# NÁJEMNÍ SMLOUVA

**Všeobecná fakultní nemocnice v Praze**

se sídlem: U Nemocnice 499/2, 128 08 Praha 2

IČ: 000 64 165 DIČ: CZ00064165

zastoupena: prof. MUDr. Davidem Feltlem, Ph.D., MBA, ředitelem

bankovní spojení: Česká národní banka

 číslo účtu: 24035021/0710

jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

**a**

**SaJ a.s.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem, oddíl B, vložka 5187

se sídlem: Novodvorská 1062/12, 142 00 Praha 4

zastoupena: Vierou Jiroutovou, členkou představenstva

IČ: 25643169 DIČ: CZ25643169

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

 číslo účtu: 19-9325320257/0100

jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 2302 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) v platném znění tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:**

**Čl. I**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a svým statutem přísluší právo hospodaření s pozemkem parc. č. 1649 v obci Praha, k.ú. Nové Město, zapsaném na LV č. 1265, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Součástí výše uvedeného pozemku je budova čp. 499 na adrese U Nemocnice 2, 128 08 Praha 2.
2. Pronajímatel nájemci pronajímá prostory ve výše uvedeném objektu o celkové výměře 83,5 m², a to v objektu A4 v 1.NP m.č. 1.12 – 1.14. Půdorysný plánek těchto místností tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „prostory“).
3. Nájemce prohlašuje, že bude prostory užívat k provozování své podnikatelské činnosti a že mu nejsou známy žádné překážky bránící uzavření této smlouvy.
4. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pronajaté prostory budou užívány jako prádelna mopů a zázemí úklidové firmy.

**Čl. II**

**Doba nájmu**

1. Nájem prostor uvedených ve 2. odstavci předchozího článku se sjednává na dobu určitou od 1.5.2019 do 30.4. 2023. V případě ukončení smlouvy o dílo, účinné od 1.5.2019, jejímž předmětem je provádění úklidových prací, evidované u pronajímatele pod č. PO 392/S/19, dojde zároveň k ukončení tohoto nájemního vztahu, a to ke dni ukončení smlouvy o dílo.
2. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Projeví-li nájemce vůli pokračovat v nájmu i po době uvedené v předchozím odstavci nejpozději dva měsíce před jejím skončením, lze dobu nájmu písemným dodatkem prodloužit opět pouze na dobu určitou v trvání jednoho roku, celková doba nepřesáhne 8 let.
3. Obě smluvní strany mohou ukončit smluvní vztah výpovědí, s tříměsíční výpovědní dobou, a to pronajímatel v případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvu a dále v případě, že je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a zálohových úhrad dle článku III, odst. 4 této smlouvy a nájemce v případě, že ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, nebo když pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Účinky výpovědi nastávají uplynutím výpovědní doby, tedy uplynutím 3 (tří) měsíců ode dne následujícího po dni doručení písemné výpovědi obsahující veškeré náležitosti, zejména přesnou specifikaci skutkového stavu odpovídajícího výpovědního důvodu s označením konkrétního výpovědního důvodu, druhé smluvní straně.
4. Porušuje-li některá ze stran zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí druhé straně značnou újmu, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Pronajímatel má dále právo odstoupit od smlouvy v souladu s ustanovením § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v případech, kdy přestaly platit okolnosti, za kterých je pronajímatel oprávněn dle ustanovení § 27, odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. nebytové prostory pronajmout, tj. v případech, kdy je bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Odstoupení musí být učiněno písemně, musí v něm být uveden důvod a doručeno druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem doručení jeho písemného vyhotovení druhé smluvní straně.

**Čl. III**

**Výše a splatnost nájemného**

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání pronajatých prostor dle čl. I, odst. 2 smlouvy ve výši 1 200,- Kč bez DPH za m²/rok. Celková roční cena za užívání prostor dle čl. I, odst. 2 smlouvy činí **100.200,- Kč bez DPH**. Měsíční nájemné činí 8 350,- Kč bez DPH.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 tohoto článku bude nájemce platit měsíčně na základě faktur, které je pronajímatel oprávněn vystavit začátkem každého kalendářního měsíce, za který se nájemné platí a faktury musí doručit nájemci nejpozději do 10. kalendářního dne tohoto měsíce. Smluvní strany se dohodly, že splatnost faktur činí 30 dní ode dne jejich doručení nájemci. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
4. Vedle nájemného bude nájemce hradit dle této smlouvy měsíční paušální úhrady (s výjimkou platby za elektrickou energii a vodu, které budou hrazeny zálohově a vyúčtovány, jak je uvedeno v odst. 5. níže) za plnění poskytovaná s užíváním prostor, vždy do 5. kalendářního dne následujícího měsíce po měsíci, za který jsou paušální a zálohové poplatky hrazeny, a to za:

a) vodné, stočné 13 000,- Kč včetně DPH měsíčně (zálohová platba)

b) topení a dodávku teplé vody 1 050,- Kč včetně DPH měsíčně (paušální platba)

c) elektrickou energii 23 000,- Kč včetně DPH měsíčně (zálohová platba)

d) likvidaci komunálního odpadu 540,- Kč včetně DPH měsíčně (paušální platba)

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Celkem 37 590,- Kč včetně DPH** měsíčně

1. Vyúčtování zálohových plateb za elektrickou energii a vodu naměřené osazenými elektroměry a vodoměry bude prováděno jedenkrát ročně, vždy do 28. 2. následujícího kalendářního roku.
2. Pronajímatel je oprávněn navýšit úhrady za plnění poskytovaná dle odst. 4 tohoto článku v případech, že dojde prokazatelně k navýšení úhrad dodavateli plnění.
3. K uvedeným částkám nájemného bude připočteno DPH v zákonem stanovené sazbě platné v době vystavení daňového dokladu.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn pro každý následující rok počínaje rokem 2020 vždy zpětně od 1. ledna zvýšit dohodnuté nájemné o částku odpovídající celkovému nárůstu spotřebitelských cen za předchozí rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které byl nájemce naposled povinen hradit pronajímateli. Zvýšení nájemného platí pro celý příslušný kalendářní rok.

**Čl. IV**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno, pronajímatel však neodpovídá za nedostatky na poskytovaných službách, jejichž dodávky a kvalita nemohou být pronajímatelem ovlivněny.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor po předchozím v dostatečném časovém předstihu učiněném oznámení nájemci v provozní době nájemce za účelem kontroly stavu pronajatých prostor. V případě nebezpečí vzniku škody na majetku nebo zdraví osob je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor kdykoli a bez předchozího oznámení a provést opravu.

**Čl. V**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté prostory řádně a jen k účelu, který byl dohodnut v této smlouvě a nepřenechávat je do užívání třetím osobám. Při užívání pronajatých prostor je nájemce povinen počínat si tak, aby nerušil či neobtěžoval pronajímatele, ostatní nájemce či třetí osoby. Nájemce je povinen respektovat skutečnost, že pronajaté prostory se nacházejí v areálu nemocnice, z čehož může vyplývat určitý zvláštní režim pro nájemce či určitá omezení.
2. Nájemce je oprávněn ve smyslu ust. § 2220, odst. 1 občanského zákoníku v platném znění provádět změny na pronajatých prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn požadovat od pronajímatele při skončení nájmu vyrovnání zhodnocení pronajatých prostor, ke kterým došlo v důsledku změn provedených nájemcem se souhlasem pronajímatele. Odchylná dohoda smluvních stran ohledně nároku nájemce na vyrovnání zhodnocení pronajatých prostor v souvislosti s provedenými změnami bude upravena formou písemného dodatku k této smlouvě.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat nařízení pronajímatele, kterým je zakázáno kouření ve všech prostorách i plochách areálu pronajímatele s výjimkou vyhrazených míst.
4. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat hlukové limity, tzn. vzhledem k umístění pronajatých prostor v areálu nemocnice, bude dbát na to, aby jeho zaměstnanci nerušili svým hlasitým hovorem nebo jiným způsobem pacienty a zdravotnický personál nemocnice. Na tyto výše uvedené skutečnosti je povinen nájemce všechny své zaměstnance jasně a srozumitelně upozornit. V případě, že pronajímatel prokazatelně zjistí porušení těchto povinností nebo bude na tyto skutečnosti upozorněn třetí osobou, může požadovat na nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé takovéto porušení.
5. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách provádět běžnou údržbu a drobné opravy a odstraňovat drobné závady či poškození, které způsobil nájemce či třetí osoby, kterým nájemce umožnil přístup do pronajatých prostor.
6. Nájemce je povinen chránit pronajaté prostory před jakýmkoliv poškozením nebo zničením.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor po předchozím v dostatečném časovém předstihu učiněném oznámení nájemci v provozní době nájemce za účelem kontroly stavu pronajatých prostor.
8. Nájemce je povinen třídit odpady (plast, papír, sklo a směsný odpad) a ukládat ho do nádob k tomu určených v areálu pronajímatele. Pro ukládání odpadu užívat pytle dle vnitřní směrnice VFN SM-VFN-27. Nájemce prohlašuje, že se s vnitřní směrnicí pronajímatele seznámil před podpisem této smlouvy.
9. Předání a likvidaci jiných produkovaných odpadů (biologicky rozložitelné odpady, nebezpečné odpady, stavební odpady apod.) si zajišťuje nájemce na vlastní náklady samostatně. Na vyžádání oddělení odpadového hospodářství pronajímatele je povinen prokázat průběžnou evidenci odpadů a doklady o předání oprávněné osobě.
10. Nájemce má právo vybavit pronajaté prostory věcmi sloužícími k naplnění účelu nájmu. V případě, že uvedené věci nebude možné po skončení nájmu oddělit od pronajatých prostor, aniž by došlo k jejich znehodnocení, platí, že se tyto věci stanou součástí pronajatých prostor a budou vlastnictvím pronajímatele.
11. Nájemce na svůj náklad hradí úklid pronajatých prostor.
12. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých prostor příslušné hygienické a bezpečnostní předpisy, jakož i předpisy požární ochrany a prohlašuje, že jejich obsah mu je znám. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce sám na vlastní náklady zajistí odpovídající protipožární vybavení dle požadavků norem ČSN.
13. Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje odevzdat pronajímateli pronajaté prostory s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději následující den po ukončení nájemní smlouvy. Předání prostor je nájemce povinen dojednat předem s pronajímatelem.
14. V případě, že nebudou prostory předány den po ukončení nájmu, je stanovena smluvní pokuta ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení.
15. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit zabezpečení jím užívaného předmětu nájmu proti neoprávněnému vniknutí třetích osob rovněž tak na vlastní náklad zajistit pojištění věcí, umístěných v předmětu nájmu proti vzniku škodných událostí.

**Čl. VII**

**Závěrečná ujednání**

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy platí i pro právní nástupce smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každá strana obdrží po jednom.
3. Případné změny a doplňky mohou být provedeny pouze písemně formou dodatků, a to po vzájemné dohodě smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu neuzavřely v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek a tato smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv uveřejnit tuto smlouvu včetně případných dodatků zákonem stanoveným způsobem.
6. Platnosti tato smlouva nabývá dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti tato smlouva nabývá dnem 1.5.2019.

Přílohy: Příloha č. 1 – Plánek prostor

V Praze dne: V Praze dne:

………………………………….… …………………………………….

prof. MUDr. David Feltl, Ph.D., MBA Viera Jiroutová

ředitel členka představenstva