NÁJEMNÍ SMLOUVA

Fakultní nemocnice Královské Vinohrady
se sídlem: Šrobárova 1150/50, 100 34 Praha 10
IČO: 00064173
DIČ: CZ00064173
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
zastoupená: Doc. MUDr. Robertem Grillem, Ph.D., MHA
(dále jen „**Pronajímatel**“)
na straně jedné

a

„VINOHRADY 2020“

sídlo:	Stodolní 316/2, Moravská Ostrava, 702
zastoupená:	Martin Chyla, předseda představenstva Mgr. Robert Labuda, člen představenstva
IČO:	
DIČ:	
bank.spojení:	[redacted]
kontaktní osoba:	[redacted]

Vedoucí společník:
MW-DIAS, a.s.

Sídlo:	Stodolní 316/2, Moravská Ostrava, 702 00
Zastoupená:	Martin Chyla, předseda představenstva, Mgr. Robert Labuda, člen představenstva
IČO:	25368907
DIČ:	CZ 25368907

Další společník:
ATALIAN CZ s.r.o.

Sídlo:	U Trezorky 921/2, Jinonice, 158 00 Praha 5
Zastoupená:	Zdeněk Potomský, jednatel
IČO:	25059394
DIČ:	CZ 25059394

(dále jen „**Nájemce**“)
na straně druhé

uzavírají v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Nájemní smlouvu

I.
PREAMBULE

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je státní příspěvkovou organizací zřízenou Ministerstvem zdravotnictví České republiky.

1.2. Pronajímatel má právo hospodařit s nemovitostmi nacházejícími se v areálu Fakultní nemocnice Královské Vinohrady včetně předmětu nájmu (čl. II. odst. 2.1.).

1.3. Pronajímatel prohlašuje v souladu s ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, že předmět nájmu (čl. II. odst. 2.1.) dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti a pronájmem bude dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití předmětu nájmu (čl. II. odst. 2.1.).

1.4. Tato smlouva je uzavírána s vybraným účastníkem veřejné zakázky „**FNKV – úklidové práce a údržba vnějších ploch a zeleně**“ (dále jen „**Veřejná zakázka**“, ev.č. Veřejné zakázky Z2017-023195, ID: VZ0029497, Interní číslo: 2017_020_00_00, a to v přímé souvislosti s plněním Veřejné zakázky.

II.
Předmět nájmu a účel nájmu

2.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou prostory určené k podnikání nájemce, a to:

2.1.1. Garáž v pavilonu T č. T.91.015a o výměře 22,36 m^2 a garáž plechová volně stojící u pavilonu V o výměře 20 m^2; prostory garáží jsou specifikovány v **Příloze č. 1** této smlouvy.

2.1.2. Místnosti nacházející se v 1. nadzemním podlaží pavilonu V a to místnost č. V.00.004 o výměře 15,12 m^2 spolu s místnostmi č. V.00.004a o výměře 1,12 m^2 a č. V.00.004b o výměře 1,31 m^2 sloužícími jako sociální zařízení, místnost č. V.00.005 o výměře 18,47 m^2 a místnost č. V.00.007 o výměře 17,23 m^2, všechny místnosti o celkové výměře 53,25 m^2, které jsou vymezeny v **Příloze č. 2** této smlouvy.

2.1.3. Místnosti nacházející se v 1. nadzemním podlaží pavilonu Q2 a to místnost č. Q2.01.001 o výměře 21,27 m^2 a místnost č. Q2.01.002 o výměře 32,8 m^2, všechny místnosti o celkové výměře 54,07 m^2, které jsou vymezeny v **Příloze č. 3** této smlouvy.

(Prostory vymezené v odst. 2.1.1., 2.1.2. a 2.1.3. výše dále též jen „**Předmět nájmu**“)

2.2. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání Předmět nájmu a nájemce Předmět nájmu přejímá do užívání za sjednané nájemné za dále uvedených podmínek.

2.3. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze pro účely plnění Veřejné zakázky, to pro úschovu úklidové a jiné techniky Nájemce, úschovu čisticích prostředků, pro převlékání a provádění osobní hygieny jeho zaměstnanců a jako kancelář.

2.4. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v souladu s předmětem svého podnikání.

III.
Doba nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to po dobu trvání Smlouvy o poskytování služeb (provádění úklidových prací a údržby vnějších ploch a zeleně areálu Fakultní nemocnice Královské Vinohrady) uzavřené na základě výsledku zadávacího řízení Veřejné zakázky.

IV.
Nájemné a služby

4.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání předmětu nájmu činí 75,- Kč/m^2/měsíc bez DPH za prostory specifikované dle odst. 2.1.1. této smlouvy, 150,- Kč/m^2/měsíc bez DPH za prostory specifikované dle odst. 2.1.2. této smlouvy a 150,- Kč/m^2/měsíc bez DPH za prostory specifikované dle odst. 2.1.3. této smlouvy s tím, že Pronajímatel nebude Nájemci účtovat DPH dle § 51 odst. 1 písm. g) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Celkové měsíční nájemné činí částku 19.275,- Kč bez DPH, celkové roční nájemné činí částku 231.300,- Kč bez DPH.

4.2. Nájemné je splatné měsíčně bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné bude uhrazeno vždy nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí. Pronajímatel vystaví na přijatou platbu daňový doklad - fakturu.

4.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně zvyšováno o procento, odpovídající kladnému procentu meziroční inflace, vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oficiálně učiněno. Zvýšení nájemného bude sděleno Pronajímatelem Nájemci v daňovém dokladu – faktuře za příslušný měsíc.

4.4. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen „**Služby**“). Služby jsou specifikována v **Příloze č. 4** této smlouvy. Náklady spojené s dodávkou energií budou na základě měsíčních odečtů přeúčtovány v poměru s jednotkovými cenami uvedenými v Příloze č. 3 této smlouvy. Pro místnosti v pavilonu V a T je elektrická energie měřena 2 kusy měřidel. Studená a teplá užitková voda jsou měřeny každá 1 kusem měřidla, přičemž tato měřidla jsou umístěna v pavilonu V. Platby za služby budou splatné měsíčně na základě daňového dokladu – faktury vystaveného Pronajímatelem.

4.5. Platby za Služby jsou splatné na účet Pronajímatele na základě daňového dokladu – faktury vystaveného a zaslaného nebo předaného Pronajímatelem Nájemci.

4.6. Pronajímatel sdělí Nájemci navýšení cen Služeb či jiné skutečnosti rozhodné pro jejich výši.

4.7. V případě prodlení Nájemce s placením nájemného nebo plateb za Služby si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 0,5% denně z dlužné částky s tím, že jejím zaplacením právo Pronajímatele uplatňovat na Nájemci nárok na náhradu případně vzniklé škody zůstává nedotčeno. Pronajímatel je rovněž oprávněn uplatňovat vůči Nájemci zákonný úrok z prodlení.

V.
Práva a povinnosti pronajímatele

5.1. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou po dobu její účinnosti.

5.2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání Nájemcem ke sjednanému účelu.

5.3. Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Předmět nájmu se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání.

5.4. Pronajímatel je povinen odstranit vadu Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu, oznámí-li mu tuto vadu Nájemce, nedohodou-li se smluvní strany jinak. Odstraněním vady se rozumí zejména údržba a oprava předmětu nájmu, které svojí povahou nejsou běžnou údržbou a drobnou opravou.

5.5. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení po předchozím oznámení Nájemci provádět prohlídku Předmětu nájmu včetně vstupu do něj za účelem zjištění dodržování povinností Nájemcem při užívání Předmětu nájmu, zjištění stavu Předmětu nájmu, jakož i za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, hrozí-li vznik škody na Předmětu nájmu.

VI.
Práva a povinnosti nájemce

6.1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému touto smlouvou a to způsobem obvyklým a povaze Předmětu nájmu přiměřeným včetně společných prostor; přitom je povinen dodržovat veškeré právní předpisy a interní směrnice Pronajímatele upravující zejména požární ochranu, hygienické normy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese Nájemce s tím, že Nájemce výslovně prohlašuje, že s nimi byl seznámen před podpisem této smlouvy a bez zbytečného odkladu s nimi seznámí své zaměstnance.

6.2. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné a platby za Služby.

6.3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu na své náklady. Ostatní náklady na údržbu a opravy Předmětu nájmu hradí Pronajímatel. Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly, že běžnou údržbou a drobnými opravami se rozumí částka do 5.000,- Kč bez DPH.

6.4. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má povinnost odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy tuto skutečnost zjistí nebo ji při pečlivém užívání Předmětu nájmu zjistit mohl.

6.5. Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy Předmětu nájmu Pronajímatelem, k nimž je Pronajímatel povinen, a které nelze odložit na dobu po skončení nájmu.

6.6. Nájemce je povinen předcházet vzniku škod na Předmětu nájmu.

6.7. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami třetími, které za Nájemcem přicházejí do Předmětu nájmu.

6.8. Nájemce je oprávněn provést stavební úpravy Předmětu nájmu na vlastní náklady jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

6.9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele zřídit třetí osobě právo užívání k Předmětu nájmu nebo jeho části (podnájem).

6.10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele, že na něj byl prohlášen úpadek.

VII.
Pojištění nemovitosti

7.1. Pojištění nemovitosti jako celku zajišťuje Pronajímatel.

7.2. Pojištění vybavení Předmětu nájmu (movitých věcí) ve vlastnictví Nájemce je povinen pojistit na vlastní náklady Nájemce. Pronajímatel neručí za případné poškození, odcizení jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce; v tomto smyslu není Pronajímatel povinen uzavírat jakékoli pojistné smlouvy.

7.3. Nájemce je povinen v případě vzniku škody na jeho majetku o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat Pronajímatele.

VIII.
Předání a převzetí předmětu nájmu

8.1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel předá Nájemci a Nájemce od Pronajímatele převezme Předmět nájmu včetně sady klíčů ve lhůtě 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

8.2. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s ukončením nájmu podle této smlouvy Nájemce předá Pronajímateli a Pronajímatel převezme od Nájemce Předmět nájmu včetně sady klíčů v poslední den trvání nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

8.3. Při skončení nájmu je Nájemcem povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení odpovídajícímu účelu jeho užívání a případným stavebním úpravám či opravám provedeným v souladu s touto smlouvou.

8.4. Při skončení nájmu je Nájemce povinen prokázat Pronajímateli, že ukončil případné smlouvy, na jejichž základě mu byly poskytovány Služby třetí osobou bez smluvní účasti Pronajímatele.

8.5. O předání a převzetí Předmětu nájmu podle předchozích odstavců bude vždy vyhotoven písemný protokol.

IX.
Skončení nájmu

9.1. Nájem končí:

a) uplynutím sjednané doby,
b) písemnou dohodou smluvních stran,
c) výpovědí,
d) pravomocným rozhodnutím soudu o úpadku Nájemce.

9.2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu

a) má-li být nemovitá věc, v níž se nachází Předmět nájmu, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli,
c) zřídí-li Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívací právo k Předmětu nájmu třetí osobě (podnájem),
d) je-li po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo plateb za Služby.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem jejího doručení Nájemci.

9.3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby z důvodu, pokud

a) Nájemce provede změnu Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele a neuvede na požádání Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu,
b) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem specifikovaným v čl. II. této smlouvy,
c) Nájemce užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu a přes písemnou výzvu Pronajímatele k řádnému užívání Předmětu nájmu, obsahující lhůtu k nápravě a upozornění na možné následky neuposlechnutí výzvy, nápravu nezjedná; hrozí-li nebezpečí z prodlení, Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez předchozí písemné výzvy k nápravě.

Výpověď musí být odůvodněna. Nájem zaniká dnem doručení výpovědi.

9.4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, pokud

a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
b) přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor,
c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci;

Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem jejího doručení Pronajímateli.

9.5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby z důvodu, pokud

a) oznámí řádně a včas Pronajímateli vadu Předmětu nájmu, která mu zásadním způsobem ztěžuje užívání Předmětu nájmu, nebo znemožňuje-li mu zcela užívání Předmětu nájmu, a kterou má Pronajímatel povinnost odstranit, avšak Pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu neodstraní, nedohodnou-li se smluvní strany jinak,
b) během nájmu je potřeba provést nezbytnou opravu Předmětu nájmu, k níž je povinen Pronajímatel, avšak v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat a Pronajímatel neposkytne Nájemci k dočasnému užívání jiný prostor k podnikání.

Výpověď musí být odůvodněna. Nájem zaniká okamžikem doručení výpovědi.

9.6. Vyklidí-li nájemce Předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou příjemcem bez námitek.

9.7. Nájem zanikne na základě pravomocného rozhodnutí soudu o úpadku Nájemce a to ke dni právní moci rozhodnutí.

X.
Závěrečná ustanovení

10.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami. Účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv podle 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. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní v registru smluv Pronajímatel.

10.2. Tato smlouva se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

10.3. Smluvní strany se dohodly, že smluvní strana není oprávněna převádět práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.

10.4. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností v souvislosti s právy a povinnostmi smluvních stran vzniklými na základě této smlouvy. Smluvní strany vylučují uplatnění ustanovení § 1757 odst. 2, odst. 3, § 1765 odst. 1, § 1766, § 2315 občanského zákoníku.

10.5. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemných postupně číslovaných dodatků. Smluvní strany vylučují použití ust. § 1740 občanského zákoníku. Podpisy smluvních stran musí být obsaženy na téže listině.

10.6. Tato smlouva je sepsána a podepsána ve dvou vyhotoveních majících shodnou platnost originálu s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

10.7. **Přílohy: Příloha č. 1 – Specifikace prostor garáží**
Příloha č. 2 – Specifikace místností v pavilonu V
Příloha č. 3 – Specifikace místností v pavilonu Q2
Příloha č. 4 – Přehled Služeb

10.8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu pečlivě přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, smlouvu uzavírají svobodně a bez nátlaku a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 29.03.2019

Za Pronajímatele:

……
Fakultní nemocnice Královské Vinohrady
Doc. MUDr. Robert Grill, Ph.D., MHA
ředitel

V Praze dne 25.3.2019

Za Nájemce:

.....
„VINOHRADY 2020“
Martin Chyla
předseda představenstva MW-DIAS, a.s.

……
„VINOHRADY 2020“
Mgr. Robert Labuda
člen představenstva MW-DIAS, a.s.

V Praze dne 25.3.2019

……..
„VINOHRADY 2020“
Zdenek Potomský
jednatel ATALIAN CZ s.r.o.