

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Město Humpolec

se sídlem Humpolec, Horní náměstí 300, PSČ 396 22

IČ 00248266, DIČ: CZ00248266

zastoupené Mgr. Jiřím Kučerou, starostou a Mgr. Romanem Brzoněm, místostarostou
bankovní spojení [REDAKCE]
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Vysočinské nemocnice s.r.o.

se sídlem Ledeč nad Sázavou, Háj 675, PSČ 58401

IČ 25257005

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 10601

jejímž jménem jedná Eva Pešková, jednatelka
(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce jsou společně dále označovány jen jako „Strany“ a jednotlivě jako „Strana“)

uzavírají následující nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

Článek 1 Preambule

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovitosti nacházející se na adrese Humpolec, Jihlavská 803, PSČ 396 26:

Budovy s č.p. 803, objekt občanské vybavenosti postavené na pozemku parc.č. st. 883 zast. pl. a nádv. a pozemek stavební 883 v katastrálním území Humpolec;

Příslušenstvím nemovitosti jsou movité věci uvedené v příloze č. 1 této Smlouvy.
- 1.2. Nájemce uzavřel dne 4.2.2013 na základě usnesení Zastupitelstva města Humpolec č. 308/15/ZM/2013 ze dne 30.1.2013 s příspěvkovou organizací Léčebna tuberkulózy a respiračních nemocí, se sídlem Humpolec, Jihlavská 803, okres Pelhřimov, IČ 00512117, smlouvu o prodeji podniku označeného jako Léčebna tuberkulózy a respiračních nemocí Humpolec, nacházejícího se na adrese Humpolec, Jihlavská 803, PSČ 396 26 (dále jen „LTRN Humpolec“).
- 1.3. Vzhledem k tomu, že k provozování LTRN Humpolec je nezbytná budova a pozemek specifikovaná v čl. 1.1 této Smlouvy, dohodly se Strany na jejím pronájmu.

Článek 2 Předmět Smlouvy

- 2.1. Pronajímatel pronajímá Nájemci nemovitosti specifikované v čl. 1 1.1 této Smlouvy včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „Předmět nájmu“) a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné uvedené v čl. 4 této Smlouvy.

- 2.2. Do Předmětu nájmu nenáleží čistička odpadních vod, kterou se Pronajímatel zavazuje provozovat na své náklady tak, aby bylo zajištěno řádné a nerušené provozování LTRN Humpolec.

Článek 3

Účel nájmu

- 3.1. Strany se dohodly, že Nájemce bude užívat Předmět nájmu výlučně za účelem provozování LTRN Humpolec a souvisejících činností.

Článek 4

Nájemné, úhrada za služby a úhrada správy a údržby, platební podmínky

- 4.1. Nájemce se zavazuje platit za užívání Předmětu nájmu Pronajímateli nájemné: ve výši 80.000,-Kč (osmdesát tisíc korun českých) měsíčně včetně DPH. Nájemné se zvyšuje o roční míru inflace vyhlášené ČSÚ, a to počínaje prvním lednem následujícího roku po roce, za který je inflace vyhlášena.
- 4.2. Nájemné za daný měsíc je splatné na základě faktury vystavené Pronajímatelem vystavené do 8. dne příslušného měsíce. Splatnost faktur je 14 dní ode dne vystavení. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je první den daného měsíce.
- 4.3. Smlouvy na dodávky energií a služeb Strany převedou na Nájemce. Náklady na tyto dodávky tak bude hradit Nájemce přímo dodavatelům. Pakliže nebude převod na Nájemce možný, zůstane stranou těchto smluv Pronajímatel a přeúčtuje Nájemci náklady podle vyúčtování dodavatele fakturou se splatností 14 dní ode dne vystavení. Pronajímatel provede v takovém případě vždy nejpozději do 30. dubna vyúčtování služeb za předcházející kalendářní rok.
- 4.4. Nájemné a případné úhrady za služby s nájmem spojené bude Nájemce hradit bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, nesdělí-li Pronajímatel Nájemci prokazatelně jiné bankovní spojení.

Článek 5

Práva a povinnosti Nájemce

- 5.1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu obvyklým způsobem s ohledem na účel nájmu, zejména tak, aby nedošlo k jeho poškození či znehodnocení.
- 5.2. Nájemce se dále zavazuje dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické a pečovat o Předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda.
- 5.3. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v dobrém stavu a provádět průběžně běžnou údržbu a opravy související s běžným užíváním Předmětu nájmu a jeho příslušenství na své náklady. Běžnou údržbou a opravami souvisejícími s běžným užíváním se rozumí zejména údržba a opravy veškerého zařízení uvnitř nájemních prostor podléhající typickému

opotřebení užíváním v rámci nájmu, jako např. osazení nebo náhrady zámků, oken, dveří, vodovodních kohoutků, elektrické ovládání osvětlení a zvonků, zařízení umýváren a záchodů, bojlerů, uzavírací ventily a hlavice termostátů na topných tělesech, dílčí měřiče všeho druhu, podlahové krytiny a dělicí stěny atd., pokud náklady na údržbu nebo opravu v jednotlivém případě nepřesáhnou částku 10.000,- Kč.

- 5.4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, dodavatelům služeb a jimi pověřeným zástupcům volný přístup k měřičům elektrické energie, vody, tepla a dalším zařízením sloužícím k provozování Předmětu nájmu, které jsou zajišťovány ze strany třetích subjektů.
- 5.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvy s dodavatelem služeb nutných ke správě a provozování předmětu nájmu (telekomunikační, veškeré revizní a servisní služby, ostraha, úklid, údržba, odvoz a likvidace odpadů atd.). Náklady na tyto služby hradí Nájemce.
- 5.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně upozornit Pronajímatele na nutnost provedení oprav apod., které má provádět a hradit Pronajímatel. Ohledně takových oprav se může Nájemce s Pronajímatelem dohodnout, že jejich provedení zabezpečí za předem stanovených podmínek Nájemce. O náklady vynaložené Nájemcem bude sníženo nájemné, nedojde-li v konkrétním případě k jiné dohodě Stran.
- 5.7. Změny na Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. O náklady vynaložené Nájemcem bude sníženo nájemné, nedojde-li v konkrétním případě k jiné dohodě Stran vyjma nákladů vynaložených na běžnou údržbu a nákladů na opravy související s běžným užíváním.
- 5.8. Nájemce je oprávněn podle vlastní úvahy odstranit drobný hmotný majetek v Předmětu nájmu a nahradit jej vlastním vybavením. Za odstraněný drobný hmotný majetek nepřísluší Pronajímateli žádná náhrada. Nově instalované vybavení je vlastnictvím Nájemce a při skončení nájmu si jej Nájemce ponechá, nedojde-li v konkrétním případě k jiné dohodě Stran.
- 5.9. Nájemce je oprávněn přenechat část Předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

Článek 6

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět nájmu ve stavu vhodném pro řádné a nerušené provozování LTRN Humpolec.
- 6.2. Pronajímatel se zavazuje vykonávat na Předmětu nájmu potřebné investice a technická zhodnocení s péčí řádného hospodáře.
- 6.3. Pronajímatel je povinen poskytovat Nájemci při provozování Předmětu nájmu a při veškerých opravách, úpravách a změnách potřebnou součinnost z titulu svého vlastnického práva.

- 6.4. Pronajímatel je povinen předat Nájemci veškerou stavební a technickou dokumentaci potřebnou k provozování Předmětu nájmu.
- 6.5. Pronajímatel nebo jiná jim pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit na Předmět nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění případné běžné údržby a oprav souvisejících s běžným užíváním Předmětu nájmu, nebudou-li tyto řádně a včas provedeny Nájemcem, přičemž Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli náklady, které na takovou opravu či údržbu účelně vynaloží.
- 6.6. Pronajímatel je povinen bezplatně a bez zbytečného odkladu s přihlédnutím k charakteru vady po obdržení písemného upozornění Nájemce odstranit všechny vady Předmětu nájmu, které není povinen odstranit Nájemce a to v dohodnuté lhůtě. V případě, že Pronajímatel je s jejich odstraňováním v prodlení delším než čtrnáct (14) kalendářních dnů, je Nájemce oprávněn odstranit vady sám na náklady Pronajímatele.
- 6.7. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci na základě jejich vzájemné dohody nezbytnou součinnost spočívající v opravách a investicích do předmětu nájmu tak, aby měl nájemce ničím nerušenou možnost poskytovat v předmětu nájmu zdravotnické služby.
- 6.8. Pronajímatel se zavazuje na své náklady zajistit pravidelnou údržbu parku na pozemku parc. č. 2062/2 zelení, ostatní ploš. parc. č. 2075/29 zahradě, včetně údržby dřevin, sečení trávy, udržování schůdnosti a sjízdnosti chodníků a dalších komunikací v zimním období atd.
- 6.9. Pojištění předmětu nájmu sjednává a hradí Pronajímatel

Článek 7 **Trvání nájmu**

- 7.1. Nájem se sjednává na dobu určitou 10 let, tj. na období od 1.3.2013 do 28.2.2023.

V případě, že některá ze Stran nezašle druhé Straně písemné oznámení a to nejpozději 12 měsíců před uplynutím doby nájmu, že trvá na skončení nájemní smlouvy, prodlužuje se v takovém případě nájem o další 1 rok, nedohodnou-li se obě Strany jinak. Trvání nájmu se takto může prodloužit i opakovaně.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět pokud bude trvale ukončeno provozování LTRN Humpolec.
- 7.3. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět pokud bude trvale ukončeno provozování LTRN Humpolec.
- 7.4. Výpovědní lhůta je 12 měsíců a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Straně.
- 7.5. Nájemce je oprávněn od Smlouvy odstoupit:
 - a) bude-li skončena, zrušena či prohlášena za neplatnou smlouva uvedená v čl. 1.2 této Smlouvy;
 - b) stane-li se Předmět nájmu nezpůsobilým k provozování LTRN Humpolec.Odstoupení je účinné doručením písemného oznámení Pronajímateli.

- 7.6. Strany tímto vylučují aplikaci veškerých dispozitivních ustanovení právních předpisů, které umožňují skončení smluvního vztahu jiným způsobem či z jiného důvodu, než je uvedeno v čl. 7.3 až 7.8 této Smlouvy.
- 7.7. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy:
- bude-li Nájemce v prodlení s úhradou nájemného o více jak 30 dnů, a dlužné nájemné nebude uhrazeno ani v pronajímatelem dodatečně písemně stanovené sedmidenní lhůtě, nebo
 - byl-li na majetek Nájemce podán insolvenční návrh, který není zjevně neopodstatněný, nebo došlo k zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Nájemce, nebo ocitne-li se Nájemce v likvidaci, nebo
 - bude-li Nájemce užívat předmět nájmu či jeho část v rozporu s účelem nájmu dle čl. III. této smlouvy a předmět nájmu či jeho část bude i nadále užíván v rozporu s účelem nájmu dle čl. III. této smlouvy, ačkoli byl pronajímatelem písemně vyzván, aby tohoto závadného užívání zanechal v sedmidenní lhůtě.
- 7.8. Strany tímto sjednávají pro případ, že
- se Nájemce dostane do prodlení se splněním svého závazku platit nájemné dle článku 4 4.2. této smlouvy delšího než 30 dnů, nebo
 - Nájemce bude užívat předmět nájmu či jeho část v rozporu s účelem nájmu dle čl. 3 této smlouvy a předmět nájmu či jeho část bude i nadále užíván v rozporu s účelem nájmu dle čl. 3 této smlouvy, ačkoli byl pronajímatelem písemně vyzván, aby tohoto závadného užívání zanechal v sedmidenní lhůtě,
- povinnost Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.300.000,- Kč (jedenmiliontřístatisíckorunčeských).
Splatnost smluvní pokuty je do 7 dnů ode dne, kdy Nájemce bude Pronajímatelem písemně vyzván k její úhradě.
- 7.9. Nájemce je povinen v den ukončení nájmu předat předmět nájmu zpět Pronajímateli. O tomto předání bude sepsán zápis. Škody způsobené na Předmětu nájmu, které neodpovídají běžnému opotřebení, je Nájemce povinen odstranit do dne ukončení nájmu, popřípadě způsobené škody uhradit.

Článek 8

Prohlášení u záruky Nájemce

- 8.1. Nájemce tímto prohlašuje a zaručuje, že k datu podpisu této Smlouvy jsou všechna prohlášení a záruky uvedená v tomto článku ve všech ohledech pravdivá, úplná a správná a neexistuje žádná podstatná skutečnost, jež by byla s kterýmkoli takovým prohlášením či zárukou v rozporu.
- 8.2. Nájemce prohlašuje a zaručuje Pronajímateli, že:
- Nájemce je společností řádně založenou, vzniklou a existující dle českých právních předpisů a je oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost, kterou nyní vykonává;
 - Nájemce má způsobilost a oprávnění k podpisu a plnění této Smlouvy;
 - Nájemce Smlouvu platně uzavřel a na jeho straně neexistují důvody pro neplatnost Smlouvy;

- d) Nájemce uzavřením této Smlouvy a/nebo případných dalších dokumentů s touto Smlouvou souvisejících z nich vyplývajících neporuší žádné ustanovení právních předpisů ani své smluvní nebo jiné závazky nebo rozhodnutí příslušného orgánu veřejné moci způsobem, který by mohl ovlivnit platnost a účinnost této Smlouvy a/ nebo její plnění ze strany Nájemce;
- e) Nájemce se nedopustil žádného jednání, které by mělo za následek neplatnost převodu Podniku na Nájemce; Nájemce nepotřebuje jakékoli povolení, autorizaci, rozhodnutí či souhlas svého jediného společníka, ani žádné jiné třetí osoby či orgánů k uzavření a splnění této Smlouvy kromě těch, které již získal před jejím podpisem;
- f) Nájemce není v úpadku či obdobné situaci podle jakéhokoli právního předpisu, není proti němu ani nebylo vedeno insolvenční řízení či jeho ekvivalent podle jakéhokoli právního předpisu a/nebo nebyl ustanoven insolvenční správce (nebo jiný obdobný subjekt) ohledně jakéhokoli majetku Nájemce;
- g) U žádného příslušného orgánu veřejné moci nebyl předložen návrh na zrušení, ani nebylo vydáno či schváleno rozhodnutí týkající se zrušení Nájemce;
- h) Nájemce není v likvidaci.
- i) Nájemce prohlašuje a zaručuje Pronajímateli, že proti němu není veden výkon rozhodnutí či exekuce.

Článek 9

Prohlášení a záruky Pronajímatele

- 9.1. Pronajímatel tímto prohlašuje a zaručuje, že k datu podpisu této Smlouvy jsou všechna prohlášení a záruky uvedená v tomto článku ve všech ohledech pravdivá, úplná a správná a neexistuje žádná podstatná skutečnost, jež by byla s kterýmkoli takovým prohlášením či zárukou v rozporu.
- 9.2. Pronajímatel prohlašuje a zaručuje Nájemci, že:
 - a) Pronajímatel má způsobilost a oprávnění k podpisu a plnění této Smlouvy;
 - b) Pronajímatel tuto Smlouvu platně uzavřel a na jeho straně neexistují důvody pro neplatnost této Smlouvy;
 - c) Pronajímatel uzavřením této Smlouvy a/nebo případných dalších dokumentů s touto Smlouvou souvisejících z nich vyplývajících neporuší žádné ustanovení právních předpisů ani své smluvní nebo jiné závazky nebo rozhodnutí příslušného orgánu veřejné moci způsobem, který by mohl ovlivnit platnost a účinnost této Smlouvy a/nebo její plnění ze strany Pronajímatele;
 - d) Pronajímatel se nedopustil žádného jednání, které by mělo za následek neplatnost převodu Podniku na Nájemce; Pronajímatel nepotřebuje jakékoli povolení, autorizaci, rozhodnutí či souhlas svého zřizovatele, ani žádné jiné třetí osoby či orgánů k uzavření a splnění této Smlouvy kromě těch, které již získal před jejím podpisem;
 - e) proti Pronajímateli není veden výkon rozhodnutí či exekuce.
- 9.3. Pronajímatel prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy byly splněny podmínky § 39 odst. 1 a § 102 odst. 2 písm. m) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Záměr

pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 4. 12. 2012 do 31. 12. 2012 a tato Smlouva byla schválena usnesením Rady města Humpolec č. 646/42/RM/2013 ze dne 30.1.2013.

9.4. Ve vztahu k Předmětu nájmu Pronajímatel dále prohlašuje a zaručuje, že:

- a) Pronajímatel je výlučným vlastníkem Předmětu nájmu a je s ním oprávněn disponovat bez jakéhokoli omezení;
- b) Předmět nájmu byl před uzavřením této Smlouvy provozován v souladu s právními předpisy, zejména bezpečnostními, protipožárními a ekologickými a byly řádně prováděny veškeré povinné revize a zkoušky a plněny veškeré další povinnosti uložené právními předpisy;
- c) Předmět nájmu ani jakékoli jeho složky nejsou zatíženy jakýmkoli právy třetích osob;
- d) Neexistují věcná břemena vyjma věcného břemene zřízení, vedení a údržby vodovodního potrubí dle ZPMZ 1478 k pozemkům parc. č. st. 883 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 2062/2 ostatní plocha, zeleň, zřízeného smlouvou o věcném břemenu (V3 1052/2001),
- e) Neexistují věcná břemena, práva nájmu či obdobná práva k jiným nemovitostem než Předmětu nájmu, která by svědčila Pronajímateli a byla nutná k užívání Předmětu nájmu a která nepřejdou na Nájemce.

Článek 10 Oznámení

10.1. Veškerá korespondence a dokumenty budou v rámci plnění dle této Smlouvy předávány osobně, kurýrní službou, faxem, nebo poštou doporučenou zásilkou na adresy smluvních stran uvedené níže. Písemnosti odeslané faxem musí být následně v nejbližší pracovní den odeslány doporučenou poštou nebo kurýrní službou. Oznámení (nebo jiné dokumenty) odeslaná kurýrní službou nebo doručená osobním předáním budou považována za doručená v době jejich převzetí nebo odmítnutí jejich převzetí. Oznámení (nebo jiné dokumenty) zaslaná doporučenou poštou budou považována za doručená 3. (třetí) den po jejich zdokumentovaném odeslání. Písemnosti budou doručovány na následující adresy:

Pronajímatel

Název: Město Humpolec

K rukám: Ing. Josef Fiala – vedoucí OZSV

Adresa: Horní náměstí 300, Humpolec, PSČ 396 22

Tel: 565 518 150

Fax: 565 518 199

Nájemce

Obchodní firma: Vysočinské nemocnice s.r.o.

K rukám: Eva Pešková - jednatelka

Adresa: Háj 675, Ledec nad Sázavou, PSČ 584 01

Tel: 569 492 107

Fax: 569 492 104

Článek 11

Důvěrnost informací

- 11.1. Strany tímto shodně konstatují, že veškeré informace (s výjimkou obecně dostupných informací), které si poskytnou v souvislosti s plněním předmětu této Smlouvy, mají důvěrný charakter obchodního tajemství. Strany se ohledně těchto informací zavazují zachovat mlčenlivost. Strany jsou oprávněny poskytnout informace svým zaměstnancům, členům orgánů, spřízněným osobám a jejich zaměstnancům či členům orgánů a poskytovatelům financování. Strany se zavazují zajistit dodržování mlčenlivosti i od svých zaměstnanců a investorů. Tyto povinnosti trvají ještě po dobu tří let po ukončení této Smlouvy. Strana, která uvedenou smluvní povinnost poruší, odpovídá druhé Straně za škodu, která jí tímto porušením povinnosti vznikla.

Článek 12

Závěrečná ustanovení

- 12.1. Strany sjednávají předkupní právo Nájemce k Předmětu nájmu pro případ, že Pronajímatel bude mít v úmyslu Předmět nájmu (nebo jakoukoli jeho část) jakýmkoliv způsobem zcizit (včetně darování). Pronajímatel je v takovém případě povinen písemně nabídnout Nájemci Předmět nájmu ke koupi (nebo darování) a Nájemce je oprávněn ve lhůtě 30 (třiceti) dnů od doručení této nabídky přijmout. V případě, že Nájemce nabídku nepřijme, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu převést na jakoukoliv osobu, přičemž kupní cena nesmí být nižší a podmínky smlouvy výhodnější, než byly nabídnuty Nájemci. Předkupní právo k nemovitostem bude sjednáno jako právo věcné, a to samostatnou dohodou Stran.
- 2.2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem 1.3.2013.
- 2.3. Tato Smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma Stranami.
- 2.4. Tato Smlouva je vyhotovena v čtyřech (4) stejnopisech. Každá ze Stran obdrží dva stejnopisy této Smlouvy.
- 2.5. Přílohy, na něž text této Smlouvy odkazuje, tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
- 2.6. Strany výslovně prohlašují, že si Smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují níže připojenými podpisy.

ěsto Humpolec

gr. Jiří Kučera

rosta

Humpolci dne 5. 2. 2013

ěsto Humpolec

r. Roman Brzoň

stostarosta

Humpolci dne 5. 2. 2013