

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

kteřou ve smyslu ust. § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb. (dále jen obč. zák.) uzavřeli tito účastníci:

1. Fakultní nemocnice Plzeň

státní příspěvková organizace
se sídlem Edvarda Beneše 1128/13, 305 99 Plzeň
zastoupena: **MUDr. Václavem Šimánkem, Ph.D.**, ředitelem
IČ: 00669806
DIČ: CZ00669806
bankovní spojení: ČNB
č.ú. 33739311/0710
/dále jen pronajímatel / na straně jedné

a

2. Lahůdky JAPE s.r.o.

se sídlem Křimická 809/5, 318 00 Plzeň
IČ: 28024788
DIČ: CZ7156012193
zastoupena: Jaroslavem Malotou, jednatelem
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
č.ú: 740690369/0800

/dále jen nájemce/ na straně druhé

I.

1. Česká republika je vlastníkem pozemků se součástmi a příslušenstvím, zapsaných na LV č. 882 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, obec Plzeň, k. ú. Plzeň, označený jako areál Fakultní nemocnice v Plzni.

Součástí tohoto areálu je i nemovitost **areál Bory - pozemky p.p.č. 6488/1 a p.p.č. 6488/10.**

2. Pronajímateli přísluší v souladu se z. č. 219/2000 Sb. v platném znění hospodařit s majetkem uvedeným v ustanovení článku I/1 jako samostatná příspěvková organizace přímo řízená Ministerstvem zdravotnictví.
3. Pronajímatel současně prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže specifikovanou věc nemovitou do nájmu a platně uzavřít tuto nájemní smlouvu, neboť pronajímaný pozemek je pro pronajímatele v době podpisu této smlouvy nadbytečný (viz rozhodnutí ze 3.12. 2018).

II.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu ve výše uvedeném areálu je:
část p.p.č. **6488/1** a p.p.č. **6488/10.**

Prostor je specifikován **v příloze č.1** této smlouvy **evidenční pláněk - situace**

Celková plocha pronajímaných ploch činí **312,66 m².**

III. Účel nájmu

Výše uvedený předmět nájmu pronajímatelů přenechává nájemci do užívání k provozování:

prodejny potravin.

Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

IV. Služby poskytované spolu s předmětem nájmu

1. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel poskytování služeb buď přímo nebo zprostředkovaně a to za úhradu určenou v příloze. V nájmu je zahrnuto poskytování těch služeb, které jsou vymezeny v článku IV/2. Služby budou poskytovány v kvalitě a rozsahu úměrném poskytování služeb v ostatních objektech pronajímatele v areálu uvedeném v článku I/1.
2. Poskytování nezbytných služeb zahrnuje:
 - dodávku vody
 - likvidaci odpadních vod
 - dodávku elektrické energie

V. Nájem a jeho úhrada

1. Nájemné je sjednáno ve výši, která je stanovena na základě **přílohy č.2 Kalkulační list**.
2. V nájemném je zahrnuta i úhrada služeb uvedených v článku IV/2.
3. Nájem uvedený v článku V/1 odpovídá v době uzavření smlouvy obecně platným cenám a mění se spolu se změnou těchto cen. Nájemné je stanoveno na základě platného ceníku FN, který odpovídá cenám v místě a čase obvyklým. Nájemce souhlasí s budoucí úpravou nájemného provedenou v souladu s platným aktualizovaným ceníkem. Veškeré změny ceny budou provedeny tak, že po prokázání zvýšení cen služeb pro pronajímatele nebo po aktualizaci ceníku nájmu, bude pronajímatelem změněna příloha č. 2, která je připojena k této smlouvě jako kalkulační list.
4. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu – dále jen faktury – vystavené Pronajímatelem a předané Nájemci a to vždy k poslednímu dni prvního měsíce daného čtvrtletí, přičemž tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury je 30 dní ode dne vystavení.
5. V případě prodlení s placením nájemného i ev. dalších plateb souvisejících s nájmem prostoru, popřípadě jejich vyúčtování, je nájemce na základě této smlouvy povinen zaplatit za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky.

V případě prodlení se splacením nájemného, ev. s úhradou dalších plateb souvisejících s nájmem prostoru za dobu delší než 30 dnů, je oprávněn pronajímatel odstoupit od této smlouvy.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se zavazují respektovat zejména následující vzájemná práva a povinnosti:

1. Povinnosti pronajímatele:

- a. Přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému účelu.
- b. Umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
- c. Pronajímatel je povinen poskytovat nájemci služby spojené s nájmem prostor uvedených v článku IV/2.

2. Povinnosti nájemce:

- a. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
- b. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
- c. Nájemce provádí kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce, zavazuje se dodržovat technické normy, interní předpisy, opatření a pokyny pronajímatele mající vztah k požární ochraně, bezpečnosti práce a ekologii.
- d. Nájemce je povinen vlastní odpad likvidovat v souladu s příslušnými ustanoveními z. č. 185/2001 Sb., a to na své vlastní náklady. Způsob likvidace, doložení a kontroly ve FN je uveden **v příloze č. 3 - Způsoby likvidace odpadů vznikajících ve FN nájemcům prostor a jejich dokladování**, který je součástí této smlouvy.
- e. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě.
- f. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by rušil ostatní ve výkonu svých práv v souvislosti s provozováním předmětu nájmu.
- g. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajatý prostor slouží. V případě porušení této povinnosti je oprávněn pronajímatel odstoupit od této smlouvy.

VII. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.1.2020 do 31.12.2027
2. Nájem je možné ukončit:
 - A. Dohodou
 - B. Výpovědí i před uplynutím ujednané doby.
Výpovědní důvod pro výpověď nájemce je:
 - a. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen,
 - b. přestane být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci
Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, a to z těchto důvodů:
 - d. má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

- e. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se v rozporu s ujednáním v článku VI/2r, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

Výpovědní lhůta pro odstavce 2.B.a.,b.,c.,d a 2.B e. je jednoměsíční

- f. bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta pro odstavec 2.B.f. je tříměsíční

Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

C. Odstoupením od smlouvy

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající ze smlouvy (např: včasné platby nájemného, dokladování likvidace odpadů apod.) nebo pokud předmět nájmu potřebuje pronajímatel k plnění úkolů v rámci svého stanoveného předmětu činnosti. Odstoupení musí být provedeno písemně a doručeno nájemci s tím, že účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení. V takovém případě nese každá ze smluvních stran náklady vynaložené na své straně. V pochybnostech se má za to, že oznámení o odstoupení od smlouvy bylo doručeno třetí pracovní den po odeslání.

D. Nájemní vztah zaniká také uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

3. Vyklidí-li nájemce pronajatý prostor v souladu s výpovědí či odstoupením od smlouvy či ke konci nájemního poměru, považuje se výpověď, ev. odstoupení za platné a přijaté nájemcem bez námitek, resp. považuje se ukončení nájemního poměru k datu sjednanému v této smlouvě.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět nejdéle v poslední den nájmu.

Při nesplnění této povinnosti je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

IX.

Zvláštní ujednání

Podmínkou platnosti této smlouvy je získání dočasného kolaudačního rozhodnutí pro prostory nad předmětem nájmu na období od 1.1.2020 do 31.12.2027 (tj. podmíněná doba platnosti této smlouvy) a to na: **bufet, prodejnu potravin, trafiky a prodejnu zdravotnických pomůcek.**

X.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto smlouvou přímo neupravených, se jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (z. č. 89/2012 Sb.).
2. Smluvní strany si vyhradily, že jakékoli změny či doplňky této smlouvy budou provedeny pouze písemně, a jen písemně uzavřenými dohodami o změnách a doplňcích mohou být smluvní strany vázány. Výjimku tvoří změna přílohy č.3.
3. Součástí této smlouvy jsou přílohy:
Příloha č. 1. - evidenční plánec - situace

Příloha č. 2 - kalkulační list

Příloha č. 3 - způsoby likvidace odpadů vznikajících ve FN nájemcům prostor a jejich dokladování

4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1.1.2020 a to za splnění podmínky, uvedené v čl.IX a po předchozím uveřejnění v registru smluv. V případě uveřejnění smlouvy v registru smluv po 1. 1. 2020 je smlouva účinná dnem zveřejnění.
6. Tato smlouva obsahuje projev skutečné a pravé vůle smluvních stran a jako správná je jimi podepsána.

V Plzni dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
MUDr. Václav Šimánek, Ph.D,

.....
Jaroslav Malota

Věc:

Propočet kalkulace nájemného a služeb - Jape - pozemek - bufet FN Bory

Číslo smlouvy:

ROČNÍ REKAPITULACE OD 1.1.2020			
	ZÁKLAD	DPH	CELKEM
Nájemné (0% DPH)	0,00	0,00	0,00
Nájemné (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
Náj. - pozemek (0% DPH)	31 266,00	0,00	31 266,00
Služby (15% DPH)	0,00	0,00	0,00
Služby (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
Movítý majetek (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
CELKEM	31 266,00	0,00	31 266,00

ČTVRTLETNÍ REKAPITULACE			
	ZÁKLAD	DPH	CELKEM
Nájemné (0% DPH)	0,00	0,00	0,00
Nájemné (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
Náj. - pozemek (0% DPH)	7 816,50	0,00	7 816,50
Služby (15% DPH)	0,00	0,00	0,00
Služby (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
Movítý majetek (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
CELKEM	7 816,50	0,00	7 816,50

MĚSÍČNÍ REKAPITULACE			
	ZÁKLAD	DPH	CELKEM
Nájemné (0% DPH)	0,00	0,00	0,00
Nájemné (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
Náj. - pozemek (0% DPH)	2 605,50	0,00	2 605,50
Služby (15% DPH)	0,00	0,00	0,00
Služby (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
Movítý majetek (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
CELKEM	2 605,50	0,00	2 605,50

DENNÍ REKAPITULACE			
	ZÁKLAD	DPH	CELKEM
Nájemné (0% DPH)	0,00	0,00	0,00
Nájemné (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
Náj. - pozemek (0% DPH)	85,66	0,00	85,66
Služby (15% DPH)	0,00	0,00	0,00
Služby (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
Movítý majetek (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
CELKEM	85,66	0,00	85,66

Roční rozpis jednotlivých položek je uveden na následující straně

ROZPIS POLOŽEK

Poř. č.	Název položky	z toho	Počet-výměra	Sazba	DPH	Základ	Celkem s DPH
1.	Nájemné						
1.1.		pronajímané pozemky					
		p.p.č. 6488/10 a část					
		p.p.č. 6488/1					
		pozemek	312,66	100,00	0%	31 266,00	31 266,00
	Celkem nájemné	celková pronajatá plocha	312,66			31 266,00	31 266,00
2.	Služby						
2.1.	Vodné, stočné						
2.1.1.		fakturováno čtvrtletně dle odečtu vodoměru					
2.2.	Elektrická energie						
2.2.1.		fakturováno čtvrtletně dle odečtu elektroměru					
	Služby celkem					0,00	0,00

Energie:

Vypracovala:

vedoucí ekonomického odboru

Způsoby likvidace odpadů, vznikajících ve FN nájemcům prostor a jejich dokladování

Možné způsoby likvidace odpadů

1. v případě úklidu v pronajatých prostorách je likvidace komunálního odpadu součástí této služby (platí pouze pro komunální odpad)
2. likvidace a příslušné doklady k odpadům od oprávněné firmy (vč. možnosti vlastní popelnice pro komunální odpad)
3. pytle na odpad AVE opatřené logem firmy – doložit dokladem o koupi. Do ceny pytle je zahrnut odvoz, který bude realizován přiložením pytle k popelnicím nebo kontejnerům FN (počet - dle množství odpadu, min. 4ks/rok)
4. potvrzení ze sběrného dvora (dle množství odpadu, min. 2x/rok)

Dokladování likvidace odpadů

1x za rok - vždy k 28.2. předá nájemce správě budov FN **kopii dokladů** o likvidaci odpadů za rok předcházející tj. příslušné smlouvy a faktur nebo doklady a účtenky

Kontrola likvidace odpadů

Dle vlastního plánu práce, provede SB 1x za rok kontrolu způsobu likvidace odpadu **na místě**. U nájemců s **infekčním nebo jiným nebezpečným odpadem** bude ke spoluúčasti přizván odpadový hospodář FN

O kontrole bude zpracován jednoduchý **záznam**

Mimo výše uvedené je možno provést kontrolu dokladů a likvidace odpadů **dle potřeby** ve spolupráci SB, PO a dalších odborných útvarů FN Plzeň.

Evidence dokladů

Jako doklad související s nájemní smlouvou správa budov FN eviduje

- **kopii dokladů** o likvidaci odpadů, předanou nájemcem
- **záznam** o kontrole likvidace odpadů na místě

Podpis nájemce: