalendářního roku, pokud ji podnájemci oznámí nájemce písemně vždy nejpozději do 30. dubna toho roku. Částka představující rozdíl mezi původním a zvýšeným nájemným je splatná následující měsíc po sdělení zvýšení nájemného.
3. Nájemné se platí měsíčně a je splatné vždy do 20. dne v měsíci, za který přísluší. Nájemné se platí na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě bezhotovostních plateb uvádí nájemce na příkazu jako variabilní symbol IČO podnájemce. Za den uhrazení nájemného se považuje vždy den připsání příslušné platby na účet nájemce. Změnil-li se účet nájemce, je nájemce povinen tuto skutečnost podnájemci písemně oznámit bez zbytečného prodlení, a to spolu s uvedením data, od kterého má být nájemné placeno na jiný účet.
4. Je-li se podnájemce v prodlení s platbou nájemného po dobu delší než jeden měsíc, je povinen uhradit nájemci vedle dlužné částky a zákonných úroků z prodlení i smluvní pokutu. Výše smluvní pokuty za prodlení činí 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

## **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce odevzdá podnájemci předmět nájmu nejpozději do 20 dnů ode dne, kdy tato smlouva nabude platnosti, a to se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. O odevzdání předmětu nájmu bude sepsán zápis, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.
2. Podnájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář a pouze za účelem ujednaným v článku II odst. 2 této smlouvy.
3. Podnájemce je povinen uzavřít pojištění kryjící jeho případnou odpovědnost za poškození nebo zničení předmětu nájmu. V případě, že nájemce splnění této povinnosti do dne odevzdání předmětu nájmu neprokáže, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Podnájemce dále nese veškeré náklady na pojištění osob a majetku nacházejících se v předmětu nájmu.

4. Podnájemce se zavazuje dodržovat provozní řád pronajímatele, pokud je pro budovu, ve které se předmět nájmu nachází, zpracován a vztahuje se na předmět nájmu, a dále též veškeré obecně závazné právní předpisy, které se předmětu nájmu nebo budovy, ve které se předmět nájmu nachází, týkají a se kterými jej pronajímatel před podpisem této smlouvy seznámil, a to zejména předpisy o požární ochraně, o bezpečnosti a ochraně zdraví a o ochraně životního prostředí.
5. Podnájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn umísťovat v budově, ve které se předmět nájmu nachází, na jejím vnějším plášti ani na pozemku, na kterém budova stojí, jakákoli znamení, informace o své činnosti nebo reklamu (zejména štíty, poutače, plakáty nebo letáky).
6. Podnájemce se musí při užívání předmětu nájmu zdržet nabízení, prodeje nebo podávání návykových látek ve smyslu zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek.
7. Podnájemce se zavazuje oznamovat písemně pronajímateli změnu všech skutečností, které jsou významné pro existenci a plnění podle této smlouvy, zejména změnu svého sídla nebo fakturační adresy, a to nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy tato změna nastala. Pokud k tomuto oznámení nedošlo, má se za to, že změna není vůči nájemci účinná.
8. Pohledávky vyplývající z této smlouvy může nájemce převést na třetí osobu nebo jí je postoupit i bez předchozího souhlasu podnájemce.

#### **V. Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 30. 6. 2026. Smluvní strany se dohodly na prodloužení účinnosti smlouvy od 1. 7. 2026 do 30. 6. 2027 pod podmínkou že podnájemce uvede do provozu zubní ordinaci v prostoru Nemocnice Litoměřice, o.z. nejpozději k datu 30. 6. 2026 s ordinační dobou 25 hodin týdně. Pokud nebude podmínka, uvedená v předchozí větě, splněna do uvedeného data, nájemní vztah skončí dnem 30. 6. 2026.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že tato smlouva může být následně prodlužována vždy o další rok, počínaje od data 1. 7. 2027, formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
3. Nájemce i podnájemce mohou nájemní vztah založený touto smlouvou skončit písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí. Výpověď může být dána i bez udání důvodu. Smluvní strany ujednávají, že v případě dání výpovědi se nepoužije § 2314 občanského zákoníku o námitkách a přezkumu oprávněnosti výpovědi.
4. Výpovědní lhůta činí jeden měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém je výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě, že výpovědní doba bude delší než doba trvání smlouvy podle odst. 1 tohoto článku, pak platí, že nájemní vztah bude ukončen dnem, kdy skončí účinnost smlouvy.
5. Odchylně od předchozího odstavce může nájemce smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že
  - a) nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než který tato smlouva připouští,
  - b) podnájemce je v prodlení s placením nájemného o více než 2 měsíce a nájemce jej písemně vyzve k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné lhůty k placení, přičemž podnájemce dlužné nájemné nezaplatí ani v takové dodatečné lhůtě,
  - c) zákon nebo pravomocné rozhodnutí orgánu veřejné moci změní způsob užívání předmětu nájmu, budovy, ve které se nachází, nebo pozemku, a němž tato budova stojí, způsobem, s nímž není nájemní vztah slučitelný, nebo uloží odstranění budovy, ve které se předmět nájmu nachází, nebo
  - d) předmět nájmu bez zavinění nájemce zanikne.

Výpověď je v takovém případě účinná doručením podnájemci.

6. V případě, že nájemní vztah skončil, je podnájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat zpět nájemci, a to nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu.
7. V případě, že nájemní vztah skončil, je podnájemce povinen odevzdat předmět nájmu zpět nájemci v takovém stavu, v jakém byl předmět nájmu v době, kdy ho podnájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pokud podnájemce tuto povinnost poruší, je nájemce oprávněn se na něm domáhat náhrady veškeré škody, která mu vznikne v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.
8. Pro případ, že by podnájemce užíval předmět nájmu i po skončení nájemního vztahu, ujednávají smluvní strany, že nedochází k uzavření nové podnájemní smlouvy za původně ujednaných podmínek ve smyslu § 2230 občanského zákoníku, a to bez toho, že by nájemce musel podnájemce písemně vyzývat k odevzdání předmětu nájmu.
9. Kromě případů stanovených v občanském zákoníku je nájemce oprávněn odstoupit od této smlouvy též v případě, že se jako nepravdivá ukáží jakákoli prohlášení podnájemce obsažená v této smlouvě.

#### **VI. Závěrečná ujednání**

1. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí občanským zákoníkem.
2. Veškeré spory, které mezi smluvními stranami vzniknou o výklad a uplatňování této smlouvy a nebude je možné vyřešit smírem, je kterákoli smluvní strana oprávněna předložit k rozhodnutí obecnému soudu ČR příslušnému podle právních předpisů o občanském soudním řízení. Řešení těchto sporů v rozhodčím řízení se vylučuje.
3. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, veškerá právní jednání činěná v písemné formě si smluvní strany doručují osobně oproti podpisu druhé smluvní strany, datovými zprávami ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu písemně sdělenou příslušnou smluvní stranou.

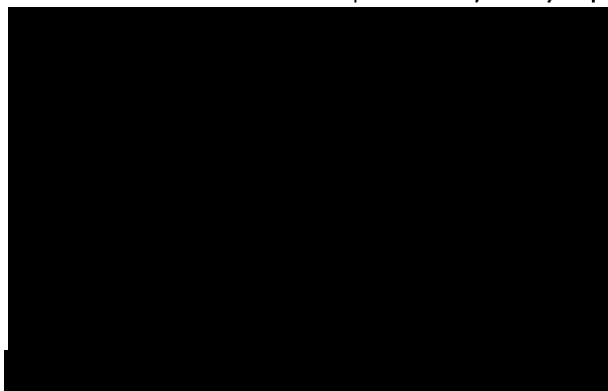
Je-li písemnost doručována do datové schránky, považuje se za doručenu okamžikem, kdy se adresát do datové schránky přihlásí. Pokud se adresát do datové schránky nepřihlásí ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla písemnost do datové schránky dodána, považuje se posledním dnem této lhůty písemnost za doručenu.

Je-li písemnost doručována prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, pokud je pro provozovatele poštovních služeb písemnost nedoručitelná nebo jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne nebo si ji nevyzvedne v úložní lhůtě 10 dnů, považuje se den vrácení této písemnosti provozovatelem poštovních služeb zpět odesílateli za den doručení se všemi právními účinky s doručením písemnosti spojenými. /

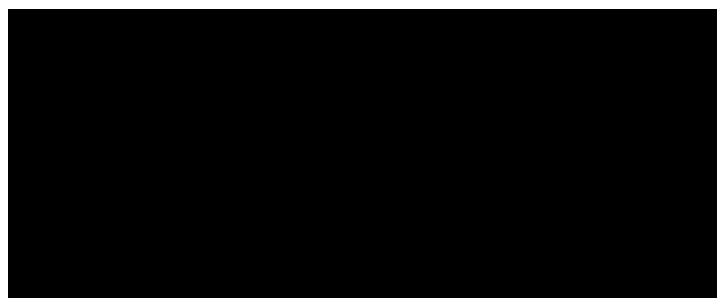
4. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze pouze písemnými a číslovanými dodatky, které budou podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Změna čísla smlouvy, čísla účtu kterékoli ze smluvních stran nebo kontaktních osob ale není sama o sobě důvodem k uzavírání dodatku ke smlouvě. Tyto změny budou druhé smluvní straně oznamovány písemnou formou, a to osobou oprávněnou jménem oznamující strany jednat.
5. Ukáže-li se, že některé z ujednání této smlouvy je neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné, nebo stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ujednání a platnost a vynutitelnost ostatních ujednání zůstane nedotčena, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za

jakých bylo takové ujednání přijato, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ujednání bez zbytečného odkladu nahradit ujednáním bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ujednání vadného.

6. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti po nabytí právní moci Rozhodnutí o oprávnění k poskytování zdravotních služeb, jak je uvedeno v čl. II. odst. 2 této smlouvy.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.



Krajská zdravotní, a.s.



podnájemce

**Přílohy:**

- č. 1 – Rozhodnutí o oprávnění k poskytování zdravotních služeb (bude přidáno v případě jeho vydání)
- č. 2 – výpočtový list nájemného
- č. 3 – orientační náčrt předmětu nájmu
- č. 4 – soupis inventáře pronajatých prostor (včetně zdravotnických prostředků)

**VÝPOČTOVÝ LIST**

A - ÚDAJE O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU						
druh místnosti	rozměr v m <sup>2</sup>	sazba za 1m <sup>2</sup> /den v Kč	denní úhrada v Kč			
místnost č. 129 -	35,00	40,00	1 400,00			
místnost č. 133 -	40,00	40,00	1 600,00			
místnost č. 130 - chodba	8,00	15,00	120,00			
místnost č. 131 - WC	10,00	15,00	150,00			
místnost 132 -předsín	9,00	15,00	135,00			
místnost č. 136 -	24,00	40,00	960,00			
<b>celkem</b>	<b>126,00</b>		<b>4 365,00</b>			
úhrada za využití sociálního zařízení		295,00	295,00			
<b>Celkem za měsíc v Kč 4 660,00</b>						
B - ÚDAJE ZA ENERGIE						
druh energie	spotřeba kWh; GJ; m3	jednotková sazba Kč/kWh (Kč/GJ; Kč/m3)	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
el. energie - přefakturace						12,28
spotřeba el. energie stanovená technickým propočtem (kWh)	2,0	6,14				390,90
teplo - přefakturace						
spotřeba tepla stanovená technickým propočtem (GJ)	0,50	781,8				142,34
vodné, stočné - přefakturace						
spotřeba vody stanovená technickým propočtem (m3)	1,0	142,34				545,52
<b>Celkem za měsíc v Kč 545,52</b>						
C - ÚDAJE O POSKYTOVANÝCH SLUŽBÁCH						
druh služby	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč		
služby spojené s předávkou tepla	84,00	17,64		101,63		
služby spojené s předávkou vody	30,59	6,42		37,01		
služby spojené s předávkou el.energie	1,52	0,32		1,84		
výtah	150,00	31,50		181,50		
úklid - podíl společných prostor	148,76	31,24		180,00		
telefonní linka	199,00	41,79		240,79		
příhrádka v podatelně na přijatou poštu	120,00	25,20		145,20		
odvoz tuhého odpadu (zajištěno dodav.)	20,00	4,20		24,20		
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>	<b>753,86</b>	<b>158,31</b>		<b>912,17</b>		
D - ÚDAJE O VYBAVENÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU						
(specifikace dle inventárního seznamu)						
druh	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč		
hmotný investiční majetek						
drobný hmotný investiční majetek						
drobný hmotný majetek						
<b>Celkem za den v Kč</b>						

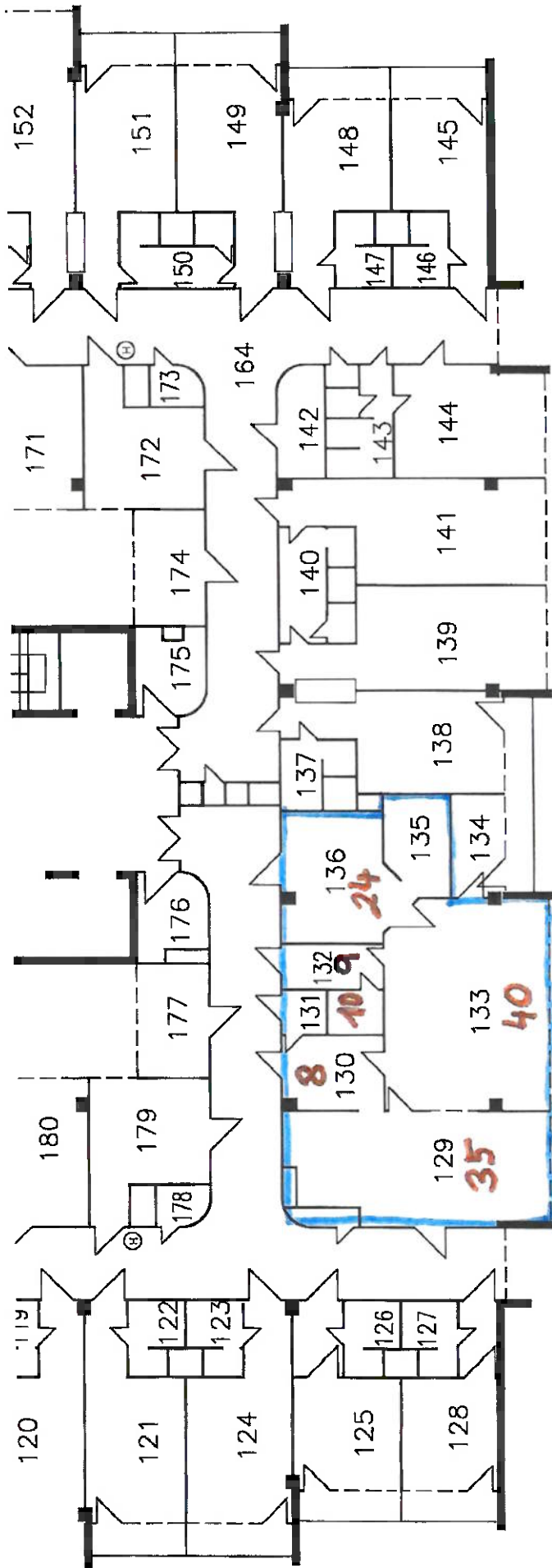
Celková měsíční úhrada v Kč

6 117,69

**PLATEBNÍ KALENDÁŘ**

ke Smlouvě o budoucí smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

<b>Pronajímatel:</b>	Krajská zdravotní a.s. - Nemocnice Litoměřice, o.z., Žitenická 2084, 412 01 Litoměřice, Registrace : v OR vedeném u KS v Ústí n.Labem, oddíl B, vložka	<b>IČO:</b> 25488627	<b>DIČ:</b> CZ25488627
<b>Nájemce:</b>	Korman dental s.r.o.	<b>IČO:</b>	<b>DIČ:</b>
<b>Číslo daňového dokladu:</b>			
<b>Rozsah a předimět plnění:</b>	nájemné vč. služeb dle výpočtového listu		
<b>Datum vystavení:</b>			
<b>Datum uskutečnění zdánitelného plnění:</b>			
<b>Datum splatnosti:</b>	vždy do 20. dne v měsíci		
<b>CENOVÁ REKAPITULACE :</b>	<b>základ daně</b>	<b>sazba daně</b>	<b>celkem</b>
Jednotková cena A - nebytový prostor:		osvobozené plnění dle §56a	4 660,00
Jednotková cena B - energie:		přefakturace	545,52
Jednotková cena C - služby:		21%	912,17
Jednotková cena D - vybavení:			0,00
<b>CELKEM</b>			<b>6 117,69</b>
<b>Celková měsíční úhrada v Kč :</b>			<b>6 117,69</b>



F-obj.002 interna 1.NP

Angio - Zubara

126 m<sup>2</sup>

Investiční r	Podčíslo	Inventární	Identifikační	Místnost	Označení	Sériové čís	Rok původ	Pof.hoc	Úč.hoc	Množství
710000152	0	6937		6/0136	I/Přístroj ultrazvuk.vaskulární Aplio 500	T1F148562	2014	#####	#####	1
720002160	0	102202			stůl ovládací		2003	0,01	0	1
720002161	0	102203			stůl ovládací		2003	0,01	0	1
720002162	0	102204			linka pracovní		2003	0,01	0	1
720002163	0	102205			linka pracovní		2003	0,01	0	1
720002164	0	102206			linka pracovní		2003	0,01	0	1
720002166	0	102210			skříně vestavěné		2003	0,01	0	1
720002167	0	102211			skříně vestavěné + botník		2003	0,01	0	1
720002168	0	102212			skříně vestavěné		2003	0,01	0	1
720004559	0	105123			stolek nástrojový (nerez)		2015	9 559,00	0	1
720005971	0	106539			židle kancelářská (Calypso XL)		2020	3 862,32	0	1
720005973	0	106540			židle kancelářská (Calypso XL)		2020	3 862,32	0	1
720005974	0	106541			židle kancelářská (Calypso XL)		2020	3 862,32	0	1
720005986	0	106554			souprava sedací (3+2)		2020	39 800,00	0	1
720005989	0	106555			stolek konferenční		2020	5 090,00	0	1
720006052	0	106616			stůl psací		2020	12 008,00	0	1
720006053	0	106617			kontejner		2020	8 937,00	0	1
720006430	0	107008			stůl rehabilit.(JORDAN A1)		2021	8 550,00	0	1
720007461	0	200405			zástěra (RTG+límec)	OMT20449	2003	7 865,00	0	1
720007462	0	200406			zástěra (RTG+límec)		2003	7 865,00	0	1
720007463	0	200407			zástěra (RTG+límec)		2003	8 292,00	0	1
720007464	0	200408			zástěra (RTG+límec)		2003	8 292,00	0	1
720007465	0	200409			zástěra (RTG+límec)		2003	8 292,00	0	1
720007496	0	200471			zástěra (RTG)		2004	4 885,10	0	1
720007877	0	200977			brýle protiradiační /D		2009	13 328,00	0	1
720007878	0	200978			brýle protiradiační /D		2009	13 328,00	0	1
720008011	0	201137			oxymetr pulsní (PM 60)	CR-441556	2014	11 677,00	0	1
720008037	0	201163			podložka podsouvací		2015	9 264,00	0	1
720008207	0	201358			lampa germicidní (NBV)	202040308	2020	7 481,31	0	1
720008661	0	22169			telefon stabilní (KSN 2862)		2003	773,8	0	1
720008777	0	22962			schůdky (2stup.)		2004	1 052,00	0	1
720012206	0	28444			taburet		2020	2 490,00	0	1
720012212	0	28448			konvice varná (TEFAL)		2020	548,52	0	1
720013316	0	500981			vozik na odpad (2pytle)		2003	3 453,00	0	1
720013324	0	500993			regál (pojizdný,3koše)		2003	14 481,00	0	1
720013660	0	501701			držák (ochr.pomůcky)		2008	6 664,00	0	1
720014399	0	502688			lednice (AMICA,vestav.)		2018	6 714,00	0	1
720015509	0	526038	9000032218		počítačová sestava (Dell 3070)	GFRRF33	2020	27 494,85	0	1
720015549	0	526078	9000032219		počítačová sestava (Dell 3070)		2020	27 494,85	0	1
720016243	0	80000016			SW - x VISION pro angiografii		2007	35 700,00	0	1
720018301	0	72001830	9000032215		TISKÁRNA HP LJ M428fdn	CNDRPBV	2021	5 913,27	0	1
720018387	0	7289-IM71			REACT98LT Přístroj skiaskopicko-skiagrafický AR	158735		0	0	1
720019851	0	72001985			VOZÍK NA TŘÍDĚNÍ ODPADU A PRÁDLA		2023	6 388,22	0	1
720019852	0	720019852			VOZÍK NA TŘÍDĚNÍ ODPADU A PRÁDLA		2023	3 194,11	0	1
								#####	#####	44
Umístění 7								#####	#####	44