

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi níže uvedenými stranami

Bílovecká nemocnice, a.s.

se sídlem: 17. listopadu 538, 743 01 Bílovec
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostrava, oddíl B, vložka 2911
zastoupeno: JUDr. Zdeňkem Horákem, MBA, předsedou představenstva
MUDr. Tomášem Nyklem, místopředsedou představenstva
Ing. Josefem Zajícem, členem představenstva
ve věcech technických: Jan Boháč, vedoucí technické správy
telefon: 556 771 771
e-mail: info@nvb.cz
IČ: 26865858
DIČ: CZ26865858
bankovní spojení: XXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXX

(dále jen pronajímatel)

a

FEMLINE s.r.o.

Provozovatel nestátního zdravotnického zařízení (NZZ) v oboru gynekologie a porodnictví, registrované Moravskoslezským krajským úřadem v Ostravě pod č. reg.: NJ/540/08
se sídlem: Kochova 1227/2, Šumbark, 736 01 Havířov
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 31929
zastoupena: MUDr. Markem Rozbrojem, jednatelem
telefon: XXXXXXXX
e-mail: XXXXXXXX
IČ: 27857441
DIČ: CZ27857441
bankovní spojení: XXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXX

(dále jen nájemce)

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1069, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 538 občanské vybavenosti, zapsané na LV č. 7 pro obec a k.ú. Bílovec, hlavní budova „A“ umístěná v objektu Bílovecké nemocnice, a.s. na ul. 17. listopadu 538 v Bílovci, okr. Nový Jičín a je oprávněn s touto nemovitostí nakládat se všemi právy vlastníka.

II.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v budově „A“ specifikované v Příloze č. 3, která tvoří nedílnou přílohu této smlouvy. Celková výměra předmětu nájmu tedy činí 263,35 m².
2. Předmět podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: dle obchodního rejstříku
3. Účel nájmu: Provozování nestátního ambulantního zdravotnického zařízení: - druh a rozsah poskytované péče: gynekologie a porodnictví – druh a typ zdravotnického zařízení: gynekologická ordinace.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle odstavce 3 tohoto článku a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
5. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že nájemní právo k pronajatým nemovitostem nebude zapisováno do veřejného seznamu.
6. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání/činnosti v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

III.

Doba nájmu

1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu určitou od 1.5.2019 do 1.5.2023. S možností další 4leté opce.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájem lze ukončit, prodloužit, či jinak změnit na základě písemné dohody smluvních stran.
4. Smluvní strany jsou oprávněny tuto Smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet první den měsíce, který následuje po měsíci, v němž výpověď došla druhé straně. V případě zvlášť závažného porušení povinností Nájemce je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat vyklizení pronajatých prostor bezodkladně, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Za zvlášť závažné porušení této smlouvy se považuje zejména prodlení s placením nájemného nebo úhradou či zálohou za služby spojené s nájmem, o více než 30 dní, nebo užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem (článek II této Smlouvy). Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby ze zákonných důvodů.
5. Vyklidí-li Nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.
6. Nebude-li dohodnuto jinak, je Nájemce povinen předat Pronajímateli v den skončení nájmu předmět nájmu řádně vyklizený, čistý, nově vymalovaný v bílém odstínu a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; Nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví Pronajímatele.
7. Jestliže Nájemce do skončení nájmu pronajímané prostory nevyklidí a nepředá je Pronajímateli dobrovolně, je Pronajímatel oprávněn, i v nepřítomnosti Nájemce, vstoupit do těchto prostor, vykázat odtud všechny osoby, odstranit veškeré tam uložené věci a uskladnit je jinde, a to vše

na náklady a nebezpečí Nájemce. Nájemce je současně povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného dle této Smlouvy za každý, byť započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty

8. K movitým věcem, které má Nájemce v předmětu nájmu, má Pronajímatel zadržovací právo podle § 2234 občanského zákoníku. Pronajímatel je oprávněn uvedené věci zajistit a za splnění zákonných podmínek je oprávněn uspokojit z výtěžku prodeje těchto věcí své pohledávky vůči Nájemci, zejména z dluhů na nájemném, úhradách za služby poskytované s nájmem, ze smluvních sankcí či náhrady vzniklé škody.

IV.

Nájemné a služby

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 600,-Kč /m2/rok. Celkové roční nájemné činí 158.010, - Kč bez DPH. Měsíční platby nájemného činí 13.167,50 Kč bez DPH.
2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady za služby s nájmem související.
3. Nájemné a služby poskytované dle článku IV. a Přílohy č. 1 jsou splatné na podkladě faktury pronajímatele, s náležitostmi daňového dokladu, ve lhůtě splatnosti nájemné a služeb spojených s nájmem vždy k 20. (dvacátému) dni kalendářního měsíce nájmu předem. Pronajímatel je povinen doručit nájemci fakturu s vyúčtováním nájemného a služeb spojených s nájmem vždy nejpozději k 10. (desátému) dni kalendářního měsíce, ve kterém bude nájemné a služby spojené s nájmem nájemcem placeno. Nájemce se zavazuje platit nájemné a služby spojené s nájmem na účet pronajímatele č.ú.: XXXXXXXXXX.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce po dobu prvních třech měsíců trvání nájmu není povinen platit nájemné, a to z důvodu probíhajících stavebních úprav. Je však povinen i za první tři měsíce nájmu hradit výše sjednané platby za služby.
5. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) bez ohledu na chybějící zavinění ze strany nájemce s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.
6. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. IV. odstavec.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.
7. Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy. Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel umožní k nájemcově žádosti nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí nájemce pronajímateli do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a doložení dokladů. Pronajímatel vyřídí případné námitky včetně doručení

případného opravného vyúčtování do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování služeb jsou splatné do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Lhůty zde ujednané platí za předpokladu doručení vyúčtování dodavatele služby pronajímateli do konce února po zúčtovacím období včetně vyřízení případné reklamace pronajímatele. Za každý kalendářní měsíc od skončení února počínaje do kalendářního měsíce, ve kterém bude doručeno vyúčtování služeb dodavatelem služeb pronajímateli včetně případné reklamace pronajímatele konče, se lhůty uvedené v tomto článku prodlužují o jeden měsíc.

V.

Zápočet nájemného

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle předchozího odstavce do výše odpovídající zhodnocení majetku pronajímatele nájemcem bude hrazeno zápočtem proti pohledávce nájemce vůči pronajímateli z titulu vypořádání zhodnocení majetku ve výši XXXXXXXXXXXX., - **Kč bez DPH**. Po úplném započtení této částky bude nájemce hradit nájemné podle předchozího odstavce. Přesná specifikace a položkový rozpočet stavebních úprav zhodnocení majetku jsou uvedené v Příloze č. 2 této smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.
2. Pronajímatel má právo v době trvání této Smlouvy vstupovat výhradně za účasti Nájemce nebo jím pověřené osoby do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek Smlouvy, provádění údržby a oprav, nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí a technických zařízení.
3. Pronajímatel v přiměřené lhůtě Nájemce seznámí s rozsahem a dobou trvání nezbytných oprav či jiných nezbytných prací, které hodlá provést v pronajatých prostorách a které nesnesou odkladu na dobu po skončení nájmu. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání najatých prostor bez nároku na slevu z nájemného. Ustanovení § 2210 odst. 2, odst. 3 občanského zákoníku tím není dotčeno.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.
2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
3. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání/činnosti, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.
5. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.
6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je

povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

7. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:
 - a) drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles, opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů, opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení. Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.
 - b) běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatého prostoru.
9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod.
11. Nájemce je povinen hradit nájemné, záloh na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb za podmínek uvedených v této smlouvě.
12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu pronajímateli. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.
13. Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého prostoru hlavní vstup do budovy A, schodiště a výtah.

VIII.

Stavební úpravy

1. Pokud nájemce stavebními úpravami způsobí závady v budově, je povinen tyto na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě pronajímatele ve lhůtě jím určené, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a dále také odstranit na náklady nájemce závadný stav a odstoupit od smlouvy. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.
2. Nájemce je povinen předat pronajímateli dokumentaci skutečného provedení stavby. Při prodlení se splněním této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení a nechat vyhotovit dokumentaci skutečného provedení stavby na náklady nájemce.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovnou požárů.
2. Reklama mimo výkladní skříň se sjednává samostatně. Umístit na nemovitosti vývěsní štít může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. Smluvní pokuty lze uplatňovat bez ohledu na chybějící zavinění s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a je možné se domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.
4. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.
5. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protínávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.
6. Tato smlouva je sepsána ve 2 stejnopisech, z nichž po podpisu obdržel 1 výtisk nájemce a 1 pronajímatel.
7. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, jakož i ostatními právními předpisy.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.
9. Tato smlouva nabývá platnosti datem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dle ust. §6 odst. 1 zákona číslo 340/2015 Sb. (zákon o registru smluv) dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu a služeb

Příloha č. 2 – Specifikace a položkový rozpočet stavebních úprav

Příloha č. 3 – Plán prostor

Podpisy smluvních stran:

V Bílovci dne

V Bílovci dne