

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Fakultní nemocnice Královské Vinohrady

IČO: 000 64 173, DIČ: CZ00064173

sídlem Šrobárova 1150/50, 100 34 Praha 10

bankovní spojení: č. ú. 16334101 / 0710 vedený u České národní banky

kterou zastupuje Ing. Jan Michálek, ředitel

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Ing. Lukáš Svoboda

IČO: 86611861, DIČ: xxxxxxxxxxxxxxxx

sídlem Budějovická 615/47, 140 00 Praha 4

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně též jen „Smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Nájemní smlouvu

(dále jen „Smlouva“):

I.

Prohlášení Pronajímatele

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je státní příspěvkovou organizací zřízenou Ministerstvem zdravotnictví České republiky.
- 1.2. Pronajímatel má právo hospodařit s pozemky a budovami v areálu Fakultní nemocnice Královské Vinohrady pod shora uvedenou adresou včetně předmětu nájmu (čl. II. odst. 2.1.). Pronajímatel je oprávněn dále vymezený prostor pronajímat. Přílohu č. 1 této smlouvy tvoří příslušný výpis z katastru nemovitostí.
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje v souladu s ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, že předmět nájmu (čl. II. odst. 2.1.) dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti a pronájmem bude dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití předmětu nájmu (čl. II. odst. 2.1.).

II.

Předmět nájmu a účel nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy je část pozemku parc. č. 4000/1 – ostatní plocha o výměře 39 305 m², zapsaného na LV č. 255, pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (Příloha č. 1 této smlouvy), nacházející se pod pavilonem „B“ Onkologická klinika Fakultní nemocnice Královské Vinohrady, o celkové výměře 102,15 m², sestávající z venkovní plochy sloužící k prodeji občerstvení a z venkovní plochy sloužící ke

konzumaci občerstvení (dále též jen „**Předmět nájmu**“), který je blíže vymezen v Příloze č. 2 této smlouvy.

- 2.2. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání Předmět nájmu a Nájemce Předmět nájmu přejímá do užívání za sjednané nájemné za dále uvedených podmínek.
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze pro účely umístění prodejního stánku za účelem provozování živnosti v rozsahu oprávnění Nájemce s omezeními dále uvedenými.
- 2.4. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s předmětem svého podnikání.
- 2.5. Občerstvení bude Nájemcem provozováno v rozsahu stanoveném v povolení Hygienické stanice hlavního města Prahy s výjimkou prodeje alkoholických nápojů a tabákových výrobků. Provozní doba se sjednává maximálně od 08.00 do 21.00 hodin denně.

III.

Doba nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na 8 (osm) let od nabytí účinnosti této smlouvy.

IV.

Nájemné a služby

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání předmětu nájmu činí částku ve výši,- Kč/měsíčně bez DPH s tím, že pronajímatel nebude Nájemci účtovat DPH dle § 51 odst. 1 písm. g) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany prohlašují, že výše nájemného vychází ze stanoveného obvyklého nájemného s tím, že část nájemného je započítávána na náklady nájemce vynaložené na vybudování základové desky včetně přípojek inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektřina) stánku s občerstvením.
- 4.2. Nájemné je splatné měsíčně bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné bude uhrazeno vždy nejpozději k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí. Pronajímatel vystaví na přijatou platbu daňový doklad - fakturu. První nájemné je splatné dem podpisu této smlouvy.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně zvyšováno o procento, odpovídající kladnému procentu meziroční inflace, vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oficiálně učiněno. Zvýšení nájemného bude sděleno Pronajímatelem Nájemci v daňovém dokladu – faktuře za příslušný měsíc.
- 4.4. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen „**Služby**“). Služby včetně jejich cen jsou specifikovány v Příloze č. 2 této Smlouvy. Vyúčtování Služeb se provádí měsíčně

- 4.5. Nájemné a ceny Služeb bude Nájemce hradit na základě daňového dokladu – faktury (dále jen „**faktura**“) vystaveného Pronajímatelem. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti stanovené příslušnými právními předpisy, zejména § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.6. Pronajímatel bude zasílat faktury Nájemci na adresu jeho sídla nebo na jinou korespondenční adresu, kterou Nájemce písemně Pronajímateli sdělí. Faktury mohou být rovněž zasílány elektronicky datovou zprávou do datové schránky Nájemce nebo na elektronickou adresu e-mailu Nájemce.
- 4.7. V případě, že dojde k navýšení cen Služeb, je Pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit ceny a/nebo zálohové platby za Služby písemným oznámením zaslaným Nájemci.
- 4.8. V případě prodlení Nájemce s placením nájemného nebo plateb za Služby si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z dlužné částky s tím, že jejím zaplacením právo Pronajímatele uplatňovat na Nájemci nárok na náhradu případně vzniklé škody zůstává nedotčeno. Pronajímatel je rovněž oprávněn uplatňovat vůči Nájemci zákonný úrok z prodlení.

V.

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou po dobu její účinnosti.
- 5.2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání Nájemcem ke sjednanému účelu.
- 5.3. Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Předmět nájmu se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání.
- 5.4. Pronajímatel je povinen odstranit vadu Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu, oznámí-li mu tuto vadu Nájemce, nedohodou-li se smluvní strany jinak. Odstraněním vady se rozumí zejména údržba a oprava předmětu nájmu, které svojí povahou nejsou běžnou údržbou a drobnou opravou.
- 5.5. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení po předchozím oznámení Nájemci provádět prohlídku Předmětu nájmu včetně vstupu do něj za účelem zjištění dodržování povinností Nájemcem při užívání Předmětu nájmu, zjištění stavu Předmětu nájmu, jakož i za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, hrozí-li vznik škody na Předmětu nájmu.

VI.

Práva a povinnosti Nájemce

- 6.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a přebírá jej do užívání ve stavu, v jakém se nalézá a potvrzuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s touto smlouvou.
- 6.2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému touto smlouvou, a to způsobem obvyklým a povaze Předmětu nájmu přiměřeným; přitom je povinen dodržovat veškeré právní předpisy upravující zejména požární

ochranu a hygienické normy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese Nájemce s tím, že Nájemce výslovně prohlašuje, že s nimi byl seznámen před podpisem této Smlouvy a bez zbytečného odkladu s nimi seznámí své zaměstnance. Bezpečnostní protipožární opatření tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.

- 6.3. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné a platby za Služby.
- 6.4. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu na své náklady. Zejména je Nájemce povinen provádět úklid Předmětu nájmu od odpadků, sněhu, listí, vody apod. Ostatní náklady na údržbu a opravy předmětu nájmu hradí Pronajímatel. Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly, že běžnou údržbou a drobnými opravami se rozumí náklady s nimi spojené do částky do 5.000,- Kč bez DPH včetně.
- 6.5. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má povinnost odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy tuto skutečnost zjistí nebo ji při pečlivém užívání Předmětu nájmu zjistit mohl.
- 6.6. Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy Předmětu nájmu Pronajímatelem, k nimž je Pronajímatel povinen, a které nelze odložit na dobu po skončení nájmu.
- 6.7. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli po předchozím písemném nebo emailové oznámení provádět prohlídku Předmětu nájmu za účelem zjištění dodržování povinností Nájemce při užívání předmětu nájmu, zjištění stavu předmětu nájmu, jakož i za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, níž je povinen Pronajímatel. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit vzniku škody nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Při porušení této povinnosti je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli na jeho bankovní účet smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s tím, že jejím zaplacením právo Pronajímatele uplatňovat na Nájemci nárok na náhradu případně vzniklé škody zůstává nedotčeno a Pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty. Rovněž tak není dotčeno právo Pronajímatele uplatňovat vůči Nájemci zákonný úrok z prodlení.
- 6.8. Nájemce je povinen předcházet vzniku škod na Předmětu nájmu.
- 6.9. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami třetími, které za Nájemcem přicházejí do Předmětu nájmu.
- 6.10. Nájemce je oprávněn provést stavební úpravy Předmětu nájmu na vlastní náklady jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 6.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele zřídit třetí osobě právo užívání k Předmětu nájmu nebo jeho části (podnájem).
- 6.12. Nájemce povinen se při užívání Předmětu nájmu zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval třetí osoby či narušoval provoz a výkon odborných činností Pronajímatele.
- 6.13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele, že na něj byl prohlášen úpadek.

VII.

Pojištění

- 7.1. Pojištění nemovitosti jako celku, v níž se nachází Předmět nájmu, zajišťuje Pronajímatel.
- 7.2. Pojištění vybavení Předmětu nájmu (movitých věcí) ve vlastnictví Nájemce je povinen pojistit na vlastní náklady Nájemce. Pronajímatel neručí za případné poškození, odcizení jakož i jiné škody na věcech v majetku Nájemce jakož i na věcech vnesených třetími osobami do Předmětu nájmu; v tomto smyslu není Pronajímatel povinen uzavírat jakékoli pojistné smlouvy.
- 7.3. Nájemce je povinen v případě vzniku škody na jeho majetku o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat Pronajímatele.

VIII.

Předání a převzetí Předmětu nájmu

- 8.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nájemce převzal od Pronajímatele Předmět nájmu, jehož stav je mu znám, před podpisem této smlouvy. K datu podpisu této smlouvy budou protokolárně zaznamenány stavy měřidel energií.
- 8.2. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s ukončením nájmu podle této smlouvy Nájemce předá Pronajímateli a Pronajímatel převezme od Nájemce Předmět nájmu v poslední den trvání nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Dojde-li k ukončení nájmu v důsledku prohlášení úpadku na Nájemce, je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli ve lhůtě do 1 měsíce ode dne zániku nájmu.
- 8.3. Při skončení nájmu je Nájemcem povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení odpovídajícímu účelu jeho užívání a případným stavebním úpravám či opravám provedeným v souladu s touto smlouvou.
- 8.4. Při skončení nájmu je Nájemce povinen prokázat Pronajímateli, že ukončil případné smlouvy, na jejichž základě mu byly poskytovány Služby třetí osobou bez smluvní účasti Pronajímatele.
- 8.5. O předání a převzetí Předmětu nájmu podle předchozích odstavců bude vždy vyhotoven písemný protokol. Protokol bude vždy sepsán a podepsán ve dvou vyhotoveních majících shodnou platnost originálu s tím, že každá ze smluvních stran si ponechá jedno vyhotovení protokolu.

IX.

Stavba Základové desky

- 9.1. Smluvní strany prohlašují, že před uzavřením této Smlouvy Nájemce vybudoval na místě nájmu nové zařízení pro provoz občerstvení pro pacienty, zaměstnance a návštěvníky Fakultní nemocnice Královské Vinohrady v souladu se záměrem revitalizace parkových ploch a veřejného prostoru Pronajímatele. S ohledem na dohodu smluvních stran, že si Pronajímatel ponechává Nájemcem vybudovanou

Základovou desku, se Pronajímatel a Nájemce dohodly tak, že po dobu trvání nájmu bude Nájemce odepisovat náklady na stavbu Základové desky včetně přípojek inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektřina) zařízení s občerstvením. Odepisování nákladů za stavbu Základové desky smluvní strany zohlednily ve stanovení výše nájemného uvedeného v čl. IV.

- 9.2. Smluvní strany se dohodly, že po skončení trvání nájmu bude Základová deska včetně přípojek inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektřina) předána do vlastnictví Pronajímatele.

X.

Skončení nájmu

- 10.1. Nájem končí:

- a) uplynutím sjednané doby,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) výpovědí,
- d) písemným odstoupením od smlouvy,
- e) pravomocným rozhodnutím soudu o úpadku Nájemce.
- f) okamžikem, kdy odpadnou důvody nepotřebnosti Předmětu nájmu jako majetku pro Pronajímatele

- 10.2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se nachází Předmět nájmu, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
- b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli,
- c) zřídí-li Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívací právo k Předmětu nájmu třetí osobě (podnájem),
- d) je-li Nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo cen služeb.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem jejího doručení Nájemci

- 10.3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby z důvodu, pokud

- a) Nájemce provede změnu Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele a neuvede na požádání Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu,
- b) Nájemce užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu a přes písemnou výzvu Pronajímatele k řádnému užívání Předmětu nájmu, obsahující lhůtu k nápravě a upozornění na možné následky neuposlechnutí výzvy, nápravu nezjedná; hrozí-li nebezpečí z prodlení, Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez předchozí písemné výzvy k nápravě.

Výpověď musí být odůvodněna. Nájem zaniká dnem doručení výpovědi.

- 10.4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, pokud

- a) nemá zájem dále Předmět nájmu užívat,
 - b) přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci;
- Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem jejího doručení Pronajímateli.

- 10.5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby z důvodu, pokud oznámí řádně a včas Pronajímateli vadu Předmětu nájmu, která mu zásadním způsobem ztěžuje užívání Předmětu nájmu, nebo znemožňuje-li mu zcela užívání Předmětu nájmu, a kterou má Pronajímatel povinnost odstranit, avšak Pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu neodstraní, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Výpověď musí být odůvodněna. Nájem zaniká okamžikem doručení výpovědi.

- 10.6. Pronajímatel je oprávněn písemně od této smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v této smlouvě. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem jeho doručení nájemci
- 10.7. Nájem zanikne na základě pravomocného rozhodnutí soudu o úpadku Nájemce, a to ke dni právní moci rozhodnutí.

XI.

Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami. Účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní v registru smluv Pronajímatel.
- 11.2. Tato smlouva se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 11.3. Smluvní strany se dohodly, že smluvní strana není oprávněna převádět práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
- 11.4. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností v souvislosti s právy a povinnostmi smluvních stran vzniklými na základě této smlouvy. Smluvní strany vylučují uplatnění ustanovení § 1757 odst. 2, odst. 3, § 1765 odst. 1, § 1766, § 2315 občanského zákoníku.
- 11.5. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemných postupně číslovaných dodatků. Smluvní strany vylučují použití ust. § 1740 občanského zákoníku. Podpisy smluvních stran musí být obsaženy na téže listině.
- 11.6. Nájemce prohlašuje, že nemá vůči Pronajímateli jakékoliv pohledávky z titulu stavebních úprav provedených na základě Původní smlouvy.
- 11.7. Tato smlouva je sepsána a podepsána ve dvou vyhotoveních majících shodnou platnost originálu s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

11.8. Přílohy:

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 – Vymezení Předmětu nájmu

Příloha č. 3 – Výpočtový list služeb

11.9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu pečlivě přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, smlouvu uzavírají svobodně a bez nátlaku a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 8. 12. 2025

V Praze dne

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

.....
Fakultní nemocnice Královské Vinohrady
Ing. Jan Michálek, ředitel FNKV

.....
Ing. Lukáš Svoboda