

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Všeobecná fakultní nemocnice v Praze

se sídlem: U Nemocnice 499/2, 128 08 Praha 2
 IČ: 000 64 165 DIČ: CZ00064165
 zastoupená: prof. MUDr. Davidem Feltlem, Ph.D., MBA, ředitelem
 bankovní spojení: ČNB
 číslo účtu: 24035021/0710
 jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

STAPRO s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 148
 se sídlem: Pernštýnské náměstí 51, 530 02 Pardubice
 zastoupená: Ing. Leošem Raibrem, jednatelem
 IČ: 13583531 DIČ: CZ699004728
 bankovní spojení: ČSOB, a.s. pobočka Pardubice
 číslo účtu: 271810793/0300
 jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce společně též jako „smluvní strany“

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 2302 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) v platném znění tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „smlouva“)

I.

Předmět, účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a svým statutem náleží příslušnost hospodařit s pozemkem parc. č. 1650 v obci Praha, zapsaném na LV č. 1265, k. ú. Nové Město, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, součástí výše uvedeného pozemku je budova bez č.p., pavilon A5 - ředitelství (dále jen „budova“) a s pozemkem parc. č. 1665, v obci Praha, areál Psychiatrické kliniky, zapsaném na LV č. 181, k.ú. Nové Město, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn část budovy, která je součástí předmětného pozemku a část pozemku, nájemci pronajmout, a že pozemek ani budova není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.
2. Pronajímatel nájemci pronajímá prostory v 1. patře objektu A5 m.č.1.37, 1.41 - 1.44 o celkové výměře 74,29 m²; půdorysný plánek tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „prostory“).
3. Pronajímatel dále nájemci pronajímá 2 parkovací místa na pozemcích specifikovaných v odst. 1 tohoto článku za účelem parkování 2 osobních vozů nájemce. Tato pronajatá místa mají charakter vyhrazené plochy (dále jen „plocha“), jejichž přesné umístění bude vždy podle konkrétních možností pronajímatele. Parkovací místa budou výlučně a nepřetržitě vyhrazena nájemci. Rezervace parkovacího stání bude provedena v souladu s pravidly a způsoby pronajímatele.
4. Nájemce prohlašuje, že bude prostory i plochu užívat k provozování své podnikatelské činnosti v souladu s účelem, pro který jsou určeny a způsobem, k němuž je oprávněn dle předmětu činnosti nájemce, a že mu nejsou známy žádné překážky bránící uzavření této smlouvy.

II.

Doba nájmu

1. Nájem prostor a plochy se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026.
2. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Projeví-li nájemce vůli pokračovat v nájmu i po době uvedené v předchozím odstavci nejpozději dva měsíce před jejím skončením, lze dobu nájmu písemným dodatkem prodloužit opět pouze na dobu určitou v trvání jednoho roku nejvýše však celkem na 8 let.
3. Obě smluvní strany mohou ukončit smluvní vztah výpovědí dle ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí poslední den třetího kalendářního měsíce výpovědní doby. Výpověď musí obsahovat veškeré náležitosti, zejména přesnou specifikaci skutkového stavu odpovídajícího výpovědního důvodu s označením konkrétního výpovědního důvodu, druhé smluvní straně.
4. Porušuje-li některá ze stran zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí druhé straně značnou újmu, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Pronajímatel má dále právo odstoupit od smlouvy v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v případech, kdy přestaly platit okolnosti, za kterých je pronajímatel oprávněn dle ustanovení § 27 odst.1 zákona č. 219/2000 Sb. prostory pronajmout, tj. v případech, kdy je bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Výpověď, resp. odstoupení musí být učiněno písemně, musí v něm být uveden důvod a doručeno druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem doručení jejího písemného vyhotovení druhé smluvní straně.
6. Použití ustanovení § 2230 občanského zákoníku je vyloučeno.

III.

Výše a splatnost nájemného

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání prostor uvedených v čl. I. odst. 2 této smlouvy ve výši 5.033,10 Kč bez DPH za m²/rok. Celková roční cena za užívání prostor dle čl. I. odst. 2 této smlouvy činí 373.909 **Kč/rok bez DPH**. Měsíční nájemné činí 31.159,08 Kč bez DPH.
2. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání pronajaté plochy dle čl. I odst. 3 této smlouvy ve výši 54.414 Kč bez DPH za jedno parkovací místo/rok. Celková roční cena za užívání plochy dle čl. I. odst. 3 této smlouvy činí **108.828 Kč/rok bez DPH**. Měsíční nájemné činí 9.069 Kč bez DPH.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 a 2 tohoto článku bude nájemce hradit měsíčně na základě daňového dokladu-faktury, které je pronajímatel oprávněn vystavit vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, v němž je nájem poskytnut. Na daňovém dokladu budou současně vyúčtovány paušální poplatky za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor uvedených v odst. 6 tohoto článku. Pronajímatel se zavazuje faktury doručit nájemci nejpozději do 10. kalendářního dne následujícího měsíce. Smluvní strany se dohodly, že splatnost faktur činí 15 dní ode dne jejich doručení nájemci. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. K uvedeným částkám nájemného bude připočteno DPH v zákonem stanovené sazbě platné v době vystavení daňového dokladu.
5. V případě prodlžení nájemce se zaplacením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
6. Vedle nájemného bude nájemce hradit dle této smlouvy měsíční paušální úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor, vždy do 5. kalendářního dne následujícího měsíce po měsíci, za který jsou paušální poplatky hrazeny, a to za:
 - odvoz odpadu 800,- Kč včetně DPH (paušální platba)
 - elektrickou energii 700,- Kč včetně DPH (paušální platba)
 - topení a dodávky teplé vody 1 670,- Kč včetně DPH (paušální platba)
 - vodné a stočné 1 030,- Kč včetně DPH (paušální platba)
 - úklid 1 162,- Kč včetně DPH (paušální platba)

celkem

5 362,- Kč/měsíc včetně DPH

7. Pronajímatel je oprávněn navýšit úhrady za plnění poskytovaná dle odst. 6 tohoto článku v případech, že dojde prokazatelně k navýšení úhrad ze strany dodavatele.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn pro každý následující rok počínaje rokem 2027 vždy zpětně od 1. ledna zvýšit dohodnuté nájemné o částku odpovídající celkovému nárůstu spotřebitelských cen za předchozí rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které byl nájemce naposledy povinen hradit pronajímateli. Zvýšení nájemného platí pro celý příslušný kalendářní rok.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno, pronajímatel však neodpovídá za nedostatky na poskytovaných službách, jejichž dodávky a kvalita nemohou být pronajímatelem ovlivněny.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor po předchozím oznámení nájemci v provozní době nájemce za účelem kontroly stavu pronajatých prostor. V případě nebezpečí vzniku škody na majetku nebo zdraví osob je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor kdykoli a bez předchozího oznámení a provést opravu.
3. Pronajímatel má právo z provozních důvodů a dále v souladu s ustanovením § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v případech, kdy přestaly platit okolnosti, za kterých je pronajímatel oprávněn dle ustanovení § 27, odst.1 zákona č. 219/2000 Sb. prostory přenechat jinému subjektu k užívání, tj. zejména v případech, kdy je bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nabídnout nájemci k užívání náhradní prostory srovnatelné výměry a dispozice a nájemce je povinen tuto změnu akceptovat. O změně bude uzavřen dodatek k této smlouvě.
4. Pronajímatel předá ke dni účinnosti smlouvy nájemci dvě parkovací karty pro příslušný areál, umožňující bezplatný vjezd a výjezd bez omezení.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté prostory a plochy řádně a jen k účelu, který byl dohodnut v této smlouvě a nepřenechávat je do užívání třetím osobám. Při užívání pronajatých prostor a plochy je nájemce povinen počínat si tak, aby nerušil či neobtěžoval pronajímatele, ostatní nájemce či třetí osoby. Nájemce je povinen respektovat skutečnost, že pronajaté prostory a plochy se nacházejí v areálu nemocnice, z čehož může vyplývat určitý zvláštní režim pro nájemce či určitá omezení.
2. Nájemce je oprávněn ve smyslu ust. § 2305 občanského zákoníku na budově umístit se souhlasem pronajímatele a v souladu s přísl. právními předpisy označení své provozovny. Toto označení je nájemce povinen při skončení nájmu odstranit a uvést tuto část budovy do původního stavu.
3. Nájemce je oprávněn provádět změny na pronajatých prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli úhradu nákladů vynaložených na změny provedené se souhlasem pronajímatele na pronajatých prostorách. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce se výslovně vzdává svého práva požadovat od pronajímatele po ukončení smlouvy protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých prostor v důsledku změn provedených nájemcem se souhlasem pronajímatele ve smyslu § 2220 odst. 1 poslední věty občanského zákoníku v platném znění. Odchylná dohoda smluvních stran ohledně nároku nájemce na protihodnotu za zhodnocení pronajatých prostor v souvislosti s provedenými změnami bude upravena formou písemného dodatku k této smlouvě.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat nařízení pronajímatele, kterým je zakázáno kouření ve všech prostorách i plochách areálu pronajímatele s výjimkou vyhrazených míst.
5. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat hlukové limity, tzn. vzhledem k umístění pronajatých prostor v areálu nemocnice, bude dbát na to, aby jeho zaměstnanci, popř. návštěvníci nerušili svým hlasitým hovorem nebo jiným způsobem pacienty a zdravotnický personál nemocnice. Na tyto výše uvedené skutečnosti je povinen nájemce všechny své zaměstnance a

další osoby jasné a srozumitelně upozornit. V případě, že pronajímatel prokazatelně zjistí porušení těchto povinností nebo bude na tyto skutečnosti upozorněn třetí osobou, může požadovat na nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takovéto porušení.

6. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách provádět běžnou údržbu a drobné opravy a odstraňovat závady či poškození, které způsobil nájemce či třetí osoby, kterým nájemce umožnil přístup do pronajatých prostor.
7. Nájemce je povinen chránit pronajaté prostory před jakýmkoliv poškozením nebo zničením.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu pronajatých prostor.
9. Nájemce je povinen třídit odpady (plast, papír, sklo a směsný odpad) a ukládat do nádob k tomu určených v areálu pronajímatele. Pro ukládání odpadu užívat pytle dle vnitřní směrnice VFN SM-VFN-27. Nájemce prohlašuje, že se s vnitřní směrnicí pronajímatele seznámil před podpisem této smlouvy.
10. Nájemce má právo vybavit prostory věcmi sloužícími k naplnění účelu nájmu. V případě, že uvedené věci nebude možné po skončení nájmu oddělit od prostor, aniž by došlo k jejich znehodnocení, platí, že se tyto věci stanou součástí prostor a budou vlastnictvím pronajímatele.
11. Nájemce je povinen dodržovat při užívání prostor příslušné hygienické a bezpečnostní předpisy, jakož i předpisy požární ochrany a prohlašuje, že jejich obsah mu je znám. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavu prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce sám na vlastní náklady zajistí odpovídající protipožární vybavení dle požadavků norem ČSN.
12. Nájemce se zavazuje, že v prostorách bude sám, na svůj náklad zajišťovat plnění povinností na úseku požární ochrany, které vyplývají zejména ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Za plnění povinností na úseku požární ochrany je odpovědný nájemce.
13. Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje odevzdat prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději následující den po ukončení nájemní smlouvy. Předání prostor je nájemce povinen dojednat předem s pronajímatelem.
14. V případě, že nebudou prostory předány den po ukončení nájmu, je stanovena smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
15. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit zabezpečení jím užívaného předmětu nájmu proti neoprávněnému vniknutí třetích osob, rovněž tak na vlastní náklad zajistit pojištění věcí, umístěných v předmětu nájmu proti vzniku škodných událostí.
16. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu 3. osobě.
17. Nájemce byl upozorněn pronajímatelem, že předmět nájmu dle čl. I. odst. 3 smlouvy, tj. parkovací místo, není hlídaným parkovištěm, ale volnou, veřejně přístupnou plochou, a proto neručí za případné škody, vzniklé nájemci na zaparkovaných vozidlech a jejich příslušenství.
18. Nájemce výslovně pro případ ukončení nájmu ze strany pronajímatele prohlašuje, že se vzdává práva na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

VI. Závěrečná ujednání

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy platí i pro jejich právní nástupce.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom. Pokud je smlouva podepisována elektronicky, je vyhotovena v jednom stejnopise podepsaném oběma smluvními stranami elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce.
3. Případné změny a doplňky mohou být provedeny pouze písemně formou dodatků, a to po vzájemné dohodě smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu neuzavřely v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a tato smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv uveřejnit tuto smlouvu včetně případných dodatků zákonem stanoveným způsobem.
6. Platností tato smlouva nabývá dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinností tato smlouva nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.

Příloha č. 1 – Plánek prostor

Příloha č. 2 – Plánek parkovacích míst

V Praze dne dle el. podpisu

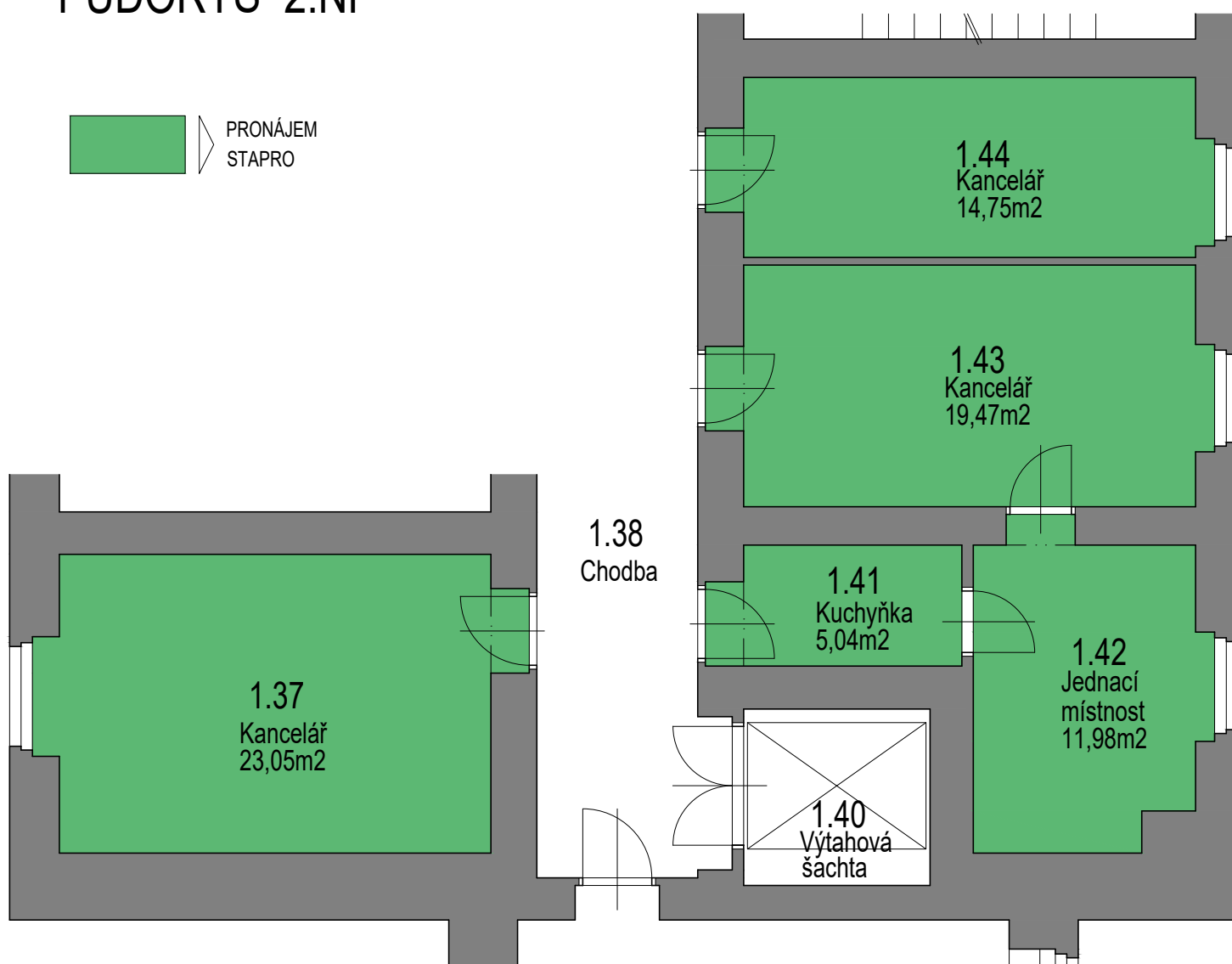
V Pardubicích dne dle el. podpisu:

.....
prof. MUDr. David Feltl, Ph.D., MBA
ředitel

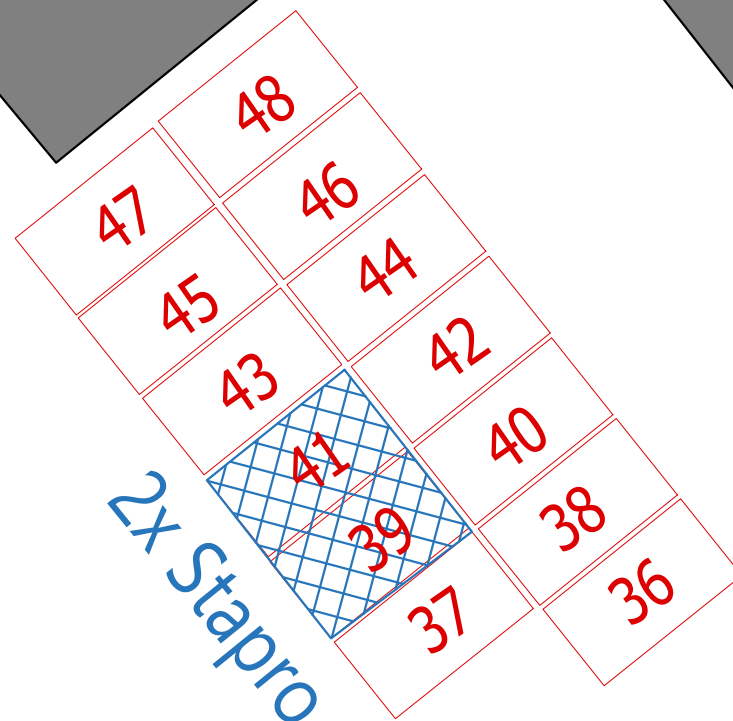
.....
Ing. Leoš Raibr
jednatel

OBJEKT A5

PŮDORYS 2.NP



Areál D - parkování



D2

53

52

51

50

49

1x

5x SANITKY

D16