

Nájemní smlouva

1. Pronajímatel

Nemocnice Jindřichův Hradec, a.s.

se sídlem: U Nemocnice 380/III, 377 38 Jindřichův Hradec

zastoupená: předsedou představenstva Ing. Miroslavem Janovským a
místopředsedou představenstva MUDr. Karlem Bajerem

IČ: 26095157

DIČ: CZ26095157

bankovní spojení: [REDAKCE]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddílu B, vložce č. 1464

a

2. Nájemce

Chirurgie JH s.r.o.

se sídlem: [REDAKCE]

zastoupená: jednatelem společnosti MUDr. Tomášem Albrechtem

IČ: 04483022

DIČ: CZ04483022

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 24166

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku

n á j e m n í s m l o u v u :

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví parc.č. 786 v k.ú. Jindřichův Hradec, jejíž součástí je budova polikliniky bez čp/če, tj. nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 10230 pro obec a katastrální území Jindřichův Hradec u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci užívání prostory umístěné v 1. podlaží budovy označené v odst. 1 tohoto článku, a to:

- místnost č. 1.32	o výměře	4,76 m ²
- místnost č. 1.41	o výměře	24,34 m ²
- místnost č. 1.42	o výměře	21,06 m ²
- místnost č. 1.43	o výměře	28,96 m ²
- místnost č. 1.44	o výměře	5,59 m ²
- místnost č. 1.45	o výměře	7,74 m ²
- místnost č. 1.46	o výměře	28,96 m ²
- místnost č. 1.47	o výměře	5,53 m ²
- místnost č. 1.48	o výměře	7,74 m ²
- místnost č. 1.49	o výměře	21,19 m ²

- místnost č. 1.50 o výměře 21,04 m²
- místnost č. 1.51 o výměře 21,13 m²
-

Celkem 198,04 m²

3. Pronajaté prostory je nájemce oprávněn užívat k provozování lékařské ordinace. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou i práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen, a to včetně práva vstupu k najatým prostorám hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti.
4. Prostory jsou nájemci přenechávány ve způsobilém stavu - vymalované, opatřené podlahovou krytinou a bez zjevných závad, které by vylučovaly nebo ztěžovaly jejich užívání. Místnosti jsou pod samostatným uzamčením.
5. Stav místností umožňuje jejich řádné užívání k účelu uvedeného v odst. 3 tohoto článku této smlouvy. To smluvní strany stvrzují podpisem nájemní smlouvy.
6. O předání a převzetí prostor sepiší smluvní strany protokol.
7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu.

II.

Doba trvání nájemního poměru, skončení nájmu

1. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinná dnem 1.1.2016.
2. Nájemní poměr se sjednává na dobu neurčitou.
3. Nájem končí
 - 3.1. písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta činí šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být doručena doporučeným dopisem, nebo osobním předáním.

V případě, že nájemce

 - bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby,
 - přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provede stavební úpravy nebo opravy předmětu nájmuje pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

V případě, že

 - nájemce pozbyde oprávnění k poskytování zdravotních služeb,
 - pronajímaný prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, zejména povinnost řádně pro nájemce zabezpečovat služby spojené s nájmem,je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

3.2. dohodou smluvních stran v písemné formě

III.

Nájemné a úhrady za služby, jejich výše a způsob placení

1. Roční úhrada za užívání prostor specifikovaných v čl. I., odst. 2 této smlouvy činí **148.530,- Kč**. Vedle nájemného za výlučně užívané prostory, je nájemce povinen hradit nájemné ze společně užívaných prostor a náklady za poskytování služeb spojených s užíváním najatých prostor, jejichž specifikace je uvedena v článku IV. této smlouvy. Výše nájemného a úhrad za jednotlivé služby, s připočtením platné DPH, je uvedena v příloze č. 1, která je součástí této smlouvy. Dojde-li v době trvání této smlouvy ke změnám DPH, bude k cenám za služby (příp. nájemnému) připočtena DPH v platné výši a pronajímatel vypracuje a zašle nájemci novou přílohu s uvedením aktuální výše DPH. Podíl nájemce na části nájemného za užívání společných prostor je určován podle poměru podlahové plochy užívané nájemcem k celkové společně užívané a pronajímané ploše v budově polikliniky. Platby „odběr tepla a TUV“, „elektrická energie“ a „vodné a stočné“ jsou fixní platby vypočtené z nákladů za uplynulé období. Jejich vyúčtování bude provedeno, jestliže se náklady na energie v průběhu běžného roku proti vypočtené a předpokládané ceně výrazně zvýší, nebo proti původní ceně výrazně sníží.
Dojde-li ke zvýšení cen energií, vody nebo poplatků za likvidaci odpadu, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek ke smlouvě, v němž bude dohodnuta nová cena za tyto služby.
2. Vedle úhrady za užívání telefonní přípojky je nájemce povinen platit úhradu za telefonní hovory, která mu bude fakturována měsíčně v souladu s vyúčtováním od dodavatele služby, spolu s poplatkem za provedení tarifkace.
3. Nájemné a úhrady za služby bude nájemce platit čtvrtletně, a to na základě faktury, kterou pronajímatel vystaví nájemci do posledního dne prvního kalendářního měsíce čtvrtletí, za které se nájemné platí. Splatnost faktury smluvní strany dohodly na 30 dnů ode dne vystavení faktury. 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.
4. Nebude-li možné pro stavební úpravy nebo jiné podstatné vady zaviněné pronajímatelem užívat pronajaté prostory, není pronajímatel povinen poskytovat nájemci do užívání prostory jiné. Nájemce má však právo na slevu z nájmu.
5. Právo na slevu z nájmu má nájemce i tehdy, jestliže v důsledku stavebních oprav v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání najatých prostor nebo nebudou-li zaviněním pronajímatele po dobu delší než 1 týden poskytovány služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním najatých prostor.
6. Sleva z nájemného se stanoví ve výši 1/52 celkového ročního nájemného za každý týden, po který bude znemožněno nebo zhoršeno užívání pronajatých prostor z důvodů uvedených výše.
7. Právo na slevu z nájemného musí nájemce u pronajímatele uplatnit bez zbytečného odkladu, jinak toto právo zaniká.

IV.

Poskytování služeb spojených s užíváním prostor

1. Pronajímatel bude nájemci poskytovat tyto služby spojené s pronajímáním prostor:
 - a) Vytápění a dodávky teplé užitkové vody jsou zajišťovány z ústředního topení. Úhradu za vytápění a dodávky TUV bude nájemce platit ve výši a způsobem uvedeným v příloze a čl. III. této smlouvy
 - b) Dodávky elektrické energie jsou zajišťovány ze sítě 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. III. této smlouvy.
 - 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. III. této smlouvy.
 - d) Odvoz komunálního odpadu bude zajišťovat pronajímatel za úplatu dle přílohy a čl. III k této smlouvě. V případě, že bude nájemce požadovat likvidaci nebezpečného odpadu, je nutné uzavření zvláštní smlouvy.
 - e) Úklid, osvětlení společných prostor v domě zajišťuje pronajímatel. Úhrada za toto je zahrnuta v nájemném za pronájem společných prostor.
 - f) Zavedení telefonní přípojky zajistí pronajímatel. Nájemce bude hradit zvlášť cenu skutečných telefonních hovorů spolu s cenou tarifkace dle ceníku dodavatele.
 - g) Příjem a třídění došlé pošty bude zajišťovat pronajímatel. Za tuto službu bude nájemce platit úhradu ve výši a způsobem uvedeným v příloze a čl. III této smlouvy. Odesílání pošty si bude zajišťovat nájemce sám na vlastní náklady.
2. Pronajímatel bude pro nájemce zajišťovat úklid v najatých prostorách. Za tuto službu bude nájemce platit úhradu ve výši a způsobem uvedeným v příloze a čl. III této smlouvy.
3. Provádění desinfekce, dezinfekce, deratizace a dalších hygienických opatření bude ve společných prostorách zajišťovat pronajímatel, 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, po předchozím písemném upozornění, do prostor najatých nájemcem.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
 - b) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo by mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nebytové prostory nacházejí;
 - c) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;

- d) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - e) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu;
 - f) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - g) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
 - h) konzultovat s pronajímatelem instalaci nového el. zařízení;
 - i) na své náklady zajistit označení najatých prostor svým firemním označením;
 - j) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak;
2. Pronajímatel je povinen:
- a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
 - b) ke dni vzniku nájemního poměru předat nájemci klíče od najatých prostor, včetně univerzálního klíče od chodbových dveří; výměnu zámků může nájemce provést jen po dohodě s pronajímatelem, přičemž od každého nového zámku je povinen předat jeden klíč v zapečetěné obálce pronajímateli (pro zajištění přístupu v případě požáru nebo jiné živelné události);
 - c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
 - d) provádět opravy najatých prostor nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

VI.

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

1. 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.
2. Na opravách, které budou po dobu trvání nájemního poměru 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 provádět pouze prostřednictvím odborné firmy.
 4. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na nutnost provedení opravy spadající pod ustanovení odst. 2. písm. b) a c) to, hoto článku. 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.

VII.

Majetkové vypořádání při skončení nájemního poměru

1. Při skončení nájemního poměru vypořádají pronajímatel a nájemce nejpozději do 20-ti dnů od skončení nájemního poměru veškeré závazky z tohoto poměru vyplývající.
2. Případně-li skončení nájemního poměru na den pracovního klidu, budou pronajaté prostory předány nejpozději první následující pracovní den.
3. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tj. poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
2. V otázkách výslovně neupravených touto smlouvou se řídí vztahy mezi smluvními stranami zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků si ponechá po jednom.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé, volné a svobodné vůle. Na důkaz tohoto smlouvu podepisují.

V Jindřichově Hradci dne 2.12.2015



Pronajímatel



Nájemce

Nájemce: Chirurgie JH s.r.o. - mč. 1.32, 1.41, 1.42, 1.43, 1.44, 1.45, 1.46, 1.47, 1.49, 1.50, 1.51

Od 1.1.2016

Počet m2 aktivní plochy:

198,04 m2

Cena za 1m2:

Nájemné - pronájem prostor (bez DPH):

Úhrada za úklid (21% DPH):

Likvidace komunál. odpadu (21% DPH):

Likvidace zdrav. odpadu:

- nutno uzavřít samostatnou smlouvu

Třídění došlé pošty (21% DPH):

Odběr el. energie (21% DPH):

Odběr tepla a TUV (15% DPH):

Vodné, stočné (15% DPH):

Užívání vnitřní linky (21% DPH):

Užívání spol. prostor (bez DPH):

Nájemné za movité věci (21% DPH):

Užívání počítačové sítě:

Ročně

Nájemné - pronájem prostor (bez DPH):

Základ DPH 21%:

DPH 21%:

Základ DPH 15%:

DPH 15%:

Celkem vč. DPH:

474 187,30 Kč

Čtvrtletně

Nájemné - pronájem prostor (bez DPH):

Základ DPH 21%:

DPH 21%:

Základ DPH 15%:

DPH 15%:

Celkem vč. DPH:

Čtvrtletně k úhradě:

118 546,90 Kč

V Jindřichově Hradci, dne 04.12.2015



Pronajímatel



Nájemce