

# BUDOUCÍ SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Smluvní strany:

- 1) **Obchodní firma** : **Krajská zdravotní, a.s.**  
Zastoupená : Ing. Fialou Petrem, generálním ředitelem  
Sídlo : Sociální péče 3316/12A, Ústí nad Labem  
IČO : 25488627  
DIČ : CZ25488627  
Zapsaná : V obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550, dne 5.5.2004

a

- 2) **Obchodní firma** : **TEPMEDICA s.r.o.**  
Jednající : MUDr. Markéta Čapková, Ph.D., jednatelka  
Sídlo : U Nemocnice 3064, 415 03 Teplice  
IČO :

Kontaktní osoba : MUDr. Markéta Čapková, Ph.D.

(dále jen „nájemce“)

- I. Účelem této smlouvy je vyjádření závazku budoucího pronajímatele pronajmout budoucímu nájemci prostor sloužící k provozování jeho podnikatelské činnosti (dále též „prostor sloužící k podnikání“) za účelem provozování ordinace ORL.  
K tomuto účelu je součástí této smlouvy také text nájemní smlouvy, která bude uzavřena mezi zúčastněnými stranami nejpozději do 6 – ti měsíců od podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí, a to na písemnou výzvu budoucího nájemce. Pokud budoucí nájemce výzvu neučiní, uplynutím lhůty 6-ti měsíců smlouva pozbývá platnost bez dalšího.
- II. Text smlouvy nájemní, která bude uzavřena v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků je uveden níže a zní takto:

## Článek 1

### Předmět a účel této smlouvy

1. 1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi pronajímatelem a nájemcem, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

## Článek 2 Předmět nájmu

2. 1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou prostory sloužící k podnikání situované v 6. nadzemním patře pavilonu A Krajské zdravotní, a.s - Nemocnice Teplice, o.z. Jedná se o místnosti č. A 6.02 (výměra 20,2 m<sup>2</sup>) a A 6.03 (výměra 21,5 m<sup>2</sup>) tj. celkově o výměře **41,7 m<sup>2</sup>** a dále díl společné halové čekárny o výměře **18,6 m<sup>2</sup>**. Celkově bude pronajímatel pronajímat nájemci nebytové prostory o výměře **60,3 m<sup>2</sup>**.
- 2.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat prostory sloužící k podnikání v budově číslo popisné 3064 (pavilon A v Nemocnici Teplice, o.z.) v ul. U Nemocnice, která se nachází na pozemku parcelní číslo 3456/9 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na listu vlastnictví 8116, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Teplicích, pro katastrální území Teplice, obec Teplice, okres Teplice.

## Článek 3 Účel nájmu

3. 1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle odstavce 3. 2. této smlouvy.
3. 2. Předmět nájmu bude užíván výlučně k této činnosti: **provozování ordinace ORL.**
3. 3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně – technického určení vhodný pro účel nájmu a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. 4. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění předmět nájmu nájemci.
3. 5. Nájemce si najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění předmět nájmu.

## Článek 4 Práva a povinnosti pronajímatele

4. 1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout, jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.
4. 2. Obsahem povinnosti dle odst. 4. 1. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek tepla, elektrické energie, vody a odvodu použité vody. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou 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.
4. 3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem (zástupcem nájemce) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Běžnými provozními hodinami nájemce se rozumí doba:

v pracovních dnech od 8,00 hodin do 13,00 hodin. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.

O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i mimo výše stanovenou dobu případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatel nájemce upozorní.

4. 4. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb / schodiště k pronajatému prostoru, jakož i přístupu do budovy vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.
4. 5. Pronajímatel je povinen duplicitní klíče od pronajatých prostor, uvedené v odstavci 4.3. smlouvy, uchovávat tak, aby neumožňoval jejich zneužití.

#### Článek 5

#### **Práva a povinnosti nájemce**

5. 1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
5. 2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ujednání této smlouvy.
5. 3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ujednání této smlouvy.
5. 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 a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla. Případné opravy provádí pronajímatel v obvyklých lhůtách s přihlédnutím k rozsahu a náročnosti opravy. Na žádost nájemce lze sjednat neprodlenou opravu. V tomto případě se však nájemce podílí na provedení opravy částkou, kterou předem písemně odsouhlasí. Jakékoliv další požadované služby včetně oprav, k nimž není podle této smlouvy pronajímatel povinen, budou pronajímatelem nájemci fakturovány.
5. 5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
5. 6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
5. 7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
5. 8. Nájemce se zavazuje zajišťovat po dobu trvání této smlouvy v předmětu nájmu ordinaci ORL.

## Článek 6 Podnájem

6. 1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

## Článek 7 Stavební a jiné úpravy

7. 1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek odst. 7. 2 a násl. této smlouvy.
7. 2. Veškeré úpravy, prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu 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 předložen v žádosti nájemce. Souhlas vyžadují zejména veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná i přenosná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
7. 3. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně) ve společných prostorech pronajímatele.
7. 4. Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení. V případě, že na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem budou úpravy provedené nájemcem na základě souhlasu pronajímatele zachovány, budou pronajímateli předány bezplatně.

## Článek 8 Nájemné

8. 1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
8. 2. Nájemné za nebytové prostory se vypočítá nabízenou výší nájemného na jeden metr čtvereční pronajaté plochy, násobený celkovou pronajatou plochou. Rozpis nájemného je proveden ve splátkovém kalendáři – v příloze č.1- výpočtovém listě, který tvoří se smlouvou nedílný celek.
8. 3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy k dvacátému dni každého měsíce na aktuální měsíc.
8. 4. Výše nájemného je sjednána ke dni uzavření smlouvy a může být pronajímatelem upravována v souvislosti s inflačním vývojem, respektive v návaznosti na změny výchozích cenových či právních předpisů.

## Článek 9 Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

9. 1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu, vody, úklid společných prostor jakož i veškeré telekomunikační poplatky a odstranění směsného komunálního odpadu. Rozpis cen služeb souvisejících s nájemním vztahem je proveden ve splátkovém kalendáři - v příloze č.1-výpočtovém listě, který tvoří se smlouvou nedílný celek.
9. 2. Úhrady za služby jsou splatné se splatností nájemného a vztahuje se na ně inflační doložka a podmínky uvedené v odst. 8. 4. této smlouvy.
9. 3. Cena energie je stanovena odborným odhadem pronajímatele.
9. 4. Pronajímatel v rámci pronájmu zapůjčí nájemci k používání telefonní linku č. 9581. Telefonní poplatky budou vyúčtovány nájemci zpětně za příslušné čtvrtletí včetně manipulačního poplatku (administrativa a servis telefonní ústředny) ve výši **50,-Kč/měsíc/linka**. Přeúčtovány budou formou faktury, která bude zaslána na kontaktní adresu nájemce uvedenou ve smlouvě.

## Článek 10 Trvání smlouvy

- 10.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Pronajímatel i nájemce mohou smlouvu ukončit
  - **dohodou** nebo
  - jednostrannou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je pro obě strany **tříměsíční** a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.  
Výpověď i dohoda musí mít písemnou formu.
- 10.2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby s odůvodněním a to v případech, kde
  - A) nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci,
  - B) nájemce je v prodlení placením nájemného,
  - C) nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele přenechal v pronajatých prostorách prostor jinému subjektu, provedl úpravy pronajímaných prostor, změnu účelu pronájmu.Výpověď je účinná doručením, a nájemce je povinen vyklidit pronajaté prostory do 14 dnů od doručení výpovědi.
- 10.3. Smluvní strany se zavazují, že v případě výpovědi této smlouvy ze strany pronajímatele nebo nájemce neuplatní ustanovení § 2314 a následujících o námitkách.
- 10.4. Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly na způsobu doručování písemností tak, že pokud je pro poštu doporučená písemnost nedoručitelná nebo jestliže adresát přijetí písemnosti odmítl, nebo si ji na příslušném poštovním úřadě nevyzvedl v 10-ti denní úložní lhůtě, považuje se den vrácení této písemnosti poštovním úřadem zpět odesílateli za den doručení se všemi právními účinky s doručením písemnosti spojenými.
- 10.5. Pro případ, že užívá nájemce pronajaté prostory i po uplynutí sjednané doby nájmu, smluvní strany prohlašují, že nedochází k znovu uzavření nájemní smlouvy a tímto sjednávají vyloučení ust. § 2230 občanského zákoníku.
- 10.6. Po skončení nájmu je povinen nájemce předat pronajímané prostory a zařízení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

- 10.7. Smluvní strany se dohodly , že v případě výpovědi ze strany pronajímatele se ustanovení § 2315 Občanského zákoníku se nepoužije.

#### Článek 11 Ujednání závěrečná

11. 1. O předání a vrácení předmětu nájmu bude sepsán protokol, jehož obsahem bude zachycení skutečného stavu předmětu nájmu v době jeho předání nájemci, resp. vrácení pronajímateli. Skutečnosti uvedené do protokolu budou rozhodné pro vzájemné vypořádání. Společně vypracovaný protokol podepíší obě smluvní strany.
11. 2. Tato smlouva obsahuje vše, co bylo mezi smluvními stranami ujednáno. Veškeré změny a doplňky této smlouvy budou činěny výhradně písemně, a to formou dodatků ke smlouvě, číslovaných vzestupnou číselnou řadou. Platnost těchto změn a doplňků je podmíněna podpisem obou smluvních stran s výjimkou sjednanou v odst. 8. 4. smlouvy.
11. 3. Nájemce se zavazuje včas, vždy nejpozději do pěti dnů, písemně oznamovat pronajímateli veškeré podstatné změny, k nimž na jeho straně dojde, tj. především změna účtu, sídla, příp. místa podnikání či bydliště, právní formy, připravovaný prodej, vstup do likvidace, zánik oprávnění podnikat apod., tedy ty změny, které by mohly ovlivnit řádné plnění závazků z této smlouvy. Tato smlouva nepřechází na právní nástupce nájemce.
11. 4. Veškeré písemné projevy budou smluvní strany doručovat poštou nebo osobně proti podpisu. V pochybnostech s doručením se má za to, že bylo doručeno třetího dne po odeslání.
11. 5. Smluvní strany si smlouvu před jejím podpisem přečetly a prohlašují, že k ní přistupují svobodně a vážně, aniž by považovaly byť i jediné její ujednání za nesrozumitelné.
11. 6. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
11. 7. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s povinnostmi pronajímatele jakožto subjektu povinného dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a 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.
11. 8. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je, nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
11. 9. Tato nájemní smlouva nabývá účinnosti dne 1.1.2018
11. 10. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
- III. Tato Smlouva nabývá mezi smluvními stranami platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy lze provést jen formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.



Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z toho jedno pro budoucího pronajímatele a jedno pro budoucího nájemce.

Jakýkoliv spor z této Smlouvy bude řešen prostřednictvím věcně a místně příslušného soudu, smlouva se řídí zejména zákonem 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Budoucí nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s povinnostmi budoucího pronajímatele jakožto subjektu povinného dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a 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.

Účastníci Smlouvy prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřeli na základě své svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a obsah správnosti potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

01.12.2017

V Ústí nad Labem, dne: .....

06



Krajská zdravotní, a.s.  
Sociální péče 3316/12A  
01.12. Ústí nad Labem

KZ



za bl

Ing. Fiala Petr, generální ředitel

MUDr. Markéta ČAPKOVÁ, Ph.D.



## VÝPOČTOVÝ LIST

TEPMEDICA s.r.o.

č. 2015007

A - ÚDAJE O NAJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU					
ordinace	drůh místnosti	rozměr v m <sup>2</sup>	sazba za 1m <sup>2</sup> /rok v Kč	základní sazba DPH (21%)	měsíční úhrada v Kč
ordinace A 6.02 + A 6.03		41,70	2 000,00		6 950,00
ordinace					0,00
čekárna		18,60	1 500,00		2 325,00
denní místnost					0,00
<i>celkem</i>		60,30			0,00
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>					<b>9 275,00</b>

B - ÚDAJE ZA ENERGIE					
el. energie - přefakturace	drůh energie	spotřeba kWh; GJ; m <sup>3</sup>	jednotkov á sazba Kč/kWh (Kč/GJ; Kč/m <sup>3</sup> )		měsíční úhrada v Kč
spotřeba el. energie stanovena technickým propočtem (kWh)		267,09	2,13		568,90
teplo - přefakturace					
spotřeba tepla stanovena technickým propočtem (GJ)		3,59	451,34		1620,31
vodné, stočné - přefakturace					
spotřeba vody stanovena technickým propočtem (m <sup>3</sup> )		3,38	98,30		332,25
plyn					0,00
spotřeba plynu stanovena technickým propočtem (GJ)					
pára					0,00
spotřeba páry stanovena technickým propočtem (GJ)					
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>					<b>2521,47</b>

## C - ÚDAJE O POSKYTOVANÝCH SLUŽBÁCH



druh služby	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
služby spojené s předávkou tepla	291,66	61,25		352,90
služby spojené s předávkou vody	49,84	10,47		60,30
služby spojené s předávkou el.energie	136,54	28,67		165,21
služby (odpad, ostraha, úklid společných prostor)	929,63	195,22		1 124,85
odvoz tuhého odpadu (zajištěno dodav.)				
parkovací plocha				
podatelna				
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>	<b>1 407,66</b>	<b>295,61</b>	<b>0,00</b>	<b>1 703,26</b>

#### D - ÚDAJE O VYBAVENÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

(specifikace dle inventárního seznamu)

druh	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
hmotný investiční majetek				
drobný hmotný investiční majetek	408,34	85,75		494,09
drobný hmotný majetek				
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>				<b>494,09</b>

Celková měsíční úhrada v Kč

**13 994**

#### SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

ke Smlouvě o nájmu a zajištění vybraných služeb uzavřené dne 21.12.2015

<b>Pronajímatel:</b>	Krajská zdravotní a.s., Nemocnice Teplice, odštěpný závod, Duchcovská 53, Teplice 41523, Registrace : v OR vedeném u KS v Ústí n.Labem, oddíl B,	<b>IČO:</b>	25488627	<b>DIČ:</b>	CZ25488627
<b>Nájemce:</b>	TEPMEDICA s.r.o., MUDr. Markéta Čapková, Ph.D.	<b>IČO:</b>	04586450	<b>DIČ:</b>	
<b>Číslo daňového dokladu:</b>			2015007		
<b>Rozsah a předmět plnění:</b>			nájemné vč. služeb dle výpočtového listu		
<b>Datum vystavení:</b>			12.4.2017		

Datum uskutečnění zdanitelného plnění:		vždy 1. den aktuálního měsíce	
Datum splatnosti:		vždy 20. den aktuálního měsíce	
<b>CENOVÁ REKAPITULACE :</b>			
Jednotková cena A - nebytový prostor:		<b>základ daně</b>	<b>daň</b>
Jednotková cena B - energie:			<b>celkem</b>
Jednotková cena C - služby:	1 407,66	21%	295,61
Jednotková cena D - vybavení:	408,34	21%	85,75
<b>CELKEM</b>	1 815,99		381,36
Zaokrouhlení:			0,18
<b>Celková měsíční úhrada v Kč :</b>		<b>13 994,00</b>	