

Smlouva o nájmu

Pronajímatel:
 Město Opočno
 Kupkovo nám. 247, 517 73 Opočno
 IČ: 00275191
 DIČ: CZ00275191
 jednající: Štěpán Jelínek, starosta
 Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opočno
 Č. účtu: 19-1242059309/0800
 kontakt:
 jako pronajímatel na straně jedné
 (dále jen „pronajímatel“)

Nájemce:
 Oblastní nemocnice Náchod a.s.
 Purkyňova 446, 547 69 Náchod
 Jednající: Ing. Miroslav Vávra, CSc., ředitel
 IČ: 260 00 202
 Bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Náchod
 Č. účtu: 78-8883900227/0100
 kontakt:
 jako nájemce na straně druhé
 (dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu

I.

Město Opočno je výlučným vlastníkem budovy polikliniky v Opočně, tj. budovy čp. 635 na parc. č. 454/2, a parc.č. 454/2, vše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou na LV 10001 pro obec Opočno, katastrální území Opočno pod Orlickými horami.

II.

Pronajímatel město Opočno s účinností od **01. 06. 2013** pronajímá dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, nájemci nebytové prostory v budově polikliniky uvedené v článku I. této smlouvy za účelem poskytování zdravotnických služeb – **Pracoviště klinické biochemie a diagnostiky**,

a to prostory:

- místnost č. 22	o podlahové ploše	18,69 m ²
- místnost č. 23	o podlahové ploše	2,89 m ²
- místnost č. 24	o podlahové ploše	17,18 m ²
- místnost č. 25	o podlahové ploše	13,72 m ²
- místnost č. 26	o podlahové ploše	4,41 m ²
- místnost č. 03a)	část chodby o podlahové ploše	8,78 m ²

(dále též jako „předmět nájmu“).

Součástí předmětu nájmu je i užívání společných vnitřních prostor budovy umístěných v přízemí budovy čp. 635:

- místnost č. 01	zádveří	7,64 m ²
- místnost č. 02	vstupní rampa	18,98 m ²
- místnost č. 03	chodba s čekárnou	52,83 m ²
- místnost č. 13	strojovna	4,25 m ²

- místnost č. 17	WC pacienti ženy + imobilní	3,15 m ²
- místnost č. 27	denní místnost personálu	5,93 m ²
- místnost č. 28	sprcha personálu	2,98 m ²
- místnost č. 29	předsíň WC personálu	1,87 m ²
- místnost č. 30	WC personál ženy	1,45 m ²
- místnost č. 31	WC pacienti muži	1,45 m ²
- místnost č. 32	předsíň WC pacienti	2,21 m ²
- místnost č. 34	úklidová komora ostatní	4,59 m ²
- místnost č. 36	WC personál muži	1,45 m ²
- místnost č. 37	skald použitého prádla	3,74 m ²

III.

Nájemce se zavazuje hradit:

1. Nájemné za pronajaté prostory:

Místnosti: 22, 23, 24,, 25, 26 a 03a) – celkem 65,67 m ² x 550 Kč	36.119 Kč/rok
Společné prostory – celkem 26,96 m ² x 400 Kč	10.784 Kč/rok
Celkem nájem za rok	46.903 Kč/rok

Nájemné je osvobozeno od DPH, nejedná se o krátkodobý nájem dle ust. § 56 odst. 3 zákona o č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

2. Měsíční zálohu na režijní náklady, tj. na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor (dále též jako „záloha na režijní náklady“), a sice na:

odběr elektrické energie	2.000 Kč
spotřebu vody	1.000 Kč
náklady na topení	3.000 Kč
náklady na údržbu	200 Kč
Celkem:	6.200 Kč

IV.

Na sjednané platby budou k 1. dni čtvrtletí městem Opočnem vystaveny faktury na nájem a na zálohy na služby, které budou doručeny do 15. dne měsíce nájemci. Splatnost faktury bude stanovena do 15. dne třetího měsíce ve čtvrtletí.

V.

Způsob rozúčtování režijních nákladů je upřesněn v Příloze č. 1 nájemní smlouvy.

VI.

1. Roční vyúčtování bude vyhotoveno do 31. 4. následujícího roku.
2. Nájemce uhradí rozdíil po odpočtu splacených záloh do 14 dnů po obdržení vyúčtování.
3. Přeplatek bude vrácen městem Opočno do 14 dnů na účet nájemce – Komerční banka a.s. pobočka Náchod, č. účtu 78 – 8883900227/0100

VII.

Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně ke dni 1. 1. valorizováno o % míry inflace za rok předcházející, vyhlášené ČSÚ.

VIII.

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného za pronajaté prostory a nebo zálohy za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

IX.

1. Nájemce se zavazuje dodržovat povinnosti vyplývající z obecně platných předpisů, především BOZP, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí, předpisů o ochraně majetku, požární ochrany a provozně technických předpisů. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory řádným způsobem v souladu s těmito předpisy.
2. Nájemce se dále zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav pronajatých prostor, které je pronajímatel povinen provádět, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pověřeným zástupcům pronajímatele přístup do předmětu nájmu za účelem provádění kontroly jeho stavu nebo případných oprav a úprav.
4. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené jeho činností na předmětu nájmu či budově polikliniky, ve které se pronajaté nebytové prostory nachází, způsobených ať v úmyslu či z nedbalosti v souvislosti s užíváním, jakož i za škody způsobené osobami, které se s vědomím nájemce v pronajatých prostorách zdržují.
5. Pronajímatel předává nájemci nebytové prostory ve stavu, se kterým je nájemce obeznámen, a takto je ke smlouvenému účelu nájmu přijímá a zavazuje se na své náklady je udržívat, t.j. provádět drobné opravy, které nezasáhnou do konstrukčních částí budovy a odstraňují závady vzniklé běžným užíváním a opotřebením, běžnou údržbu a úklid.
6. Pronajímatel se zavazuje udržívat a zabezpečit objekt s pronajatými nebytovými prostory tak, aby bylo zajištěno řádné a nepřerušované užívání nájemcem ke sjednanému účelu.

X.

Smlouva se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou dle ust. § 12 zákona číslo 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

XI.

1. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu s okamžitou platností z níže uvedených důvodů:
 - nájemce využívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a/nebo zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
 - nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a/nebo v rozporu s ust. § 6 zákona číslo 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět smlouvu s okamžitou platností z níže uvedených důvodů:
 - ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal
 - nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze zákona číslo 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nebylo-li ujednáno jinak, jsou obě strany oprávněné písemně vypovědět smlouvu bez udání důvodu s výpovědní lhůtou tří měsíců, s tím, že výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne

měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

4. Nájemce je povinen po skončení nájmu pronajaté prostory do 15 ti dnů vyklidit a předat pronajímateli v řádném a užívání schopném stavu, při čemž bude přihlédnuto k jejich obvyklému opotřebení.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že v jakémkoliv případě ukončení nájemního vztahu, pokud bude nájemce v prodlení s vyklizením delším než 15 dní, může pronajímatel vyklidit předmět nájmu a uložit věci nájemce do skladu na náklady nájemce.
6. Obě smluvní strany se dohodly pro případ prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu v jakémkoliv případě ukončení nájemního vztahu na smluvní pokutě ve prospěch pronajímatele ve výši 500,- Kč za každý byt započatý týden prodlení. Tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen případný nárok na náhradu škody.

XII.

1. Pokud touto smlouvou nejsou výslovně upravena vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, platí pro jejich určení příslušné obecně závazné předpisy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami, účinnosti dnem 1. 6. 2013.
3. Změny této smlouvy musí mít formu písemného dodatku, rovněž tak veškerá další ujednání vyplývající z nájemního poměru touto smlouvou založeného.
4. Nájemní smlouva byla schválena Radou města Opocna dne 13. 2. 2013.
5. Smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech stejné právní síly, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran.
6. Účastníci smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých skutečností a podle jejich svobodné vůle.

V Opocně, dne 22. 5. 2013

V Náchodě, dne 24. 05. 2013

pronajímatel

nájemce

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Město Opočno

Kupkovo nám. 247, 517 73 Opočno

IČ: 00275191

DIČ: CZ00275191

jednající: Štěpán Jelínek, starosta

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opočno

Č. účtu: 19-1242059309/0800

jako pronajímatel na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Oblastní nemocnice Náchod a.s.

Purkyňova 446, 547 69 Náchod

IČ: 260 00 202

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Náchod

Č. účtu: 78 – 8883900227/0100

kontakt: Ing. Miroslav Vávra, CSc. ředitel

jako nájemce na straně druhé

(dále jen „nájemce“)

se dohodli na rozúčtování režijních nákladů takto:

Rozúčtování ročních nákladů se bude provádět takto:

- Topení – poměr nákladů vůči m² pronajatých prostor užívaných nájemcem
- Elektřina – dle podružných elektroměrů, společné prostory podle hodnoty elektroměru pro společné prostory, dělené počtem aktivně se podílejících subjektů z celé budovy
- Voda – dle podružných vodoměrů + podíl na spotřebě ve společných prostorech v přepočtu na osobu a den s tím, že ostatní nájemci, kteří nemají podružné vodoměry, budou počítáni každá osoba 2x.

V Opočně, dne 23. 5. 2013

V Náchodě, dne

24. 05. 2013

pronajímatel

nájemce