

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
(§2302 NOZ)

Pronajímatel:

Hamzova odborná léčebna pro děti a dospělé

státní příspěvková organizace MZČR, samostatný právní subjekt,
zřizovací listina MZČR z 29.5.2012, č.j. 17268-VI/2012

Sídlo: Luže – Košumberk 80, 538 54 Luže

IČ: 00183024, DIČ: CZ00183024

Zastoupená: MUDr. Václavem Volejníkem, CSc., ředitelem Hamzovy odborné léčebny pro děti a dospělé

Kontaktní osoba: Miloš Mlynář, vedoucí provozního odboru

Telefon: xxxxxxxxxxxxxxxx

E-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen "Pronajímatel")

a

Nájemce:

Bačkovský spol. s r.o.

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl C, vložka 14628

Sídlo: Horní Studenec 105, 582 64 Ždírec nad Doubravou

IČ: 25920642

Zastoupená : MUDr. Janem Pavlem Novákem, jednatelem

Telefon: xxxxxxxxxxxx

E-mail: xxxxxxxxxxxx

(dále jen „Nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k budově č. p.68 – Pavilon R na adrese 538 54 Luže – Košumberk 80, postavené na pozemkové parcele č. 434, zapsané na LV č. 79, kat. území Luže, zapsané u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, a to na základě hospodářské smlouvy č.2/1991 ze dne 5.2.1991.

Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k dočasnému užívání prostor sloužící k podnikání - místnosti v prvním nadzemním podlaží budovy č. p. 68 – ambulance lékaře, a to:

Číslo místnosti	Využití	m2
103	čekárna	18,57
104	Sestra	18,77
105	Kuchyň	3,86
106	Šatna	1,68
107	WC	1,26
108	Ordinace	13.69
109	WC imobilní	5,64

k účelu dále uvedenému (dále jen „**předmět nájmu**“). Nájemce se zavazuje platit nájemné a další úhrady dle čl. III. této smlouvy.

Pronajaté prostory lze užívat pouze pro smluvně dohodnutý účel, kterým je provozování ordinace všeobecného praktického lékaře.

Nájemce se zavazuje v daných prostorách, mimo běžné činnosti všeobecného praktického lékaře a jeho ambulance, zajišťovat přednostně pracovnělékařské služby zaměstnancům Hamzovy odborné léčebny pro děti a dospělé podle právních předpisů, které se k této zdravotní péči vztahují a v rozsahu stanoveném platnou legislativou, zejména zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, zákonem č. 262/2006 Sb., zákoník práce a zákonem č. 373/2011 Sb., o specifických zdravotních službách. Služby provádí Nájemce vždy na základě žádosti Hamzovy odborné léčebny pro děti a dospělé.

Účelem pracovnělékařské služby je zabezpečit nezbytnou pracovnělékařskou prevenci zaměřenou na ochranu zdraví zaměstnanců před nemocemi z povolání a jiným poškozováním zdraví z práce a v prevenci úrazů.

Nájemce prohlašuje, že bude užívat předmětné prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou. Nájemce bude prostory využívat v tyto dny: **pondělí, úterý, čtvrtek, neděle**. Případné požadavky na změnu dohodnutého termínu a rozsahu užívání, předkládá Nájemce v písemné formě nejméně 30 dní před požadovanou změnou kontaktní osobě Pronajímatele. Odsouhlasená změna bude řešena dodatkem k této smlouvě.

Obě smluvní strany prohlašují, že pronajaté prostory jsou z hlediska technického, provozního, předpisů BOZP a PO ve stavu, který umožňuje jejich řádné užívání.

Předmět nájmu Pronajímatel předá Nájemci v dohodnutém termínu předávacím protokolem.

Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného.

II.

Doba trvání nájmu

Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou 8 let od data podpisu této smlouvy s možností prodloužení o dalších 8 let ve smyslu § 27, odst. 2, zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění (za podmínky dodržení odst. I.)

III.

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

a) nájemné

Číslo místnosti	Využití	m2	Cena /m2/rok	Cena celkem/rok	Poměrná cena 208 dní/rok
103	čekárna	18,57	350	6 499,50	3 703,80
104	Sestra	18,77	560	10 511,20	5 989,90
105	Kuchyň	3,86	350	1 351,00	769,90
106	Šatna	1,68	250	420,00	239,30
107	WC	1,26	250	315,00	179,50
108	Ordinace	13.69	560	7 666,40	4 368,80
109	WC imobilní	5,64	250	1 410,00	803,50

Celkem Kč/rok 16 054,70 Kč

Nájemce je povinen zaplatit také ztrátu na nájemném, která je vyvolána inflací. Smluvní strany se dohodly na každoročním zvýšení sazeb pro příslušný kalendářní rok podle státem oznámené míry inflace.

Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě Pronajímatelem vystavené faktury (daňového dokladu) se splatností 15 dnů od vystavení faktury.

- b) Mimo nájemné a ztrátu na nájemném způsobenou inflací je nájemce povinen hradit i vodné, stočné, dodávku tepla a elektrické energie (pro účely této nájemní smlouvy dále jen „úhrady za služby“).

Z důvodu pronájmu dotčených prostor dvěma subjektům, a to 4 dny v týdnu a 3 dny v týdnu, je dohodnuto:

- veškeré služby bude hradit firma Bačkovský spol. s r.o. a s druhým účastníkem nájmu Bc. Veronikou Pešinovou, MBA, si vyúčtované služby vzájemně vypořádají v poměru dle rozsahu užívání prostor, aniž by byla cena fakturovaná ze strany HL navyšována.
- výše uvedené služby budou hrazeny na základě podmínek samostatných kupních smluv o dodávce tepla, elektrické energie, vodného a stočného uzavřené s HL.

Za prodlení se splněním jakéhokoliv peněžitého závazku nebo jeho části se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky/den prodlení i za započatý den a úrok z prodlení dle platné legislativy. Nárok na náhradu škody tímto není dotčen.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu Nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- zajistit Nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit, nedohodnou-li se strany jinak.

Nájemce je povinen:

- poskytnout součinnost v případech nutného akutního ošetření pacientů či zaměstnanců Hamzovy léčebny pro děti a dospělé
- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému a platit nájemné dle této smlouvy.
- oznámit Pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- předložit Pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 2 mil. Kč s připojištěním věcí užívaných
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele:

pracovnílékařské služby: MUDr. Alena Klapalová, náměstek ředitele pro lékařskou péči, 469 648 900

pronájem: Miloš Mlynář, vedoucí provozního odboru, 469 648 150

kontaktní osoba nájemce: MUDr. Jan Pavel Novák, jednatel Bačkovský spol. s r.o.

Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby a jiné osoby, které k němu mají vztah (provozní činnost). Nájemce dále odpovídá za škody, které vzniknou provozní činností na zdraví jiných osob. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit nebo uvést do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit Pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má Nájemce právo na prominutí nájemného
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má Nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má Nájemce právo, aby mu Pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný prostor. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na svůj náklad. Provede-li nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu Pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele věc do původního stavu, může Pronajímatel nájem vypovědět

V.**Podnájem**

Nájemci se zakazuje uzavírat podnájemní smlouvy na předmětné prostory nebo jejich jakékoliv samostatné části.

VI.**Skončení nájmu**

Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.

Nájemní vztah lze ukončit výpovědí z důvodů daných zákonem. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště.

Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Neplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je oprávněn odstoupit i v případě, že z jakéhokoliv důvodu přestanou platit podmínky, za kterých je pronajímatel oprávněn ve smyslu ust. § 27 odst.1 zákona č.219/2000 Sb. přenechat předmětné nemovitosti do užívání nájemci.

Nájemní vztah může dále skončit dohodou smluvních stran.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má Nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět.

Při zániku nájemního vztahu vyrovnají smluvní strany vzájemné závazky a pohledávky ve výpovědní lhůtě nebo do 30 dnů od jeho skončení.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehlédě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Neodevzdá-li Nájemce předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu, Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Pronajímatel má dále právo předmět nájmu vyklidit a movité věci složit v prostoru k tomu určenému, a to na náklady nájemce.

VII.

Závěrečná ustanovení

Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

Písemnosti, které se dle této smlouvy nebo právních předpisů dotýkají vzájemných vztahů, mají účinnost řádného doručení i v případě, že byly odeslány na poslední známou adresu smluvní strany a pošta zásilku vrátila jako nedoručitelnou, příp. adresát odmítl její přijetí.

Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zejména občanským zákoníkem.

Tato smlouva je sepsána a podepsána ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že na obsahu smlouvy se shodly a uzavřely ji po vzájemném projednání dle své pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1.10.2017.

V Luži Košumberku dne

V.....dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

MUDr. Václav Volejník, CSc.
ředitel léčebny

MUDr. Jan Pavel Novák
jednatel