

Nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor

I. Smluvní strany

1. Pronajímatel

Nemocnice Jindřichův Hradec, a.s. (dále jen Nemocnice)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu B, vložce č. 1464

Zastoupená: předsedou představenstva Ing. Janem Mlčákem, MBA

a místopředsedou představenstva MUDr. Janem Kelblem

U Nemocnice 380/III., 377 38 Jindřichův Hradec

IČ: 26095157, DIČ: CZ26095157

Bankovní spojení: [REDACTED]

Nájemce

AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 19755-19775

Zastoupená: jednatelem společnosti Dr. Peterem Hodeckem

a jednatelem společnosti Mgr. Romanem Mužikem

Rumunská 1, 120 00 Praha 2

IČO: 49356089, DIČ: CZ49356089

Bankovní spojení: [REDACTED]

uzavírají dnešního dne následující **nájemní smlouvu** na pronájem nebytových prostor.

II. Předmět smlouvy

1. Nemocnice - pronajímatel - přenechává na základě této nájemní smlouvy nájemci k užívání nebytové prostory v suterénu budovy polikliniky místnost číslo 0,43 s podlahovou plochou 6,19 m².
2. Pronajaté nebytové prostory bude nájemce užívat k provozování sběrného místa nebezpečného odpadu vyprodukovaného ostatními nájemci, sídlícími v budově polikliniky.
3. Nebytové prostory jsou nájemci přenechávány do užívání zachovalé, bez zjevných závad, které by vylučovaly nebo ztěžovaly jejich užívání. Místnost je pod samostatným uzamčením.
4. Stav místnosti umožňuje její řádné užívání k účelu uvedeném v čl. II. bodě 3 této smlouvy. Toto obě smluvní strany stvrzují podpisem nájemní smlouvy.

III. Doba trvání nájmu, možnosti jeho skončení

1. Platnost nájemní smlouvy – ve vztahu k pronajatým nebytovým prostorám - nastává dnem jejího podpisu oběmi smluvními stranami a účinnost smlouvy nastává dne 1.6.2008. Trvání nájemního poměru se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájem pronajatých nebytových prostor může skončit výpovědí danou kteroukoli ze smluvních stran i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně, s výjimkou případů uvedených v odst. 3. tohoto článku. Výpověď musí být doručena doporučeným dopisem, nebo osobně.
3. Pronajímatel může dát nájemci výpověď s patnáctidenní výpovědní lhůtou ode dne jejího doručení nájemci v těchto případech:
 - a) je-li nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc ode dne jeho splatnosti,

- b) přenechá-li nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele pronajaté prostory nebo pronajaté movité věci do podnájmu třetí osobě,
 - c) provede-li nájemce neoprávněně jakékoli opravy nebo úpravy.
4. Ke skončení nájmu může dojít i na základě dohody pronajímatele s nájemcem. Taková dohoda musí být uzavřena písemně a nájem skončí dnem, který smluvní strany v dohodě o skončení nájmu sjednají.
5. Skončení nájmu pouze k části předmětu nájmu bude posuzováno jako dohoda o změně nájemní smlouvy a je možné po dohodě smluvních stran a na základě písemného dodatku ke smlouvě.

IV.

Nájemné a úhrady za služby, jejich výše a způsob placení

1. Roční úhrada za užívání nebytových prostor uvedených v článku I. a nájemné za pronájem movitých věcí a úhrada za poskytování služeb spojených s užíváním pronajatých prostor (viz. dále) je vyčíslena v příloze č. 1. Rozpis jednotlivých položek je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Podíl nájemce na části nájemného (položka společné prostory) je určován podle poměru podlahové plochy užívané nájemcem k celkové užívané a pronajímané ploše v budově polikliniky. Platby „otop“, „elektrická energie“, „teplá voda“ a „vodné a stočné“ jsou fixní platby vypočtené z nákladů za uplynulé období s přihlédnutím ke zvyšování cen energií. Jejich zúčtování bude provedeno, jestliže se náklady na energii proti vypočtené a předpokládané ceně výrazně zvýší, nebo proti původní ceně výrazně sníží, nebo dojde-li k cenové úpravě v průběhu běžného roku. V případě změn cen energií nebo změny DPH je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit eventuelně snížit platby za energie.
2. Čtvrtletní nájemné a úhrady za energie a další plnění je vyčísleno v příloze č. 1. Nájemné, úhrady za služby a zálohy na úhrady za služby bude nájemce **platit čtvrtletně dopředu vždy nejpozději poslední den čtvrtletí na čtvrtletí následující** a to poukazem na účet pronajímatele. **Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele.** V případě neuhrazení nájemného a souvisejících plateb ve stanovené lhůtě je nájemce povinen platit navíc úrok z prodlení ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení.
3. Prodlení s placením nájemného po dobu delší než 1 měsíc je důvodem k výpovědi z nájemního poměru ze strany pronajímatele v souladu s článkem III. odst. 3.

V.

Poskytování služeb spojených s užíváním prostor

1. Pronajímatel bude nájemci poskytovat tyto služby spojené s pronajímáním těchto prostor:
 - a) Vytápění a dodávky teplé užitkové vody jsou zajišťovány z ústředního topení. Úhradu za vytápění a dodávky TUV bude nájemce platit způsobem dle čl. IV. nájemní smlouvy.
 - b) Dodávky elektrické energie jsou zajišťovány se sítí JČE, prostory pronajímané nájemci nejsou opatřeny samostatným elektroměrem. Nájemce bude pronajímateli platit úhradu za odběr elektrické energie pevnou částkou, ve výši a způsobem uvedeným v příloze této smlouvy a v čl. IV.
 - c) Dodávky studené vody, odvádění odpadních vod. Pro celý objekt polikliniky je osazen jeden vodoměr a není možné měřit spotřebu vody v jednotlivých místnostech. Na úplatu za vodné a stočné bude nájemce platit pronajímateli pevnou částku, ve výši a způsobem uvedeným v příloze smlouvy a čl. IV.
 - d) Odvoz komunálního odpadu bude zajišťovat pronajímatel za úplatu dle přílohy k nájemní smlouvě.
 - e) Úklid, osvětlení společných prostor v domě zajišťuje pronajímatel. Úhrada za toto je zahrnuta v nájemném za pronájem společných prostor.
 - f) Výše úhrady za tyto služby a způsob jejich zaplacení jsou popsány v předchozím článku a v příloze č.1 nájemní smlouvy.
 - g) Úklid pronajatých prostor si bude nájemce zajišťovat sám a na vlastní náklady.
 - h) Provádění desinfekce, desinsekce, deratizace a dalších hygienických opatření bude ve společných prostorách zajišťovat pronajímatel a v pronajatých prostorách nájemce. V případě, že nájemce ve svých prostorách tato opatření neprovede, zajistí jejich provedení pronajímatel na náklady nájemce. Za tím účelem je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor pronajatých nájemci.

VI.

Podmínky užívání pronajatých prostor

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude udržovat v řádném a užitelném stavu po celou dobu trvání nájemního poměru a po skončení nájmu je odevzdá pronajímateli v tomto stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

2. Jakékoliv stavební úpravy, které by jakkoli narušovaly zdivo, podlahy, nebo strukturu domu, smí nájemce provést jenom po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem, jejíž součástí bude i dohoda o vypořádání takto vynaložených nákladů.
3. Nájemce bere na vědomí, že v budově polikliniky jsou nebytové prostory pronajímány i dalším nájemcům, převážně lékařům a dále jsou zde prostory užívány i pronajímatelem, a proto se nájemce zavazuje počínat si tak, aby jeho činností nebyla narušována činnost ostatních nájemců ani pronajímatele. Zaviněné porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi nájmu pronajímatelem.
4. Při zaviněném porušení povinnosti uvedené v předchozím odstavci odpovídá nájemce pronajímateli za škodu, která by mu tím vznikla.
5. Ke dni vzniku nájemního poměru bude provedeno faktické předání a převzetí pronajatých prostor, při kterém bude pořízen zápis.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci, jeho zaměstnancům a klientům při dodržení podmínek uvedených v odst. I. tohoto článku přístup do pronajatých prostor. Za tím účelem předá pronajímatel nájemci při faktickém předání pronajímáných prostor i klíče od pronajímáných prostor. Jestliže si nájemce bude chtít nechat pořídit duplikáty klíčů od chodu do polikliniky, je povinen si k tomuto vyžádat souhlas pronajímatele. Stejně tak je nájemce povinen provést výměnu zámku a klíčů pouze po předchozí dohodě s pronajímatelem. Od každého nového klíče od pronajatých prostor, který si nájemce pořídí, je nájemce povinen předat 1 ks pronajímateli, který jej uloží v zapečetěné obálce pro případ požáru či jiné živelné katastrofy. Ztrátu klíčů od pronajatých prostor je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi nájmu pronajímatelem.
7. Nájemce bere na vědomí, že budova polikliniky je odemýkána v pracovní dny v 6.00 hod a uzamykána ve 18.00 hod. V případě, že se bude nájemce, nebo jeho zaměstnanci, zdržovat v pronajatých prostorách mimo dobu, kdy je poliklinika otevřena, je jeho povinností zajistit uzamčení budovy. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi nájmu pronajímatelem.
8. Nájemce je oprávněn přenechat jemu pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi smlouvy pronajímatelem podle čl. III odst. 3. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní a požární předpisy vztahující se k prostorám jemu pronajatým, respektovat příkazy Státního požárního dozoru, jakož i příkazy požárního a odpovědné osoby pronajímatele. Nájemce je povinen umožnit pracovníkům Státního požárního dozoru i odpovědné osobě pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem průchodu do sousedící místnosti č. 0,44, která nemá samostatný vchod.
10. Nájemce je povinen sám a na své náklady zajistit označení jemu pronajatých prostor svým firemním označením.

VII.

Provádění oprav v pronajatých prostorách, rozdělení nákladů na provádění oprav mezi pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory po celou dobu trvání nájmu v řádném a užitelném stavu a po skončení nájmu je odevzdat pronajímateli v tomto stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Stavební úpravy, které by jakkoli narušovaly zdivo, podlahy, nebo strukturu domu smí nájemce provádět pouze po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem, jejíž součástí bude i dohoda o vypořádání nákladů takto vynaložených. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi podle čl. III. odst. 3 této nájemní smlouvy. Na opravách, které budou po dobu trvání nájmu vyvolány řádným užíváním pronajatého majetku, se budou pronajímatel a nájemce podílet takto:
 - a) opravy v celkové výši do 500,-- Kč včetně bude hradit v celém rozsahu nájemce a zajišťování těchto oprav je plně v jeho pravomoci,
 - b) opravy v celkové výši do 5.000,-- Kč včetně budou hrazeny podílovým způsobem tak, že:
 - 50% z celkové ceny opravy, nejméně však 500,-- Kč, uhradí nájemce a
 - 50% z celkové ceny opravy uhradí pronajímatel,
 - c) opravy v celkové výši nad 5.000,-- Kč budou hrazeny tak, že nájemce přispěje částkou 2.500,-- Kč a zbývající část celkové ceny opravy zaplatí pronajímatel.
3. Opravy instalací (elektro, voda, topení, apod.) je nájemce oprávněn zadávat pouze u odborné organizace, není oprávněn provádět tyto opravy svépomocí. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele.
4. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na nutnost provedení opravy spadající pod ustanovení odst. 2. písm. b) a c). O způsobu provedení takové opravy bude pak pronajímatel rozhodovat v

dohodě s nájemcem. Nájemce nemá právo na náhradu nákladů, které by vynaložil na provádění opravy uvedené v odst. 2. písm. b) a c), jestliže by takovou opravu nechal provést bez předchozí dohody s pronajímatelem.

5. Jakékoli zásahy do stavební části i instalační části tepla, energie, vody, odpadů apod. budou řešeny dohodou obou smluvních stran a provedeny odbornými pracovníky či firmami.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem provádění oprav a kontroly jejich stavu. Provádění oprav a kontroly stavu pronajatých prostor dohodne pronajímatel s nájemcem předem a bude přítom přihlížet k oprávněným zájmům nájemce a k jeho provozní době.

VIII.

Majetkové vypořádání při skončení nájmu

1. Při skončení nájmu vypořádají pronajímatel a nájemce nejpozději do 20-ti dnů od skončení nájmu veškeré závazky z tohoto poměru vyplývající.
2. Nejpozději ke dni skončení nájmu nájemce předá pronajímateli pronajaté prostory i movité věci ve stavu, ve kterém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že den skončení nájmu připadá na den pracovního klidu, budou pronajaté prostory a movité věci předány nejpozději v 1. následující pracovní den.

IX.

Změny smlouvy

1. Tato smlouva může být měněna po oboustranné dohodě smluvních stran písemným dodatkem.
2. Pronajímatel je oprávněn změnit smlouvu jednostranně tehdy, dojde-li v době trvání nájmu ke změně předpisů o výši nájemného, nebo změní-li se skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného. Zvýšení nájemného může pronajímatel v těchto případech provést od 1.dne měsíce následujícího po vzniku skutečností rozhodných pro změnu nájemného, nebo od prvního dne měsíce následujícího po účinnosti předpisu upravujícího nové nájemné, nebude-li tento předpis stanovovat účinnost jinak. Před zvýšením nájemného je pronajímatel povinen upozornit nájemce na tuto skutečnost a seznámit ho s důvody zvýšení nájemného.
3. Stejným způsobem jako nájemné a za podmínek stanovených v předchozím odstavci je pronajímatel oprávněn zvýšit úhradu za služby, jestliže v průběhu doby trvání nájmu dojde objektivně, ke zvýšení cen těchto služeb (tj. zejména při zvýšení cen vody a tepla), nebo dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro stanovení výše úhrady za služby.

X.

Závěrečná ustanovení

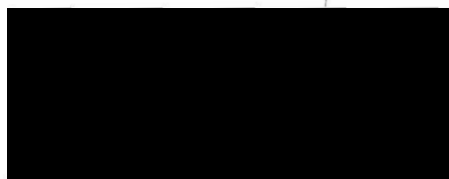
1. V otázkách výslovně neupravených touto smlouvou se řídí vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a dále ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
2. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno si ponechá pronajímatel a jedno obdrží nájemce.
3. Obě smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé, volné, svobodné a omyluprosté vůle. Na důkaz tohoto smlouvu podepisují.

Příloha: Stanovení nájemného

V Jindřichově Hradci dne 1.6. 2008



pronajímatel



nájemce



Nájemce: AVE CZ Jindřichův Hradec s.r.o.

Od 1.6.2008

Počet m2 aktivní plochy:

6,19 m2

Cena za 1m2:

Nájemné - pronájem prostor:

Úhrada za úklid společných prostor:

Likvidace komunál. odpadu:

Likvidace zdrav. odpadu:

- nutno uzavřít samosta

Třídění došlé pošty:

Odběr el. energie:

Odběr tepla a TUV:

Vodné, stočné:

Užívání vnitřní linky:

Užívání spol. prostor:

Nájemné za movité věci:

Ročně

Nájemné - pronájem prostor (bez DPH):

Základ DPH 19%:

DPH 19%:

Základ DPH 9%:

DPH 9%:

Celkem vč. DPH:

6 838,76 Kč

Čtvrtletně

Nájemné - pronájem prostor (bez DPH):

Základ DPH 19%:

DPH 19%:

Základ DPH 9%:

DPH 9%:

Celkem vč. DPH:

1 709,69 Kč

[Handwritten notes and large redacted areas]