

## Smlouva

### o nájmu prostorů sloužících k podnikání

Nemocnice Na Bulovce

se sídlem: Budínova 67/2, 180 81 Praha 8  
IČ: 000 64 211  
DIČ : CZ 00064211  
bankovní spojení: Česká národní banka  
číslo účtu: 16231081/0710  
zastoupená: Ing. František Novák, zástupce statutárního orgánu, dle pověření  
(dále jen „pronajímatel“)

a

ORTO-REHA,s.r.o.

IČ: 290 32 806  
DIČ: CZ29032806  
se sídlem: Budínova 2, 180 81 Praha 8  
bankovní spojení: Unicreditbank  
jednatel/zastoupený: Tomáš Dungl, jednatel společnosti  
zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 161468  
(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 je část nebytového prostoru v pavilonu č. 13 vedeného v katastru nemovitostí jako stavba občanského vybavení a je situovaná na pozemku parc. č. 356/7, v katastrálním území Libeň, číslo LV 890, o výměře 3 124 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), která je ve vlastnictví České republiky, s příslušností hospodaření pro Nemocnici Na Bulovce. Podlahová plocha předmětu nájmu činí 610,88 m<sup>2</sup>. Popis a přesné umístění nabízeného prostoru v nemovitosti je uveden v půdorysném plánu nemovitosti, v nichž je předmětný prostor (předmět nájmu) vyznačen a jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 2.2 Smluvní strany se dále dohodly na společném užívání schodiště do 4.N.P.a chodeb ve 4. N.P. s tím, že běžnou údržbu a úklid těchto společných prostor bude provádět pronajímatel.

### Článek III. Účel nájmu

- 3.1 Účelem nájmu užívání předmětu nájmu nájemcem, specifikovaného v článku II. bod 2.1. této smlouvy, je výlučně poskytování zdravotních služeb provozování lůžkové rehabilitační zdravotní péče v souladu s podmínkami stanovenými zákonem č. 372/2011 Sb. v platném znění, a dále k poskytování služeb v oboru rehabilitační a fyzikální medicíny a všem dalším činnostem s tím souvisejícím .
- 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.
- 3.4 Veškeré případné rekonstrukce a opravy budou probíhat po té, co budou odsouhlaseny pronajímatelem s tím, že budou ryze na náklady nájemce a nevzniká nájemci nárok na pozdější vymáhání úhrady takto vzniklých nákladů po pronajímateli. Veškeré rekonstrukce a opravy se stávají vlastnictvím pronajímatele.

### Článek IV. Trvání smlouvy

- 4.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 8 let počínaje datem předání předmětu nájmu nájemci, nejdříve však od 5.5.2019.

### 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 3 001 Kč (slovy: tři tisíce jedna korun českých) za 1 m<sup>2</sup> plochy předmětu nájmu za hlavní prostory/rok. Nájemné vedlejších prostor je stanoveno ve výši 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (slovy: jedentisíckorunčeských/m<sup>2</sup>/rok). Čtvrtletní nájemné za celý předmět nájmu činí 311 741,- Kč (slovy: tři sta jedenáct tisíc sedm set čtyřicet jedna korun českých).

prostory	cena/m2/rok	celkem rok	výměra v m2
hlavní	3 001,00 Kč	1 20 483,37 Kč	373,37
vedlejší	1 000,00 Kč	126 480,00 Kč	126,48
společné	0,00 Kč	0,00 Kč	111,03
<b>celkem</b>	<b>x</b>	<b>1 246 963,37 Kč</b>	<b>610,88</b>

- 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: 16231081/0710, 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 ve výši a způsobem dále uvedeným, které zahrnují náklady na elektrickou energii, teplo, ohřev TUV, vodné a stočné za celý předmět nájmu.

Náklady na odběr elektrické energie, vodné a stočné bude nájemce hradit pronajímateli podle skutečných odběrů na základě dodavatelsky stanovených odečtů. Částku za předmětné odečty bude pronajímatel účtovat a nájemce platit pronajímateli spolu s nájemným dle bodu 5.5., čl. V. smlouvy.

Náklady na teplo a ohřev TUV bude nájemce hradit pronajímateli ve výši **xxxxxx Kč** (slovy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx koruny české ) **+ DPH v zákonné výši**, čtvrtletně za celý předmět nájmu. Tuto částku bude pronajímatel účtovat a nájemce platit pronajímateli spolu s nájemným dle bodu 5.5., čl. V. smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel plní veškeré povinnosti původce odpadu podle §16 zákona o odpadech č. 185/2001 Sb. až do doby předání odpadu oprávněné osobě. Nájemce se zavazuje plnit všechny povinnosti vyplývající z vnitřního předpisu pronajímatele - Směrnice NNB č. 2013/1 a za tuto službu zaplatí paušální částku xxxxxxxxxxxx, přičemž tato je splatná ve čtyřech stejných splátkách spolu s nájemným. Tuto částku bude pronajímatel účtovat a nájemce platit pronajímateli spolu s nájemným dle bodu 5.5., čl. V. smlouvy.

- 6.2 Pronajímatel poskytne nájemci dostatečný počet, maximálně však 4 ks telefonních poboček, a to za měsíční poplatek **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) bez DPH** za jednu pobočku. Hovorné bude pronajímatel měsíčně přeučtovat v plné výši nájemci podle tarifikačního programu telefonní ústředny + DPH v zákonné výši.
- 6.3 Pronajímatel poskytne nájemci za poplatek xx k užívání rehabilitační bazén v čase předem určeném, a to pouze za předpokladu, že jeho provoz bude zajištěn zaměstnanci nájemce a pronajímatel jej nebude sám v tomto čase využívat. Pronajímatel bude tento nájem přeučtovat v plné výši nájemci podle předaných podkladů + DPH v zákonné výši spolu s telefonními poplatky dle bodu 6.2, čl. VI. smlouvy.
- 6.4 Pronajímatel poskytne nájemci dostatečný počet, maximálně však 10 ks povolení k vjezdu do areálu Nemocnice Na Bulovce určené pouze pro zaměstnance nájemce, a to za poplatek xx Pronajímatel bude tento nájem přeučtovat v plné výši nájemci + DPH v zákonné výši spolu s telefonními poplatky dle bodu 6.2, čl. VI. smlouvy.
- 6.5 Pronajímatel poskytne nájemci dostatečný počet, mximálně však 7 ks vyhrazených parkovacích míst v areálu Nemocnice Na Bulovce určené pouze pro zaměstnance nájemce, a to za poplatek xx Pronajímatel bude tento nájem přeučtovat v plné výši nájemci + DPH v zákonné výši spolu s telefonními poplatky dle bodu 6.2, čl. VI. smlouvy.

- 6.6 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. dne následujícího měsíce.

## **Článek VII. Práva a povinnosti pronajímatele**

- 7.1 Pronajímatel se zavazuje odevzdat předmět nájmu nájemci.
- 7.2 Pronajímatel se dále zavazuje, že bude v předmětu nájmu zabezpečovat řádné poskytování služeb.
- 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, všech nutných revizí, odečtů, ověřování stanovených měřidel, 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, zejména ty, které 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 nepřipustné. 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 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. Vnitřní pokyny pronajímatele týkající se zejména BOZP, požární ochrany, které jsou k dispozici na uvedených internetových stránkách Nemocnice Na Bulovce (<http://bulovka.cz/wp-content/uploads/2016/02/BOZP.pdf>).
- 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:
- 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, a to včetně prvotní úpravy uvedené v čl. III., odst.3.4. smlouvy.
  - 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.
  - 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.
  - nájemce je po odsouhlasení pronajímatelem oprávněn umístit na předmět nájmu vývěsní štít upozorňující na jeho podnikatelskou činnost
- 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 případně k pořízení kopie 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 budova, ve které se prostory nacházejí, nebo má být přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostorů a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat, nebo
  - b) 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

- c) je nájemce v prodlení se zaplacením nájemného nebo služeb s nájmem spojených déle než 1 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,, 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 prokazatelně 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 nejpozději do tří měsíců po doručení oznámení pronajímatele o odstoupení, zaslané na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy a nájemce nemá nárok na náhradu jakékoli škody.

## **Článek XI. 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 Zákona 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, vyjma čl. V. odst. 5.4 a čl. VI. odst. 6.3. smlouvy.

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

11.7 Tato smlouva nabývá účinnosti podle § 6 odst. 1 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, dnem uveřejnění v registru smluv. Objednatel provozovatele bude informovat o uveřejnění smlouvy v den jejího uveřejnění.

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 – Specifikace předmětu nájmu

V Praze dne .....

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

.....

.....

Ing. František Novák

Zástupce statutárního orgánu, dle pověření

Nemocnice Na Bulovce

pronajímatel

Tomáš Dungal

jednatel

ORTO-REHA, s.r.o.

nájemce

PAVILON 13 - IV.NP

Prostory určené k pronájmu

