

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ¹

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: [REDACTED]
kontaktní osoba: [REDACTED]
(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: [REDACTED]
IČO: 24140881
bankovní spojení: [REDACTED]
(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. 3900/13 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 části nejsou zatíženy způsobem, který by bránil řádnému užívání nemovitosti, jejích součástí a příslušenství podnájemcem za účelem a způsobem specifikovaným v této smlouvě.

¹ 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 2. nadzemní podlaží - místnosti č. 135, 136, 162, a část chodby, uzpůsobené jako čekárna pacientů (133), o celkové výměře **108 m²**. 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 zubní lékařství. 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 těchto 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 po stavebních úpravách a po instalaci vybavení bude způsobilý ke smlouvenému užívání.
4. Podnájemce se zavazuje předložit nájemci projektovou dokumentaci ke stavebním úpravám, včetně smlouvy o dílo s předpokládanou cenou díla. Náklady spojené s úpravami ponese podnájemce. Před zahájením prací předloží podnájemce nájemci schválenou projektovou dokumentaci. Po dokončení stavebních úprav zajistí kolaudaci uvedených prostor k uvedenému účelu používání. Kolaudační rozhodnutí před zahájením podnikatelské činnosti předloží nájemci a bude po nabytí právní moci následně přiloženo k této smlouvě jako příloha č. 5.
5. Vybavení stomatologické ambulance zdravotnickými prostředky si zajistí rovněž podnájemce na své náklady.
6. Podnájemce se zavazuje písemně sdělit nájemci zahájení podnikatelské činnosti, datum doručení tohoto sdělení je rozhodné pro první platbu nájemného dle čl. III. odst. 3 této smlouvy. Předpokládané zahájení poskytování zdravotních služeb je od měsíce září 2026.

III. Nájemné

1. Nájemné si smluvní strany sjednávají v celkové výši **28.022,- Kč (slovy dvacet osm tisíc dvacet dvě koruny české)** za jeden kalendářní měsíc 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 podnájemce 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. Změní-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 vyvine potřebnou součinnost v rámci realizace úprav a vybavení pro účel nájmu.
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 umisťovat 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.

VI. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. 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.
3. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém je výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. 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.

5. V případě, že nájemní vztah skončil, je podnájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat zpět nájemci, a to nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

VII. 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.

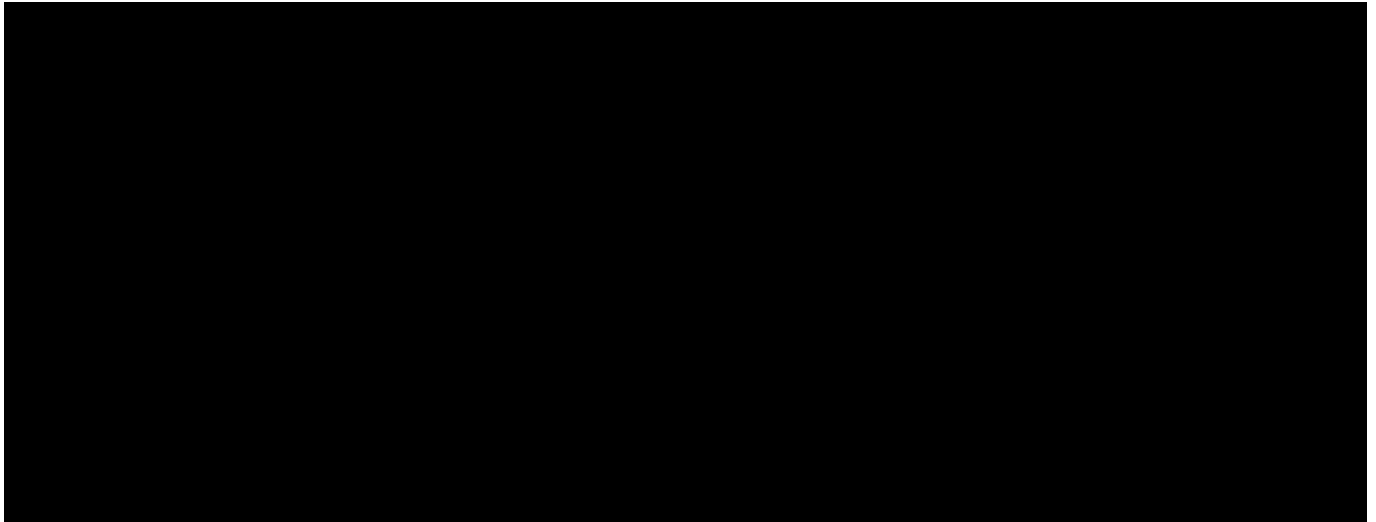
Je-li písemnost doručována do datové schránky, považuje se za doručenu okamžikem, kdy se adresát do datové schránky přihlásí. Pokud se adresát do datové schránky nepřihlásí ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla písemnost do datové schránky dodána, považuje se posledním dnem této lhůty písemnost za doručenu.

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.



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
- č. 5 - Kolaudační rozhodnutí odpovídající účelu užívání (přidáno po nabytí právní moci)

PLATEBNÍ KALENDAŘ

ke Smlouvě o budoucí smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
ke Smlouvě o nájmu a zajištění vybraných služeb

VÝPOČTOVÝ LIST

A - ÚDAJE O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU			
druh místnosti	rozměr v m ²	sazba za 1 m ² /rok v Kč	měsíční úhrada v Kč
místnost č. 135 - stomatologická ambulance	23,00	2 000,00	3 833,33
místnost č. 136 - stomatologická ambulance	21,00	2 000,00	3 500,00
místnost č. 167 - stomatologická ambulance	22,00	2 000,00	3 666,67
místnost č.37 - WC	9,00	100,00	75,00
místnost 133 - alikvotní část čekárny	33,00	2 000,00	5 500,00
celkem	108,00		16 575,00
úhrada za využití sociálního zařízení		295,00	295,00
Celkem za měsíc v Kč			16 870,00

B - ÚDAJE ZA ENERGIE			
druh energie	spotřeba kWh; GJ; m3	jednotková sazba Kč/kWh (Kč/GJ; Kč/m3)	základ daně
el. energie - přefakturace			614,00
spotřeba el. energie stanovená technickým propočtem (kWh)	100,0	6,14	
teplo - přefakturace			6 254,40
spotřeba tepla stanovená technickým propočtem (GJ)	8,00	781,8	
vodné, stočné - přefakturace			1 423,40
spotřeba vody stanovená technickým propočtem (m3)	10,0	142,34	
Celkem za měsíc v Kč			8 291,80

C - ÚDAJE O POSKYTOVANÝCH SLUŽBÁCH			
druh služby	základ daně	základní sazba DPH (21%)	měsíční úhrada v Kč
služby spojené s předávkou tepla	1 343,92	282,22	1 626,14
služby spojené s předávkou vody	305,85	64,23	370,08
služby spojené s předávkou el.energie	76,12	15,98	92,10
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
Celkem za měsíc v Kč			2 363,65

D - ÚDAJE O VYBAVENÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU			
(specifikace dle inventárního seznamu)			
druh	základ daně	základní sazba DPH (21%)	měsíční úhrada v Kč
hmotný investiční majetek			
drobný hmotný investiční majetek			
drobný hmotný majetek			
Celkem za měsíc v Kč			

Celková měsíční úhrada v Kč 28 021,82

Pronajímatel: Krajská zdravotní a.s. - Nemocnice Litoměřice, o.z., Žitnická 2084, 412 01 Litoměřice, Registrace : v OR vedeném u KS v Ústí n.Labem, oddíl B, vložka 1550	IČO: 25488627	DIČ: CZ25488627
Nájemce: Korman dental s.r.o.	IČO:	DIČ:
Číslo daňového dokladu:		
Rozsah a předmět plnění:	nájemné vč. služeb dle výpočtového listu	
Datum vystavení:		
Datum uskutečnění zdanitelného plnění:		
Datum splatnosti:	vždy do 20. dne v měsíci	
CENOVÁ REKAPITULACE :	základ daně	sazba daně
Jednotková cena A - nebytový prostor:		osvobozené plnění dle §56a přefakturace
Jednotková cena B - energie:		
Jednotková cena C - služby:		21%
Jednotková cena D - vybavení:		
CELKEM		
Celková měsíční úhrada v Kč :		28 021,82

