

112/77234489/2016

SMLOUVA
o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Oblastní nemocnice Kladno, a. s., nemocnice Středočeského kraje
se sídlem Vančurova 1548, 272 59 Kladno. IČ 272 56 537,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10020
zastoupená: MUDr. Vladimírem Lemonem, ředitelem
(dále jen „pronajímatel“)

a

Zařízení sociální intervence Kladno, příspěvková organizace Středočeského kraje
se sídlem: Jana Palacha 1643, 272 80 Kladno
IČ: 71234489
zastoupená: PhDr. Jana Petráková, ředitelka
(dále jen „nájemce“)

Uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ
podle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1620, postavené na pozemku č.parc. 69 (zastavěná plocha a nádvoří) spadající pod areál Oblastní nemocnice Kladno, a.s., na adrese Jana Palacha 1620, 272 01 Kladno (dále jen „budova“). Touto smlouvou dává pronajímatel nájemci do užívání (nájmu) prostor sloužící k poskytování sociálních služeb, který se nachází v 2 nadzemním podlaží v budově, a který má výměru celkem 190 m² (dále jen „předmět nájmu“) a nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se hradit za něj nájemné a užívat jej za níže uvedených podmínek. Podrobný plán předmětu nájmu, včetně údajů o výměře podlahové plochy předmětu nájmu a popisu jeho součástí, je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

2. S nájmem dle této smlouvy je spojeno právo průchodu pro nájemce a jeho zákazníky venkovními prostory a společnými prostory budovy, v níž se předmět nájmu nachází.

3. Účelem nájmu je poskytování sociálních služeb.

II.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu a zavazuje se, že jej bude udržovat v řádném stavu.

2. Nájemce je povinen zajistit splnění všech podmínek požární ochrany a všech předpisů souvisejících s provozem a zabezpečením předmětu nájmu. Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost nájemce.

3. Nájemce může provádět stavební a udržovací práce předmětu nájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Stavební úpravy a práce dle předchozí věty hradí nájemce na své náklady, nedohodne-li se s pronajímatelem písemně jinak.

4. Nájemce je oprávněn předmět nájmu nebo jeho část pronajmout třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je po předchozím písemném oznámení povinen umožnit přístup do předmětu nájmu pověřeným zaměstnancům pronajímatele za účelem kontroly jeho stavu, a to vždy za přítomnosti pověřeného zástupce nájemce. Klíč od předmětu nájmu bude v jednom vyhotovení k dispozici pronajímateli. Tento klíč bude zapečetěn, opatřen razítkem nájemce a uschován v trezoru vrátnice pro případ mimořádné a nenadálé události. Nájemce bude v případě takové události, kdy pronajímatel vstoupí do předmětu nájmu za použití uvedeného klíče, ihned telefonicky informován na tel. číslo
6. Nájemce je povinen užívat a zajistit užívání předmětu nájmu a jeho vybavení tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu a jeho vybavení a při jejich poškození v důsledku poskytování sociálních služeb nájemce je nájemce povinen zajistit opravu, resp. náhradu není-li oprava účelná, na své vlastní náklady. Nájemce je povinen pronajímatele neprodleně informovat o všech dalších závažných skutečnostech týkajících se předmětu nájmu.
7. Nájemce a pronajímatel se spolu dohodli, že společné prostory a zařízení, které jsou popsány v příloze č. 1 této smlouvy, budou užívány jak nájemcem, tak i pronajímatelem.
8. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu za sjednaným účelem a poskytovat mu veškerou potřebnou součinnost k ochraně před neoprávněnými zásahy třetích osob.
9. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávky vody, odvod odpadních vod, přívod tepla, přívod teplé vody, elektrické energie, odvoz a likvidaci odpadu, úklid společných a venkovních prostor a osvětlení společných a venkovních prostor (dále též jako „služby“). Pronajímatel může na základě samostatné smlouvy poskytovat nájemci další služby (např. svoz prádla, dopravu jídla atd.), které se však nepovažují za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu nájmu.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není povinen platit nájemné či jeho přiměřenou část v případě, že pro závažné vady předmětu nájmu nemohl předmět nájmu užívat dohodnutým způsobem anebo přiměřeně povaze věci.

III.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za předmět nájmu bylo dohodnuto smluvní, a to ve výši 500,- Kč za 1 m² bez DPH ročně, t.j. celkem za 190m² 95.000,-Kč (slovy devadesátpět tisíc korun českých) bez DPH ročně. Nájemné bude hrazeno v měsíčních platbách po 7.916,7,- Kč na základě pronajímatelova vyúčtování spolu s úhradou za služby spojené s nájmem, a to převodem na účet pronajímatele č. účtu se splatností vždy nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, za nějž se nájemné platí. Investice do budovy a nedílných součástí technického vybavení, jejichž vložení bylo pronajímatelem předem písemně schváleno jako účelné a hospodárné, mohou být na základě zvláštní písemné dohody stran započítány proti příslušné části nájemného. V případě prodlení nájemce s úhradou finančního plnění pronajímateli dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn na nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 0.1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2. Výše nájemného stanovená v odst. 1 bude podle této dohody pronajímatele s nájemcem každoročně upravovaná podle celkové míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem k 1.1. příslušného roku za předcházející kalendářní rok. Tuto úpravu je pronajímatel oprávněn provést jen v případě, pokud tato míra inflace za období od 1.1. do 31.12. roku předcházejícího přesáhne 2%. Po zveřejnění zprávy Českého statistického úřadu o míře inflace za předcházející kalendářní rok je pronajímatel oprávněn dopočítat takto zvýšené nájemné zpětně za období od 1.1. příslušného kalendářního roku a stanovit nájemci upravenou výši platby dle odst.1.

3. Úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude hrazena jako zálohové platby v měsíčních splátkách spolu s nájemným vždy do konce měsíce předcházejícího měsíci, za nějž je záloha placena, a to ve výši předpokládaných nákladů bez DPH. Součástí úhrady za služby spojené s nájmem je dále paušální úhrada účelně vynaložených nákladů za správu služeb (správní režie) ve výši 5.000,- Kč/rok bez DPH, která bude uhrazena nejpozději k 30.6. příslušného roku. Zálohy za poskytované služby budou vyúčtovány vždy za zúčtovací období, tj. v běžném roce nejpozději do 28.2. nebo do 30ti dnů po ukončení nájmu. Kriteřiem pro výpočet nákladů za služby je podíl jednotlivých technických jednotek nemocnice Kladno jako celkové účetní jednotky k podílu pronajímaných prostor. Povinností nájemce je oznámit všechny změny, které by mohly zásadně ovlivnit předpokládanou spotřebu a to nejpozději do 10 dnů od vzniku změny. Pokud dojde ke změně cen energií, bude upravena i výše plateb podle skutečného stavu.

4) Nájemce uhradí pronajímateli po podpisu této smlouvy první nájemné a první zálohu na nájemné. Služby a zálohy za služby budou specifikovány a stanoveny v průběhu nájmu, což pronajímatel svým níže uvedeným podpisem potvrzuje. Jistota-tedy 1 nájemné, bude případně použita na úhradu škod, které byly způsobeny nájemcem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Nájemce je povinen jistotu vždy bezodkladně doplnit poté, kdy její část byla pronajímatelem oprávněně použita a nájemce byl o tom informován. Po skončení nájmu bude jistota vrácena nájemci, nedohodnou-li se strany na jejím započtení na nájemné za výpovědní dobu.

IV. Časové určení

1. Tato nájemní smlouva vstupuje v platnost a účinnost ode dne 1.7.2016 a uzavírá se na dobu neurčitou.

2. Smluvní strany dohody, že nájemní vztah končí:

- a) Písemnou dohodou účastníků této smlouvy.
- b) Písemnou výpovědí a to i bez udání důvodů s výpovědní dobou 6 měsíců. Tato výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
- c) Smlouvu lze písemně vypovědět ze strany pronajímatele, pokud nájemce opakovaně i přes předchozí výzvu k nápravě nesplní některou z povinností uvedenou v této smlouvě nebo stanovenou občanským zákoníkem v platném znění, nebo poruší ustanovení o účelu nájmu. V případě výpovědi dle předchozí věty je výpovědní lhůta tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za den doručení výpovědi se považuje desátý den od odeslání na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud nedojde k faktickému doručení výpovědi k dřívějšímu datu.

3. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že v případě nájmu dle této smlouvy je vyloučen nárok nájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 občanského zákoníku.

V.

Ochrana důvěrných informací

1. Smluvní strany se zavazují, že uchovají v tajnosti veškeré informace, které o sobě navzájem získaly v průběhu plnění této smlouvy, které nejsou veřejně přístupné nebo které pokládají za důvěrné. V této souvislosti se zavazují zajistit utajování těchto informací též všemi zaměstnanci smluvních stran i dalšími osobami, které pověří dílčími úkoly v souvislosti s realizací této smlouvy. Za důvěrné a utajované informace ve smyslu tohoto článku se považují veškeré informace, které jsou jako důvěrné označeny anebo jsou takového charakteru, že mohou v případě zveřejnění přivodit kterékoliv smluvní straně újmu, bez ohledu na to, zda mají povahu osobních, obchodních či jiných informací, dokud se tyto informace nestanou všeobecně známými.
2. V případě pochybností jsou smluvní strany povinny předpokládat, že informace je důvěrného charakteru, dokud se neprokáže opak.
3. Povinnost ochrany důvěrných informací dle tohoto článku trvá po dobu účinnosti této smlouvy a dále po dobu 2 let po jejím ukončení.
4. Ustanovení občanského zákoníku o obchodním tajemství nejsou tímto článkem dotčena.

VI.

Ostatní ujednání

1. Právní vztahy touto nájemní smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými a účinnými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jedině dohodou stran ve formě písemných číslovaných dodatků.
3. Tato smlouva se řídí právem České republiky. V případě sporu smluvních stran se tyto zavazují spory řešit smírnou cestou. Jako místně příslušný soud si strany volí Okresní soud v Kladně.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou. Zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli.

V Kladně dne 29.6.2016