

Smlouva o nájmu nebytových prostor

podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

I. Smluvní strany

Krajská zdravotní, a.s. – Nemocnice Chomutov , o.z.

se sídlem: Kochova 1185, 430 12 Chomutov

jehož jménem jedná: ředitel MUDr. Bc. Petr Hossner

zapsáno v OR: Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550

IČ: 254 88 627 DIČ: CZ254 88 627

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jako pronajímatel)

a

firma/jméno a příjmení: Gynwell s.r.o.

místo podnikání/bydliště: Čechova 152, 432 01 Kadaň

za kterou jedná: Walter Hossner

IČ/r.č.: 25489097

telefonní spojení: [REDACTED]

(dále jako nájemce)

uzavírají po vzájemné dohodě tuto

s m l o u v u č.: 39/2009/707

II. Předmět smlouvy

Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory za účelem provozování jeho činnosti:

Gynekologická poradna

III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je nájem nebytových prostor:

Budova polikliniky, 2.NP, A202, A204 a sociální zařízení

2. Celková plocha pronajatých prostor činí: 46,85m².

IV. Cenové ujednání

1. Smluvní strany se touto smlouvou dohodly na smluvním nájemném za 1 m² plochy nebytového prostoru dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy.
2. Vyjma nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli za služby spojené s užíváním nebytových prostor a platby na energie, přičemž rozpis všech měsíčních paušálních plateb služeb a energií je uveden v příloze č. 2 této smlouvy a je nedílnou součástí smlouvy.
3. Nájemné a platby za energie a služby za pronajímané prostory bude nájemcem placeno v pravidelných měsíčních splátkách na účet pronajímatele dle přílohy č. 2, a to do každého 5. dne v měsíci. Při bankovním převodu nájemce jako variabilní symbol použije číslo této smlouvy.
4. Výše platby za elektrickou energii, vodné a stočné a platba za dodávku tepelné energie je stanovena výpočtem dle přílohy č. 3.
5. Výše platby za ostatní služby je smluvní a je stanovena výpočtem nákladů na provoz a údržbu veřejných prostor (osvětlení, ostraha, revize, úklid, aj.) za 1m² nájemné plochy dle přílohy č. 1.
6. Pokud dojde ke změně cen energií a služeb, není třeba uzavření dodatku ke smlouvě. Postačí, když pronajímatel zašle nájemci oznámení o změně cen s aktualizovanou přílohou č. 1 a č. 2 na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
7. Pokud nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 1 měsíc, je povinen uhradit pronajímateli mimo dlužnou částku i poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
8. Další smluvní služby jsou uvedeny a označeny v příloze č. 1.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že nájemci předává prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a nájemce jej v tomto stavu přebírá.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý nebytový prostor v souladu s jeho stavebním určením. Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor svým nákladem udržívat, tj. udržívat a opravovat nebytový prostor v rozsahu běžné údržby a běžné opravy – viz příloha č. 4.
3. 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.
4. Veškeré úpravy pronajímaných prostor, změnu účelu pronájmu nebo přenechání pronajímaných nebytových prostor jinému subjektu může nájemce provést pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti může být důvodem k okamžitému odstoupení od této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají následující den po obdržení oznámení o odstoupení druhé straně.
5. Veškeré náklady na pojištění majetku a osob, nacházejících se v pronajímaných nebytových prostorách nese nájemce.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád pronajímatele a platné předpisy PO a BOZP, které se vztahují k jeho činnosti, se kterými jej pronajímatel seznámí.
7. Náhradní klíče od předmětu této smlouvy jsou pro případ mimořádných událostí uloženy v centrální evidenci klíčů pronajímatele. V případě následných výměn zámků je nájemce povinen neprodleně předat pronajímateli duplikát klíče. V případě vážného ohrožení zdraví nebo majetku mají právo

k vyzvednutí klíčů a vstup do všech prostor organizace službu konající zaměstnanci pronajímatele – PTU (Provozně technický úsek).

8. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není přípustné, aby nájemce umístil ve společných prostorách pronajímatele, jakékoliv informace o své činnosti (poutače, letáky, plakáty, apod.). Informace o nájemci či jeho pracovní době budou umístěny ve standardizovaném formátu pronajímatele na základě podkladů nájemce. Jakékoliv změny musí nájemce bezodkladně oznámit.
9. Nájemce je povinen dodržovat zákaz prodeje, poskytování a užívání alkoholických nápojů i jiných návykových látek.
10. Nájemce se zavazuje oznamovat nejpozději do osmi dnů pronajímateli změnu sídla (právnícké osoby) nebo a místa podnikání (podnikající fyzická osoba), případně fakturační adresy.

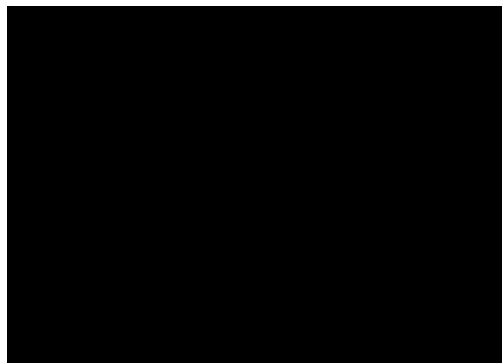
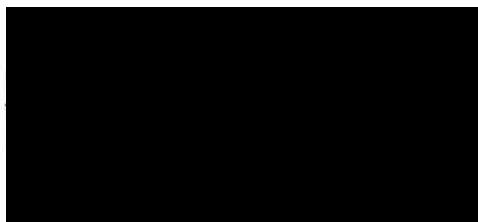
VI. Doba nájmu, skončení nájmu

1. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce mohou bez udání důvodu smlouvu ukončit dohodou nebo jednostranně vypovědět. Vypověď i dohoda musí mít písemnou formu. Vypovědní lhůta je pro obě strany tříměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení vypovědi.
3. V pochybnostech se má za to, že vypověď smlouvy byla druhé smluvní straně doručena druhý den po jejím prokazatelném podání na poště stranou vypovídající smlouvu, a to na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví smlouvy, pokud v průběhu trvání smluvního vztahu druhá smluvní strana prokazatelně neoznámila jinou adresu.
4. 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. Další případná ujednání budou řešena vždy formou písemného dodatku k této smlouvě s výjimkou uvedenou v čl. IV., bod 6 a bod 8.
2. Tato smlouva nahrazuje původní smlouvu č. 275/07/707 včetně všech dodatků.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech a každá smluvní strana obdrží po jednom.
4. Účastníci si smlouvu přečetli a prohlašují, že ji uzavřeli na základě jejich svobodné vůle, vážně, určitě a srozumitelně.
5. Smlouva nabývá účinnosti dne 1.1.2009

V Chomutově, dne



Příloha č. 1

	Rok 2009	Platí jen označené
Budova Polikliniky		
Zdravotní provozovny		
Roční nájemné- původní dřevěná okna	850,-Kč/m ²	☒
Roční nájemné- plastová okna	1000,-Kč/m ²	☐
Nezdravotní provozovny		
Roční nájemné- původní dřevěná okna	950,-Kč/m ²	☐
Roční nájemné- plastová okna	1100,-Kč/m ²	☐
Služby	400,-Kč/m ²	☒
Ostatní zdravotní budovy		
Roční nájemné- původní okna	600,-Kč/m ²	☐
Roční nájemné- plastová okna	750,-Kč/m ²	☐
<u>Služby- smluvní:</u>		
Technické budovy, sklady apod.		
Roční nájemné - sklady	400,-Kč/m ²	☐
Roční nájemné -kanceláře	600,-Kč/m ²	☐
Movitý majetek		
Smluvní nájemné		☐
Pozemky		
Roční nájemné - nezpevněná plocha	300,-Kč/m ²	☐
Roční nájemné -zpevněná plocha	350,-Kč/m ²	☐
Stánkový prodej		
Denní nájemné	100,-Kč/m ²	☐
Nepřenosný stánek- mimo budovu	1800,-Kč/měsíc	☐
Služby podatelny		
Poštovní box	120,-Kč/měsíc	☒
Služby spojů		
Pronájem tel. linky včetně přístroje	251,26 Kč/měsíc	☐
Reklama / umístění musí být předem projednáno /		
Venkovní plochy-každý započatý m ²	5000Kč/rok	☐
Vnitřní plochy- do velikosti A2(420 x 594mm)	5000Kč/rok	☐
Vnitřní plochy- do velikosti A0(841 x 1189mm)	9000Kč/rok	☐
mimo nájemcem pronajatých prostor /čekárna, ambulance /		

K cenám je účtována daň z přidané hodnoty dle platné legislativy.

Příloha č. 2

Ke smlouvě č 39/2009/707

Účinnost od:1.1.2009

Nájemce: Gynwell s.r.o.

Rozpis měsíčních plateb:

	DPH %	bez DPH	DPH	Cena s DPH
nájem za neb.prostory	19%	3 319,00 Kč	0,00 Kč	3 319,00 Kč
služby podatelny	19%	120,00 Kč	22,80 Kč	142,80 Kč
platba za tepelnou energii	9%	2 193,30 Kč	197,40 Kč	2 390,70 Kč
platba za elektrickou energii	19%	370,90 Kč	70,47 Kč	441,37 Kč
platba za vodné a stočné	9%	329,50 Kč	29,66 Kč	359,16 Kč
platba za ostatní služby	19%	1 561,70 Kč	296,72 Kč	1 858,42 Kč
platba za pronájem DHM a DNM	19%	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
platba za pronájem DDHM 1,2	19%	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
		7 894,40 Kč	617,05 Kč	8 511,45 Kč

Rekapitulace plateb:

	bez DPH	DPH	Cena s DPH
platba osvobozena od DPH	3 319,00 Kč	0,00 Kč	3 319,00 Kč
platby se základní sazbou - 19%	2 052,60 Kč	390,00 Kč	2 442,60 Kč
platby se sníženou sazbou - 9%	2 522,80 Kč	227,00 Kč	2 749,80 Kč
CELKEM:	7 894,40 Kč	617,00 Kč	8 511,40 Kč
záloha CELKEM:			8 511,40 Kč

Pozn. Platba za pronájem tel. linky je součástí faktury za hovorné příslušného měsíce.

Příloha č. 3**Výpočet energií**

Fakturace energií (teplo, teplá voda, vodné, stočné a elektrická energie) pro nájemce (odběratele) je účtována na základě fakturace od dodavatele a vlastních nákladů pronajímatele takto:

1) Podružná měřidla

a. **Teplo** - cena za 1 GJ dle smlouvy od dodavatele. Odběr GJ z patního měřiče objektu + režijní náklady Pronajímatele z předchozího roku přepočtené na cenu 1 GJ.

Teplá voda - cena - 1 GJ na ohřev 3,3 m³ studené vody dle smlouvy od dodavatele. Odběr 1 m³ vodoměru TUV objektu + režijní náklady Pronajímatele z předchozího roku přepočtené na cenu 1 GJ, + režijní náklady na spotřebu studené vody (v m³) patního měřidla dle fakturace od dodavatele.

c. **Vodné, stočné** - cena za 1 m³ skutečné spotřeby patního měřidla dle fakturace od dodavatele.

d. **Elektrická energie** - cena za 1 KWh vypočtená dle fakturace od dodavatele + režijní náklady Pronajímatele z předchozího roku přepočtené na cenu 1 KWh.

2) Pokud nejsou k dispozici podružná měřidla

a. **Teplo a teplá voda** - cena za 1 GJ dle smlouvy od dodavatele přepočtená na 1 m² vytápěné plochy + režijní náklady Pronajímatele z předchozího roku přepočtené na cenu 1 GJ.

b. **Vodné, stočné** - cena za 1 m³ skutečné spotřeby dle fakturace od dodavatele. Spotřeba se vypočítává na základě hygienických norem, podílem na příslušném vodoměru.

c. **Elektrická energie** - cena za 1 KWh vypočtená dle fakturace od dodavatele. Spotřeba se vypočítává součtem příkonu všech spotřebičů a doby používání + režijní náklady Pronajímatele z předchozího roku přepočtené na cenu 1 KWh.

3) Jiná ujednání

Elektrická energie - v případě, že elektrický výkon v KW neodpovídá elektrické práci v KWh, bude připočítávána k ceně za odebranou elektrickou energii dohodnutá částka za roční rezervovanou kapacitu.

Za odečty energií z podružných měřidel odpovídá energetik pronajímatele.

Za rozúčtování energií odpovídá referent odpadového hospodářství pronajímatele.

Faktura od dodavatele tepla je rozúčtována takto:

- faktura je rozdělena dle jednotlivých výměníků (tyto jsou jako příloha k součtové faktuře).
- nejprve se z přílohy od jednotlivých výměníků odečtou podružné měřiče tepla, a pak je zbytek tepla v GJ rozúčtován na jednotlivé odběratele podle výměníků dle vytápěné plochy.
- Faktury budou vystaveny dvě, jedna za skutečný odběr energie a druhá s režijními náklady přepočtené na cenu 1 KWh (GJ).

Příloha č. 4**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 nebytových prostor a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru 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 č. 39/2009/707 o nájmu nebytových prostor a platí po dobu nájemního stavu.

**DOHODA O SKONČENÍ
SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR¹**

926/19
(6/2009-cv)

Krajská zdravotní, a.s.
se sídlem Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550
zastoupená generálním ředitelem Ing. Petrem Fialou na základě pověření představenstva společnosti
ze dne 17. 12. 2015
IČO: 25488627
DIČ: CZ25488627

jako pronajímatel

a

Gynwell s.r.o.

se sídlem Čechova 152, 432 01 Kadaň
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 20607
zastoupená MUDr. Bc. Petrem Hossnerem, jednatelem
IČO: 25489097
DIČ:
bankovní spojení:
jako nájemce

spolu uzavírají tuto

**dohodu o skončení
smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání**

I.

Smluvní strany spolu dne 1. 1. 2009 uzavřely Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 39/2009/707 (dále jen „smlouva“). Na základě této smlouvy byly nájemci pronajaty prostory v budově polikliniky, ve 2. NP, místnosti A202, A204, kočárky a sociální zařízení za účelem provozování gynekologické poradny.

II.

Smluvní strany se dohodly na skončení nájemního vztahu založeného uvedenou smlouvou, a to ke dni **31. 7. 2019.**

K tomuto dni nájemce předmět nájmu vyklidí a odevzdá jej zpět pronajímateli, a to ve stavu, v jakém byl předmět nájmu v době, kdy byl pronajímatelem odevzdán nájemci, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pracovníkem pronajímatele pověřeným převzít předmět nájmu je referentka OSÚN

III.

Tato dohoda se uzavírá ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Ústí nad Labem dne **18-04-2019**

V Kadani, dne **5.4.2019**

Za nájemce:

[Redacted signature of Ing. Petr Fiala]

Ing. Petr Fiala, generální ředitel

[Redacted signature of Gynwell s.r.o.]

¹ Kurzívou jsou vyznačena alternativní znění pasáží nebo poznámky pr