

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor - prádelna v areálu Thomayerovy nemocnice,
Václavská 800, 140 59 Praha 4 – Krč

Smluvní strany :

pronajímatel

Thomayerova nemocnice

se sídlem: Václavská 800, 140 59 Praha 4 - Krč

jednající: doc. MUDr. Zdeněk Beneš, CSc., ředitel nemocnice

státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem zdravotnictví ČR

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl Pr, vl. 1043

IČ: 00064190

DIČ: CZ00064190

Bankovní spojení: XXX

(dále jen „TN“)

a

nájemce

SALESIANER MIETTEX CHEMUNG s.r.o.

se sídlem Vodárenská 1161, 278 01 Kralupy nad Vltavou

jednající: Denis Matthey a Markus Köhböck, jednatelé společnosti

IČ : 60489812

DIČ : CZ60489812

Bankovní spojení : XXX

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddílu C, vložka 27467

(dále jen „nájemce“)

Thomayerově nemocnici přísluší hospodaření s nemovitostí čp. 810 - pavilonem F, Václavská ul., Praha 4, č.parcely 2248, obec : hl.m.Praha, KÚ Krč, zapsáno na LV č.57 u Katastrálního úřadu hl. m.Prahy, ve vlastnictví České republiky.

I. Předmět a účel smlouvy :

1. TN touto smlouvou v souladu s obecně závaznými právními předpisy přenechává do pronájmu s účinností **od 18.1.2020** nebytové prostory – prádelnu /příloha č. 1, 2/:

- nebytové prostory v 1. PP o výměře podlahových ploch 224,50 m²
- nebytové prostory v 1. NP o výměře podlahových ploch 1865,32 m²
- Celková výměra pronajatých ploch činí **2089,82 m²**.

2. Nájemce CHEMUNG v pronajatém prostoru bude provozovat prádelnu. Předmětem podnikání je praní, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží a chemické čištění.

3. Provozní zařízení (technologie) jsou majetkem nájemce, Za případné škody na tomto zařízení TN zásadně neodpovídá. Technologie pevně spojená s budovou je ve vlastnictví pronajímatele /TN/.

4. TN prohlašuje, že nebytový prostor jsou podle svého stavebně technického určení vhodný pro sjednaný účel pronájmu a jeho užívání k tomuto účelu je v souladu s obecně platnými právními předpisy. TN dočasně nepotřebuje nebytový prostor k plnění svých úkolů.

II. Podmínky pronájmu :

K pronájmu předmětného nebytového prostoru se vztahují tyto platby, které je nájemce povinen uhradit TN jako pronajímateli, s účinností **od 18.1.2020 :**

a/ Nájemné se stanovuje dohodou podle zák.č. 526/1990 Sb. v platném znění a činí

204 262,46 Kč /měsíčně + DPH
a 2 451 149,52 Kč/ročně + DPH

Smluvní strany se dohodly, že po dobu trvání této nájemní smlouvy (tj. 3 měsíce) zůstane výše nájemného nezměněna (nájemné stávající, podle předchozí nájemní smlouvy).

b/ účet za energie /služby/ :

Nájemci jsou poskytnuty dodávky elektrické energie, vody (+ stočné), TUV, tepla /páry/, telefonní linka a zajištění odvozu a likvidace komunálního a infekčního odpadu. Dodávky elektrické energie, vody (+ stočné), TUV, tepla a páry zajišťuje TN následovně:

Na dodávku elektrické energie, vody (+ stočné) uzavře pronajímatel s nájemcem samostatné smlouvy o dodávkách těchto energií – fakturace dle odběru.

Dodávka TUV, tepla a páry:

Dle smlouvy o dodávce tepelné energie, uzavřené mezi TN a nájemcem dne 4.2.2019, ev.č. TN: 19060020 a Cenového ujednání pro aktuální rok.

Poskytnutí telefonní linky:

Nájemci je poskytnuta 1 telefonní linka č. 3407 - s „0“ /možnost volání i mimo TN/. Účet za tuto službu je složen z úhrady za uskutečněné a zaznamenané hovorné mimo TN (místní hovory se neúčtují) a paušální úhrady za tuto službu je 50,00 Kč měsíčně + DPH.

Odvoz a likvidaci komunálního i infekčního odpadu zajišťuje TN u dodavatelů těchto služeb.

- **komunální odpad**

Poplatek za odvoz a likvidaci komunálního odpadu se stanovuje na
1 177,00 Kč + DPH měsíčně / 14 124,00 Kč + DPH ročně

Nájemce si zajistí na vlastní náklady igelitové pytle **modré** barvy. Odvoz se provádí z vyhrazeného místa u pavilonu A4.

- **infekční odpad**

Poplatek za odvoz a likvidaci infekčního odpadu se stanovuje ve výši 1 % z fakturovaných částek dodavatelem TN za předmětnou službu prováděnou v areálu TN.

Nájemce si zajistí na vlastní náklady igelitové pytle **červené nebo zelené** barvy. Odvoz se provádí z vyhrazeného místa u pavilonu A4.

Vedlejší provozní náklady s nájmem spojené - touto paušální částkou se nájemce dle dohody spolupodílí na nákladech pronajímatele na úklid přístupových komunikací k objektu prádelny (včetně zimních opatření), na opravu příjezdových komunikací k objektu v areálu TN (zatěžování komunikací osobní + nákladní dopravou nájemce), na nákladech pronajímatele na údržbě a opravách vjezdového systému, na úpravě veřejné zeleně a nákladech na provoz a údržbu veřejného osvětlení v okolí prádelny.

Tato paušální částka je stanovena ve výši:

2 000,00 Kč + DPH / měsíčně

24 000,00 Kč + DPH / ročně

Nájemci je povoleno parkovat před vchodem do prádelny /ze strany od kotelny/ pouze v čase nezbytném pro složení a naložení prádla. Parkovací stání pro vozy nájemce /3 nákladní rozvozová vozidla + 1 náhradní a stání pro 1 osobní auto/ je vyhrazeno na parkovišti u objektu stravovacího zařízení.

Úklid užívaného prostoru si bude nájemce zajišťovat sám a na vlastní náklady.

Dojde-li ke změně obecně závazného předpisu o DPH, bude tato změna odpovídajícím způsobem zapracována do příslušných daňových dokladů.

c/ provádění plateb :

Nájemné a paušální poplatek za vedlejší provozní náklady budou fakturovány vždy **do 15. dne** kalendářního měsíce, ke kterému přísluší nájemné, se splatností faktur **do 14 dnů** ode dne jejich vystavení.

Úhrada za užívání telefonní linky a za odvoz a likvidaci komunálního a infekčního odpadu bude účtována měsíčně pozadu formou přefakturace příslušných poplatků od dodavatelů těchto služeb /po jejich obdržení/, se splatností faktur **do 14 dnů** ode dne jejich vystavení.

d/ úrok z prodlení :

V případě prodlení s placením faktur nájemce uhradí TN úrok z prodlení z dlužné částky ve výši předpisů práva občanského.

III. Jiná ujednání :

1. Nájemce nesmí dát pronajatý nebytový prostor do dalšího pronájmu či podnájmu bez předchozího písemného souhlasu TN.
2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu TN v užívaném prostoru provádět žádné stavební úpravy.
3. Nájemce je povinen zajistit před zahájením provozu všechna platnými právními předpisy požadovaná povolení a prostory je povinen užívat v souladu s platnými rozhodnutími věcně příslušných úřadů a v souladu s platnými právními předpisy.
4. Nájemce je povinen dbát platných požárních předpisů a provádět kontrolu stavu prostor z hlediska protipožární ochrany. Nájemce odpovídá TN za škody způsobené na prostorách a dalším majetku TN porušením protipožárních předpisů.
5. Plnění povinností na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci zabezpečí v plné šíři a v souladu s platnou legislativou nájemce prostor.
Uživatel potvrzuje, že byl seznámen s
 - a) požárně poplachovými směrnicemi /viz příloha č. 3/
 - b) funkcí dispečerské služby TN (tel.linka 2222) jako ohlašovy požáru, s jejím kontaktem na nepřetržitou pohotovostní údržbářskou službu, která má informace o hlavních uzávěrech a vypínačích

6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup v běžné provozní době nájemce do prostor na základě jeho žádosti doručené nájemci poštou, faxem nebo mailem alespoň 24 hodin před požadovaným vstupem do prostor, a to za účelem kontroly nakládání s poskytnutým majetkem, jeho stavu a způsobu užívání. V případě havárie nebo kontroly technického stavu má pronajímatel právo vstoupit do prostor okamžitě a nájemce je povinen vstup umožnit a poskytnout součinnost při odstraňování havárie.
7. Nájemce bere na vědomí, že v areálu TN platí přísný zákaz mytí vozidel na všech komunikacích a zatravněných plochách. Pro tyto účely je zřízena myčka dopravního oddělení v pavilonu W (garáže), která je k dispozici za úhradu i cizím organizacím a firmám.
8. Nájemce se zavazuje, že bude dle § 2257 zákona 89/2012 Občanský zákoník zajišťovat a hradit náklady na jeho drobné opravy a údržbu pronajatých prostor dle přílohy č. 6. Nájemce nemá vůči TN nárok na úhradu vynaložených nákladů na drobné opravy či údržbu pronajatých prostor.
9. V případě poškození pronajatého prostoru je nájemce povinen zajistit a uhradit všechny opravy, aby tento prostor byl uveden do původního stavu. Po případném ukončení smluvního vztahu nájemce předá TN (pracovníkům Oddělení správy areálu Ú/N-TP) pronajatý prostor zpět ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vyklizený a čistý.
10. Nájemce si na Útvaru ochrany majetku (v přízemí pav. C, podloubí vpravo, vedle tel. ústředny) zajistí vystavení povolenek vjezdu a odstavení vozidla (vozidel) v areálu TN za úhradu a bude je každoročně obnovovat. Výše poplatku je dána vnitřními předpisy pronajímatele.
11. TN zásadně nenese zodpovědnost za případné škody vzniklé na majetku nájemce v pronajatých prostorách, s výjimkou škod prokazatelně způsobených zaměstnanci TN.
12. Náhradní klíče od pronajatého prostoru budou uloženy na hlavní vrátnici TN v zapečetěné obálce.
13. Vzhledem k tomu, že nájemce v pronajatých prostorách se souhlasem TN na vlastní náklady instaloval část technologie vzduchotechniky a chlazení, je v příloze č. 5 této smlouvy uveden položkový seznam tohoto majetku nájemce. Provoz a servis této části technologického zařízení provádí na své náklady nájemce. V případě ukončení smluvního vztahu TN od nájemce tuto část technologie odkoupí za zůstatkovou cenu.
14. TN souhlasí s umístěním kamerového systému v pavilonu F v areálu TN, Vídeňská 800, Praha 4 – Krč, ve kterém se nacházejí pronajaté nebytové prostory – prádelna, za předpokladu, že bude monitorován pouze vnitřní prostor prádelny a dodrženy podmínky vyplývající z obecně závazných právních předpisů pro umístění a používání kamerových systémů. Kamerový systém je ve vlastnictví nájemce a nájemce za něj nese veškerou zodpovědnost. Pro případ ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje kamerový systém demontovat a místo připojení uvést do původního stavu. Technické zapojení kamerového systému bude provedeno se souhlasem úseku pro informatiku TN.

IV. Platnost smlouvy :

Smlouva o pronájmu nebytového prostoru se uzavírá s účinností od **18.1.2020** dle § 27 zák.č. 219/2000 Sb. na dobu určitou –

od 18.1.2020 do 18.4.2020.

Pokud budou podmínky podle § 27, odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb. splněny i nadále, lze pronájem témuž nájemci sjednat znovu, avšak opět pouze na dobu v trvání nejdéle 8 let.

Tuto smlouvu mohou obě smluvní strany v průběhu platnosti smlouvy vypovědět i bez uvedení důvodu **s výpovědní lhůtou 1** měsíc ode dne jejího doručení druhé straně.

Dohodou může být platnost smlouvy ukončena kdykoliv.

Zjistí-li TN, že je nebytový prostor užíván nájemcem v rozporu s uzavřenou smlouvou **nebo bude-li TN potřebovat tento prostor k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti**, má právo od smlouvy odstoupit s účinností ode dne doručení odstoupení. V pochybnostech se má za to, že písemnost byla druhé straně doručena třetím dnem ode dne odeslání.

V. Závěrečná ustanovení

Zástupci obou smluvních stran s obsahem smlouvy souhlasí, což stvrzují svým podpisem. Nájemce souhlasí se zveřejněním textu smlouvy. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, každá strana obdrží po jednom originálním vyhotovení.

Tuto smlouvu lze měnit pouze vzestupně číslovanými, písemnými a oboustranně potvrzenými dodatky.

Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouvy, u kterých je výše hodnoty jejího předmětu nad 50.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty jsou uveřejňovány v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smlouva v tomto případě nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Zveřejnění smlouvy do registru smluv provede pronajímatel a nájemci odešle potvrzení o uveřejnění této smlouvy v Registru smluv.

V případě, že na smlouvu nedopadá povinnost uveřejnění v Registru smluv, nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

V Praze dne 13.1.2020

V Praze dne

za TN
doc. MUDr. Zdeněk Beneš, CSc.
ředitel nemocnice

za nájemce
Denis Matthey a Markus Köhböck
jednatelé společnosti

- Příloha : příloha č. 1 - Výkresy pronajatých nebytových prostor
Příloha č. 2 - podrobný seznam pronajatých nebytových prostor
příloha č. 3 - Požární poplachová směrnice
příloha č. 4 - Výpis ze živnostenského rejstříku
příloha č. 5 - položkový seznam majetku nájemce
příloha č. 6 – běžná údržba a běžné opravy

Položkový seznam majetku ve vlastnictví nájemce (VZT + chlazení)

V pronajatých prostorách se nachází majetek nájemce, který je součástí technologie VZT a chlazení. V případě ukončení smluvního vztahu bude na TN úplatně převeden níže uvedený majetek nájemce. Majetek bude převeden **za zůstatkovou cenu ke dni ukončení smluvního vztahu**. Úhrada tohoto majetku bude provedena na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že v případě nabytí majetku v hodnotě nad 300 000,- Kč je k nabytí majetku potřeba souhlasu Ministerstva zdravotnictví. V případě, že souhlas k nabytí majetku nebude vydán, budou strany jednat o dalším postupu.

Pořadové číslo	Popis zařízení	Ks nebo souprava	Požizovací cena bez DPH ·	datum pořízení	Položka na rozpisu k fa č. 76504 ze dne 28.06.2004
1	Zařízení č. 1 Centrální jednotka VZT, strojovna VZT + střecha				
	PM LUFT	souprava	388 712,00	28. 06. 2004	1.1 VZT
	PM LUFT	souprava	607 562,00	28. 06. 2004	1.1 VZT
	Montáž VZT		58 307,00	28. 06. 2004	1.2 VZT
	Tlumiče zvuku	56 ks	94 360,00	28. 06. 2004	1.5. VZT
	Tlumiče zvuku	42 Ks	70 770,00	28. 06. 2004	1.6. VZT
	Doprava VZT		37 500,00	28. 06. 2004	doprava VZT
2	Zařízení č.2 Přívodní jednotka GEA AT PICCO, sklad	1 ks	50 200,00	28. 06. 2004	2.1 VZT
3	Zařízení č.3 Přívodní jednotka GEA AT PICCO šatna ženy	1 ks	28 949,00	28. 06. 2004	3.1 VZT
4	Chlazení				
	Chladicí jednotka Carrier 30 RWA 300, suterén	souprava	807 753,00	28. 06. 2004	199 chlazení
	Chladicí kondenzátor, střecha	2 ks	516 772,00	28. 06. 2004	200 chlazení
	Náplň chladiva R407C	90 kg	67 320,00	28. 06. 2004	203 chlazení
CELKEM VZT a Chlazení			2 728 205,00		

Běžné opravy a běžná údržba

Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat běžné opravy a údržbu Předmětu nájmu v následujícím rozsahu:

1/ Běžné opravy - závady odstranitelné bez porušení zdiva:

Za běžné opravy budou považovány opravy pronajatých prostor a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví TN, a to podle věcného vymezení.

Podle věcného vymezení se za takovéto 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 (rohových ventilů) na rozvodech vody u umyvadel, myček a toalet, výměny sifonů a lapačů tuku;
- e. opravy vzduchotechniky a klimatizace;
- f. čištění střechy, střešních vpustí

Za běžné opravy se dále budou považovat opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávaců par, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní.

Za běžné opravy se rovněž považují i výměny drobných součástí předmětů uvedených výše.

2/ Běžná údržba:

- a. úklid vnitřních prostor;
- b. čištění předmětů a zařízení v prostorech nájmu;
- c. malování včetně opravy omítek, tapetování;
- d. čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn;
- e. čištění zanesených odpadů až ke stoupačkám;
- f. výměna žárovek a zářivek;
- g. údržba vnitřních nátěrů

Součástí běžné údržby, kterou bude zajišťovat Nájemce na své náklady, budou i následující činnosti, které budou prováděny v rozsahu a termínech dle platných předpisů, norem a doporučení výrobce:

- a. revize elektrospotřebičů a pohyblivých přívodů (prodlužovaček);
- b. bezpečnostně technické kontroly (BTK) (připadá-li do úvahy);
- c. údržbu, pravidelný servis včetně výměny filtrů dle nařízení výrobce vzduchotechnických jednotek;
- d. pravidelný servis dveří u hlavního vchodu;
- f. servis a revize EZS (alarm);
- g. servis domácího telefonu.