

## **Smlouva o nájmu prostorů sloužících k podnikání**

### **Nemocnice Na Bulovce**

se sídlem: Budínova 67/2, 180 81 Praha 8  
IČO: 000 64 211  
DIČ : CZ 00064211  
bankovní spojení: Česká národní banka  
číslo účtu: 16231081/0710  
datová schránka: n9hiezm  
zastoupená:  
(dále jen „**pronajímatel**“)  
a

### **PRVNÍ CHRÁNĚNÁ DÍLNA s.r.o.**

IČO: 286 85 521  
DIČ: CZ 286 85 521  
se sídlem: Raisova 769/9, 400 03 Ústí nad Labem  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
číslo účtu: 2650692319/0800  
datová schránka: ubqvipx  
jednající/zastoupený:

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, , oddíl C, vložka 268 49  
(dále jen „**nájemce**“)

dále také společně „smluvní strany“,

uzavírají ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále je „Zákon“) tuto

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

### **Článek I.**

Pronajímatel je příslušný hospodařit s níže uvedenými prostorami v nemovité věci, jejímž výlučným vlastníkem je Česká republika, a přenechává je touto smlouvou do dočasného užívání nájemci za podmínek dále uvedených.

### **Článek II.**

#### **Předmět nájmu**

- 2.1 Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou prostory, které se nacházejí v budově –  
**č. 15, pavilon gynekologicko-porodnické kliniky, 2. N.P. na adrese Budínova 67/2, Praha 8** o celkové výměře **1 m<sup>2</sup>** (dále jen „předmět nájmu“).
- 2.2 Přesná lokalizace předmětu nájmu je vyznačena v plánu výše uvedené nemovité věci, který jako příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

### **Článek III.**

#### **Účel nájmu**

- 3.1 Účelem nájmu užívání předmětu nájmu nájemcem, specifikovaného v článku II. bod 2.1. této smlouvy, je **provozování automatu na návštěvnické balíčky**.
- 3.2 Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu, který jej bude užívat v souladu s touto smlouvou a s obecně závaznými právními předpisy k provozování činnosti uvedené v předchozím odst. 3.1.
- 3.3 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně - technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení odstavce 3.1. tohoto článku smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

#### **Článek IV.**

##### **Trvání smlouvy**

4.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do **31.3.2022.**

#### **Článek V.**

##### **Nájemné a jeho splatnost**

- 5.1 Nájemce je povinen za předmět nájmu platit pronajímateli nájemné ve výši a způsobem dále uvedeným.
- 5.2 Nájemné bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran ve výši **750,- Kč** (slovy : sedmsetpadesát korun českých) za **3 měsíce** a celý **předmět nájmu + DPH v zákonné výši.**
- 5.3 Pronajímatel fakturuje nájemné čtvrtletně dle odst. 5.2. tohoto článku smlouvy nejdříve poslední den účtovaného čtvrtletí, které je splatné do 14 dnů ode dne vystavení faktury pronajímatele.
- 5.4 Pronajímatel má právo jednostranně zvýšit nájemné vždy o počet procentních bodů inflačního nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného ČSÚ za kalendářní rok a to písemným oznámením nájemci, s účinností vždy od 1.dubna kalendářního roku. Pronajímatel může toto právo poprvé uplatnit za inflační nárůst za rok 2018.
- 5.5 Nájemné a cenu služeb dle níže uvedeného čl. VI. bude nájemce hradit na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu: 16 23 10 81/0710, variabilní symbol je číslo faktury, konstantní symbol je číslo 308.

#### **Článek VI.**

##### **Úhrada za služby**

- 6.1 Nájemce je povinen platit pronajímateli cenu služeb s předmětem nájmu spojených paušálně ve výši a způsobem dále uvedeným, které zahrnují náklady na teplo **88,70 Kč** (slovy: osmdesátosm korun českých, 70 haléřů) **+ DPH v zákonné výši** za **3 měsíce** a celý předmět nájmu.
- 6.2 Smluvní strany se dohodly, že cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude pronajímatel účtovat a nájemce platit pronajímateli spolu s nájemným dle bodu 5.5., čl. V. smlouvy.
- 6.3 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo dle změn cen dodavatelů služeb jednostranně změnit ceny výše uvedených služeb písemným oznámením nájemci, s účinností od 1.dubna kalendářního roku, a to spolu s úpravou nájemného dle předchozího čl. V, odst. 5.4. smlouvy.

#### **Článek VII.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 7.1 Pronajímatel se zavazuje odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu, který je popsán v protokolu o předání a převzetí pronajatých prostorů.
- 7.2 Pronajímatel se dále zavazuje, že bude předmět nájmu svým nákladem udržovat ve stavu, který je popsán v protokolu o předání a převzetí prostorů a v takovém stavu, aby prostory mohly sloužit k účelu užívání, zabezpečovat řádné poskytování služeb, jež jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny.
- 7.3 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 7.4 Obsahem povinností podle ustanovení 7.3. této nájemní smlouvy je zejména zajištění služeb uvedených v článku VI. této smlouvy. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby technický stav těchto zařízení byl v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou pronajímatelem odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné, k omezení užívání předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 7.5 Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, pokud předem oznámí nájemci nezbytnost prohlídky prostorů nebo provedení potřebné opravy či údržby elektrických, plynových, vodovodních a dalších rozvodů, a nájemce je povinen v těchto případech pronajímateli umožnit přístup do prostorů v potřebném rozsahu.
- 7.6 Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoliv škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

## Článek VIII.

### Práva a povinnosti nájemce

- 8.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 8.2 Nájemce je povinen hradit nájemné dle článku V. a cenu služeb dle čl. VI. této smlouvy.
- 8.3 Nájemce je povinen užívat prostory jako řádný hospodář a provádět na své náklady běžnou údržbu prostorů včetně úklidu, jakož i hradit veškeré náklady a ceny dodávek uskutečněných pro nájemce, pokud jsou uvedeny v článku VI. této smlouvy.
- 8.4 Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, nebo umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by pronajímateli vznikla.
- 8.5. Nájemce se zavazuje počínat si v prostorách tak, aby nebyl rušen chod ostatních zařízení pronajímatele a uživatelů v objektu a v areálu pronajímatele.
- 8.6 Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
- 8.7 Nájemce se zavazuje při své podnikatelské činnosti plně dodržovat veškeré bezpečnostní, požární, hygienické i ostatní obecně závazné právní předpisy a dopravní režim pronajímatele a nese plnou odpovědnost za případné škody vzniklé porušením těchto povinností.
- 8.8 Nájemce se zavazuje respektovat právní předpisy a vnitřní pokyny pronajímatele týkající se požární ochrany, hygienické předpisy a předpisy týkající se bezpečnosti práce, se kterými byl seznámen.
- 8.9 Nájemce se zavazuje zabezpečit na své náklady předmětné prostory před případným vniknutím zvenčí s tím, že škody z případného vloupání jdou k jeho tíži.
- 8.10 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, které se nalézají v pronajatém prostoru. Dále nájemce odpovídá za škody způsobené z nedbalosti i zaviněním, včetně škod na životním prostředí způsobených v souvislosti s činností prováděnou v předmětu nájmu, i způsobené bez souvislosti s touto činností. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele. Rovněž nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobí na prostorách a užívaných zařízeních nad rámec běžného opotřebení.
- 8.11 Nájemce je oprávněn provádět v a na předmětu nájmu podle této nájemní smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění níže uvedených podmínek:
  - a) Veškeré úpravy, prováděné nájemcem v pronajatých prostorách vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložil nájemce ve své písemné žádosti pronajímateli.
  - b) Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, jakkoliv mění předmět nájmu či pevnou instalaci jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalších vedení apod.
  - c) Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění jeho běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele.
- 8.12 Nájemce je povinen do konce doby trvání nájmu, bez výzvy pronajímatele, odstranit z předmětu nájmu všechny předměty, které do něho vnesl a vrátit jej pronajímateli poslední den nájmu čistý a vyklizený, ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. k úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele během trvání nájemního vztahu. Součástí vyklizení prostorů je také odstranění všech nápisů a/nebo označení nájemce. O vrácení předmětu nájmu sepíše nájemce s pronajímatelem protokol o vrácení prostor, ve kterém bude jejich stav popsán. Ke vrácení předmětu nájmu pronajímateli dojde dnem podpisu předávacího protokolu smluvními stranami.

- 8.13 Pro případ nesplnění povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu pronajímateli včas a řádně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení, a to až do dne skutečného vrácení předmětu nájmu.
- 8.14 Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele uzavřít smlouvu o podnájmu k předmětu nájmu s třetí osobou, ani jeho část přenechat k užívání třetím osobám.
- 8.15 Nájemce se zavazuje pojistit rizika výkonu činnosti v pronajatých prostorách dle této smlouvy a rizika z provozu svého zařízení v prostorách umístěné a to zejména pro případ vzniku škody na majetku pronajímatele. Originál pojistné smlouvy je nájemce povinen předložit pronajímateli k nahlédnutí ve lhůtě do 7 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
- 8.16 V souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce na jinou osobu je vydání předchozího souhlasu pronajímatele s převodem nájmu prostoru na třetí osobu vyloučeno.

## **Článek IX.**

### **Smluvní sankce**

- 9.1 Kromě smluvní pokuty uvedené v bodě 8.13. se smluvní strany dále dohodly, že v případě, kdy nájemce bude v prodlení s placením nájemného či ceny služeb, má pronajímatel právo požadovat po nájemci úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu ukončit výpovědí v souladu s občanským zákoníkem.

## **Článek X.**

### **Skončení smlouvy**

- 10.1 Nájemce je oprávněn smlouvu před uplynutím doby nájmu ukončit výpovědí v případě, že
- a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou pronajaté prostory touto smlouvou určeny, za což se považuje i zahájení insolvenčního řízení na nájemce, nebo
  - b) pronajatý prostor pro překážky na straně pronajímatele nájemce objektivně nemůže užívat v plném rozsahu déle jak 14 po sobě jdoucích kalendářních dnů a pronajímatel nezajistil náhradní prostor, nebo
  - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti uvedené v čl. VII. smlouvy.
- 10.2 Pronajímatel je oprávněn smlouvu před uplynutím doby nájmu ukončit výpovědí v případě, že
- a) má být odstraněna nemovitá věc, ve které se prostory nacházejí, nebo
  - b) pokud pronajímatel potřebuje prostory k plnění úkolů zdravotnického zařízení a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat, nebo
  - c) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou pronajaté prostory touto smlouvou určeny, za což se považuje i zahájení insolvenčního řízení na nájemce, nebo
  - d) nájemce přes písemnou výzvu hrubě porušuje některou svou povinnost uvedenou v čl. V., nebo VI., nebo VIII., nebo pokud v rozporu s vyjádřením pronajímatele opatřuje pronajatý prostor štíty, návěštími či jiným označením, nebo
  - e) je nájemce v prodlení se zaplacením nájemného nebo služeb s nájmem spojených déle jak jeden měsíc.
- 10.3 Výpovědní lhůta výpovědi dle odst. 10.1 a 10.2 činí 3 měsíce a běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 10.4 Pokud
- a) nájemce neumožní pronajímateli přístup do prostorů dle čl. VII. odst. 7.5. a způsobí tím pronajímateli značnou újmu, nebo
  - b) nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu, a nápravu neprovedl ani přes písemnou výzvu pronajímatele, nebo
  - c) při užívání předmětu nájmu způsobem, kterým se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, nebo
  - d) nájemce nezaplatil dlužné nájemné přes výzvu pronajímatele ani do splatnosti příštího nájemného,
- je pronajímatel oprávněn písemnou výpovědí ukončit nájem bez výpovědní doby. V tom případě nájem prostorů skončí dnem doručení výpovědi nájemci a nájemce je povinen odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli následující pracovní den.
- 10.5 Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit z důvodu, že prostory neodkladně potřebuje k plnění svých úkolů zdravotnického zařízení dle Zákona, pokud to při uzavírání smlouvy nemohl předpokládat. V tom případě je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli

následující den po doručení oznámení pronajímatele o odstoupení, zaslané na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy a nájemce nemá nárok na náhradu jakékoli škody.

## **Článek X. Ustanovení závěrečná**

11.1 Doručování písemností dle této smlouvy se děje vždy písemně buď proti potvrzení o osobním převzetí písemnosti, nebo doporučeným dopisem s dodejkou na adresu smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy. Písemnost je doručena dnem osobního převzetí nebo dnem převzetí poštovní zásilky. Za den doručení se také považuje 3. pracovní den po odeslání zásilky s dodejkou k přepravě adresátovi cestou držitele poštovní licence, i když se adresát o zásilce nedozvěděl nebo ji nepřevzal. Za poslední známou adresou smluvní strany se považuje adresa uvedená v záhlaví této smlouvy příp. nová adresa, kterou smluvní strana druhé straně písemně oznámila.

11.2 Nájemce souhlasí se zveřejněním údajů uvedených ve smlouvě v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a bere na vědomí, že v případě hodnoty plnění vyšší než 50.000 Kč bez DPH pronajímatel uveřejní tuto smlouvu v Registru smluv.

11.3 Právní vztahy touto smlouvou blíže neupravené se řídí zákonem. Smluvní strany se ve smyslu zák. č. 219/2000 Sb. dohodly odchylně od zákona tak, že se na tento smluvní vztah nepoužije ustanovení odst. 1 § 2230 zákona.

11.4 Soudem příslušným pro všechny spory vzniklé z této smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem je obecný soud pronajímatele.

11.5 Jakákoliv změna v této smlouvě musí být provedena písemně formou dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami.

11.6 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o právní síle originálu, z nichž každá ze smluvních stran po jejím uzavření obdrží dvě vyhotovení.

11.7 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu v pořadí druhou podepisující se smluvní stranou.

11.8 Zástupci smluvních stran prohlašují, že se s obsahem smlouvy před jejím podpisem seznámili, a že s ní bezvýhradně souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

11.9 Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:  
č. 1 – Lokalizace předmětu nájmu

V Praze dne .....

V ..... dne .....

.....

.....

Nemocnice Na Bulovce  
pronajímatel

nájemce

Příloha č.1