

**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání  
podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

**I. Smluvní strany**

**Krajská zdravotní, a.s.**

se sídlem Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka  
1550

zastoupená Ing. Petrem Fialou, generálním ředitelem společnosti na základě pověření  
představenstvem společnosti ze dne 17. 12. 2015

IČO: 254 88 627

DIČ: CZ254 88 627

bankovní spojení: [REDACTED]

tel: [REDACTED]

kontaktní osoba:

(dále jako pronajímatel)

a

**MUDr. Tomáš Baumrt, s.r.o.**

se sídlem Kochova 1185, 430 12 Chomutov

zastoupená MUDr. Tomášem Baumrtem

IČ.: 06295185

DIČ : CZ .....

bankovní spojení: [REDACTED]

kontaktní osoba: MUDr. Tomáš Baumrt

(dále jako nájemce)

uzavírají po vzájemné dohodě tuto nájemní smlouvu č.: 155/2017/707.

**II. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory (dle čl. III. této smlouvy) za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti: provozování **dětské kardiologické ambulance**.

**III. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou prostory, které se nachází v odštěpném závodě pronajímatele – Krajská zdravotní, a.s. – Nemocnice Chomutov, o.z., na adrese Kochova 1185, 430 12 Chomutov, p.p. č. 3452, k.ú. Chomutov, 2. NP. místnost ordinace č. E.215 o výměře 22,35 m<sup>2</sup>, sesterna E.216 o výměře 21,70m<sup>2</sup>, ½ čekárny E.217 o výměře 11,7 m<sup>2</sup> a sociální zařízení o výměře 3 m<sup>2</sup>. Celková plocha pronajatých prostor činí: **58,45 m<sup>2</sup>**.

**IV. Cenové ujednání**

1. Smluvní strany se touto smlouvou dohodly na smluvním nájemném za 1 m<sup>2</sup> plochy prostoru sloužícího k podnikání **dle přílohy č. 1** (výpočtový list), která je nedílnou součástí smlouvy, nejméně ale 13.886,- Kč. Výše nájemného může být pronajímatelem každoročně upravována dle míry inflace tj. o procentní přírůstek průměrného ročního

indexu spotřebitelských cen v České republice, stanoveného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od 1. 4. každého kalendářního roku za podmínky, že toto zvýšení a způsob jeho výpočtu sdělí nájemci písemně nejpozději vždy do 30. 4. toho roku, ve kterém je nájemné zvyšované. Současně s výpočtem zvýšeného nájemného bude zaslán i nový výpočtový list.

2. Kromě nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli i za služby spojené s užíváním pronajatých prostor a za energie, přičemž rozpis všech měsíčních paušálních plateb služeb a energií je uveden v příloze č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí smlouvy.
3. Nájemné a platby za energie a služby za pronajímané prostory budou nájemcem placeny v pravidelných měsíčních splátkách na účet pronajímatele **dle přílohy č. 1**, a to do každého 20. dne v měsíci. Při bankovním převodu nájemce jako variabilní symbol použije číslo této smlouvy.
4. Pokud dojde ke změně cen energií a služeb, smluvní strany prohlašují, že není třeba uzavření dodatku ke smlouvě. Postačí, když pronajímatel zašle nájemci oznámení o změně cen s aktualizovanou přílohou č. 1 - výpočtový list na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. Další smluvní služby jsou uvedeny a označeny v příloze č. 2.
6. Pokud nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 1 měsíc, je povinen uhradit pronajímateli 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.

#### **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor pouze v souladu s účelem stanoveným v článku II. této smlouvy. Nájemce je povinen pronajatý prostor svým nákladem udržovat, tj. udržovat a opravovat prostor v rozsahu běžné údržby a běžné opravy – viz **příloha č. 2**.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nákladných oprav a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Veškeré úpravy pronajímaných prostor, změnu účelu pronájmu nebo přenechání pronajímaných pronajatých prostor jinému subjektu může nájemce provést pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi této smlouvy.
4. Veškeré náklady na pojištění majetku a osob, nacházejících se v pronajímaných prostorách nese nájemce.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád pronajímatele a platné předpisy PO a BOZP, které se vztahují k jeho činnosti, se kterými jej pronajímatel před podpisem této smlouvy seznámil.
6. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není přípustné, aby nájemce umístil ve společných prostorách pronajímatele, jakékoliv informace o své činnosti (poutače, letáky, plakáty, apod.).
7. Informace o nájemci či jeho pracovní době umístí nájemce u vstupu do prostor a to včetně nepřetržitého telefonického kontaktu pro případ vážného ohrožení zdraví nebo majetku a nutnosti nebytové prostory zpřístupnit.
8. Nájemce je povinen dodržovat zákaz prodeje, poskytování a užívání alkoholických nápojů i jiných návykových látek.

9. Nájemce se zavazuje oznamovat nejpozději do osmi dnů pronajímateli změnu sídla (právnícké osoby) nebo a místa podnikání (podnikající fyzická osoba), případně fakturační adresy.
10. Nájemce je povinen umožnit přístup a prohlídku pronajímaných prostor za účelem provedení potřebné opravy, údržby věci či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, přičemž pronajímatel se zavazuje dle svých možností zajistit, aby při provádění této údržby, oprav a kontroly byl co nejméně narušen provoz nájemce v předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

## **VI. Doba nájmu, skončení nájmu**

1. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou
2. Pronajímatel i nájemce mohou smlouvu ukončit dohodou nebo výpovědí, a to i bez udání důvodu.
3. Výpovědní lhůta je pro obě strany tříměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Výpověď i dohoda musí mít písemnou formu.
5. 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 s placením nájemného.
  - c. nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele přenechal v pronajatých prostorách prostor jinému subjektu, provedl úpravy pronajímaných prostor či změnu účelu nájmu.
6. Výpověď je účinná doručením, a nájemce je povinen vyklidit pronajaté prostory do 14 dnů od doručení výpovědi.
7. Smluvní strany se zavazují, že v případě výpovědi této smlouvy ze strany pronajímatele nebo nájemce neuplatní ustanovení § 2314 a následujících o námitkách.
8. 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.
9. 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. Po skončení nájmu je povinen nájemce předat pronajímané prostory a zařízení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

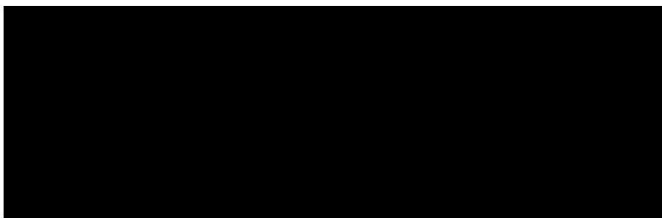
## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

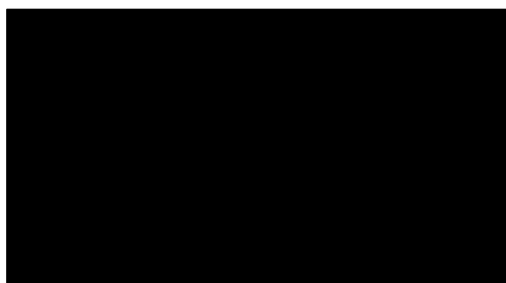
2. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran, **účinná je od 1. 8. 2018.**
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Změny a doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze na základě dohody obou smluvních stran a jsou platné pouze v písemné podobě formou číslovaných dodatků.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Ústí nad Labem, dne: .....27.07.2018

V Chomutově, dne .....11.8.2018



pronajímatel



Přílohy:

č. 1 výpočtový list

č. 2 vymezení běžné údržby a běžných oprav

## Výpočtový list

A - ÚDAJE O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU					
druh 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	22,05	1 000,00		1 837,50	
sesterna	21,70	1 000,00		1 808,33	
čkárna	11,70	1 000,00		975,00	
úhrada za využívání sociální zařízení	3,00	50,00	0,00	12,50	
<i>celkem</i>	58,45				
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>					<b>4 633,00</b>

B - ÚDAJE ZA ENERGIE					
druh energie	spotřeba kWh; GJ; m3	jednotková sazba Kč/kWh (Kč/GJ; Kč/m3)	měsíční úhrada v Kč		
el. energie - přefaktura					670,10
spotřeba el. energie stanovená technickým propočtem (kWh)	306	2,19			
teplo - přefaktura					3 696,40
spotřeba tepla stanovená technickým propočtem (GJ)	8,91	414,86			
vodné, stočné - přefaktura					512,70
spotřeba vody stanovená technickým propočtem (m3)	5,2	98,60			
plyn					0,00
spotřeba plynu stanovená technickým propočtem (GJ)					0,00
spotřeba páry stanovená technickým propočtem (GJ)					0,00
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>					<b>4 879,20</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	3 696,40	109,10		628,40	
služby spojené s předávkou vody	512,70	15,10		87,20	
služby spojené s předávkou el.energie	670,10	17,40		100,50	
podíl nákladů na společné prostory	1 948,00	409,08		2 357,08	
odvoz tuhého odpadu (zajištěno dodav.)	0,00	0,00		0,00	
parkovací plocha	413,00	87,00		500,00	

podatelna		120,00	25,20	145,20
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>		<b>3 155,50</b>	<b>662,88</b>	<b>3 818,38</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				0,00
drobný hmotný investiční majetek				0,00
drobný hmotný majetek				0,00
<b>Celkem za měsíc v Kč</b>				<b>0,00</b>

**Celková měsíční úhrada v Kč**

**13 331**

### SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne

<b>Pronajímatel:</b> Krajská zdravotní a.s., Nemocnice Chomutov, o.z., Kochova 1185, 430 12 Chomutov, Registrace : v OR vedeném u KS v Ústí n.Labem, oddíl B, vložka	<b>IČO:</b> 25488627	<b>DIČ:</b> CZ25488627	
<b>Nájemce:</b> MUDr. Tomáš Baumrt, s.r.o.	<b>IČO:</b> 6295185	<b>DIČ:</b> CZ06295185	
<b>Číslo daňového dokladu:</b>	155/2018/707		
<b>Rozsah a předmět plnění:</b>	nájemné vč. služeb dle výpočtového listu		
<b>Datum vystavení:</b>	01.08.2018		
<b>Datum uskutečnění zdanitelného plnění:</b>	vždy 1. den aktuálního měsíce		
<b>Datum splatnosti:</b>	vždy 20. den aktuálního měsíce		
<b>CENOVÁ REKAPITULACE :</b>	<b>základ daně</b>	<b>daň</b>	<b>celkem</b>
Jednotková cena A - nebytový prostor:			4 633,00
Jednotková cena B - energie:			4 879,20
Jednotková cena C - služby:	3 155,50	21%	662,88
Jednotková cena D - vybavení:			0,00
<b>CELKEM</b>	3 155,50		13 330,58
<b>Zaokrouhlení:</b>			0,42
<b>Celková měsíční úhrada v Kč :</b>			<b>13 331,00</b>

## Příloha č. 2

### Vymezení běžné údržby a běžných oprav

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním:

**1/ běžná údržba**

**2/ běžné opravy - závady odstranitelné bez porušení zdiva**

**1/ Běžná údržba:**

- úklid vnitřních prostor
- čištění předmětů a zařízení v prostorech nájmu
- malování včetně opravy omítek, tapetování
- čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn
- čištění zanesených odpadů až ke stoupačkám
- výměna žárovek a zářivek
- údržba vnitřních nátěrů

**2/ Běžné opravy - závady odstranitelné bez porušení zdiva:**

Za běžné opravy se považují opravy pronajatých prostor a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za běžné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- b. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování klik, rolet a žaluzií
- c. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků
- d. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

Za běžné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní.

Za běžné opravy se rovněž považují i výměny drobných součástí předmětů uvedených výše.

Toto vymezení je nedílnou součástí nájemní smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání a platí po dobu nájemního vztahu.