

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Fakultní nemocnice Královské Vinohrady

se sídlem: Šrobárova 1150/50, 100 34 Praha 10

IČO: 00064173

DIČ: CZ00064173

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupená: Doc. MUDr. Robertem Grillem, Ph.D., MHA, ředitelem

(dále jen „**Pronajímatel**“)

na straně jedné

a

Advantis Medical s.r.o.

se sídlem: Juárezova 1071/17, 160 00 Praha 6 - Bubeneč

IČO: 24774880

DIČ: CZ24774880

bankovní spojení: GE MONEY BANK

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupený: Pavlem Hanušem, jednatelem

(dále jen „**Nájemce**“)

na straně druhé

uzavírají v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Nájemní smlouvu

I.

Prohlášení Pronajímatele

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je státní příspěvkovou organizací zřízenou Ministerstvem zdravotnictví České republiky.
- 1.2. Pronajímatel má právo hospodařit s nemovitostmi nacházejícími se v areálu Fakultní nemocnice Královské Vinohrady včetně předmětu nájmu (čl. II. odst. 2.1.).
- 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 jsou prostory určené k podnikání nájemce a to místnosti č. Z.01.002 o výměře 13,54 m² a č. Z.01.006 o výměře 12,34 m² nacházející se v 1. patře pavilonu Z v areálu pronajímatele (dále též jen „**Předmět nájmu**“), které jsou dále vymezené v Příloze č. 1 této smlouvy tvořící její nedílnou součást.

- 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 administrativní účely vedoucí k poskytování domácí zdravotní péče a sociálních služeb (pečovatelské služby).
- 2.4. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s předmětem svého podnikání.

III.

Doba nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou v trvání 8 let počínaje dnem účinnosti této smlouvy.
- 3.2. Doba nájmu lze prodloužit pouze na základě uzavřeného písemného dodatku této smlouvy.

IV.

Nájemné a služby

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání předmětu nájmu činí 150,- Kč/m²/měsíc 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. Celkové měsíční nájemné činí částku 3.882,- Kč bez DPH, celkové roční nájemné činí částku 46.584,- Kč bez DPH.
- 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. První nájemné je splatné do 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně zvyšováno o procento, odpovídající kladnému procentu meziroční inflace, vyhlášené eským 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 jsou specifikována v Příloze č. 2 této smlouvy.
- 4.5. Platby za služby jsou splatné na účet Pronajímatele na základě daňového dokladu – faktury vystaveného a zasláného nebo předaného Pronajímatelem Nájemci.
- 4.6. Pronajímatel sdělí nájemci navýšení cen Služeb či jiné skutečnosti rozhodné pro jejich výši.
- 4.7. 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 je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému touto smlouvou a to způsobem obvyklým a povaze Předmětu nájmu přiměřeným včetně společných prostor; přitom je povinen dodržovat veškeré právní předpisy a interní směrnice Pronajímatele upravující zejména požární ochranu, 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.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné a platby za Služby.
- 6.3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu na své náklady. 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 částka do 3000,- Kč bez DPH.
- 6.4. 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.
- 6.5. Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy Předmětu nájmu Pronajímatelem, k nimž je Pronajímatel povinen, a které nelze odložit na dobu po skončení nájmu.
- 6.6. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli po předchozím písemném nebo emailovém 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 200,- 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.

- 6.7. Nájemce je povinen předcházet vzniku škod na Předmětu nájmu.
- 6.8. 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.
- 6.9. Nájemce je oprávněn provést stavební úpravy Předmětu nájmu na vlastní náklady jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 6.10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele zřídit třetí osobě právo užívání k Předmětu nájmu nebo jeho části (podnájem).
- 6.11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele, že na něj byl prohlášen úpadek.

VII.

Pojištění nemovitosti

- 7.1. Pojištění nemovitosti jako celku 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; 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 se dohodly, že Pronajímatel předá Nájemci a Nájemce od Pronajímatele převezme Předmět nájmu včetně sady klíčů ve lhůtě bez zbytečného odkladu ode dne účinnosti této smlouvy.
- 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 včetně sady klíčů 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 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.

IX. Skončení nájmu

- 9.1. Nájem končí:
- a) uplynutím sjednané doby,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) výpovědí,
 - d) pravomocným rozhodnutím soudu o úpadku Nájemce,
 - e) okamžikem, kdy odpadnou důvody nepotřebnosti Předmětu nájmu jako majetku pro Pronajímatele.
- 9.2. 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, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, Nájemce opatřil budovu, v níž se nachází Předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními v nepřiměřeném rozsahu nebo bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - c) zřídí-li Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívací právo k Předmětu nájmu třetí osobě (podnájem),
 - d) je-li po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo plateb za Služby.
- Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem jejího doručení Nájemci.
- 9.3. 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.
- 9.4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, pokud
- a) nemá zájem dále Předmět nájmu užívat,
 - b) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
 - c) s Pronajímatelem neuzavřel dohodu o změně účelu nájmu,
 - d) přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - e) Pronajímatel předem písemně nepovolí Nájemci provést na jeho náklady stavební úpravy Předmětu nájmu,
 - f) Pronajímatel předem písemně nepovolí Nájemci přenechání Předmětu nájmu nebo jeho části třetí osobě do užívání (podnájem),
 - g) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci; hrubý porušením povinností Pronajímatelem se rozumí
 - neodevzdání Předmětu nájmu Nájemci Pronajímatelem ve stavu způsobilém k účelu nájmu sjednanému v této smlouvě,

- neudržování Předmětu nájmu Pronajímatelem na jeho náklady ve stavu způsobilém k účelu nájmu sjednanému v této smlouvě, vyjma běžné údržby a drobných oprav,
- nezabezpečení řádného plnění Služeb Pronajímatelem, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, zejména nezajištěním dodávek elektrické energie,
- neumožnění plného a nerušeného výkonu práv Nájemce spojených s užíváním Předmětu nájmu ze strany Pronajímatele.

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

- 9.5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby z důvodu, pokud
- a) oznámí řádně a včas Pronajímátele vadu Předmětu nájmu, která mu zásadním způsobem ztěžuje užívání Předmětu nájmu, nebo znemožňuje-li mu zcela užívání Předmětu nájmu, a kterou má Pronajímátele povinnost odstranit, avšak Pronajímátele vadu bez zbytečného odkladu neodstraní, nedohodnou-li se smluvní strany jinak,
 - b) během nájmu je potřeba provést nezbytnou opravu Předmětu nájmu, k níž je povinen Pronajímátele, avšak v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat a Pronajímátele neposkytne Nájemci k dočasnému užívání jiný prostor k podnikání,
 - c) uplatňuje k předmětu nájmu třetí osoba vlastnické nebo jiné právo nebo žádá-li o vyklizení předmětu nájmu, Nájemce tuto skutečnost Pronajímátele písemně oznámí s tím, že požádá Pronajímatele o poskytnutí ochrany, avšak Pronajímátele Nájemci dostatečnou ochranu neposkytne.
- Výpověď musí být odůvodněna. Nájem zaniká okamžikem doručení výpovědi.
- 9.6. Vyklidí-li nájemce Předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou příjemcem bez námitek.
- 9.7. Nájem zanikne na základě pravomocného rozhodnutí soudu o úpadku Nájemce a to ke dni právní moci rozhodnutí.
- 9.8. Nájem zaniká i tehdy, přestanou-li platit podmínky nepotřebnosti Předmětu nájmu jako majetku podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímátele je povinen tuto skutečnost písemně sdělit Nájemci bez zbytečného odkladu.
- 9.9. Skončením nájmu nevzniká Nájemci nárok na náhradní pozemek ani na odstupné.

X.

Závěrečná ustanovení

- 10.1. 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 Pronajímátele.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že smluvní strany není oprávněna převést práva a povinnosti z této smlouvy, zejména pohledávky, třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
- 10.3. Tato smlouva se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.4. 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.

- 10.5. 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.
- 10.6. Tato smlouva je sepsána a podepsána ve dvou vyhotoveních majících shodnou platnost originálu s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 10.7. **P ílohy: P íloha č. 1 – Vymezení p edmětu nájmu**
P íloha č. 2 - Výpočtový list služeb
- 10.8. 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.

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

V Praze dne 14.9.2017

V Praze dne

.....
Doc. MUDr. Robert Grill, Ph.D., MHA
ředitel
Fakultní nemocnice Královské Vinohrady

.....
Pavel Hanuš
jednatel
Advantis Medical s.r.o.