

Lužická nemocnice a poliklinika, a. s., IČ 615 38 990

se sídlem Rumburk, Jiráskova 1378/4, PSČ 408 01

zapsaná v oddílu B, vložky 635 obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem

zastoupená předsedou představenstva Damkem Švábem

dále jen Pronajímatel na straně jedné

a

Zelená lékárna - JLM, s. r. o., IČ 254 80 456

se sídlem Rumburk, Jiráskova 1052/2, PSČ 408 01

zapsaná v oddílu C, 'vložky' 20003 obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem

zastoupená jednatelkou MUDr. Josefem Kořínkem

dále jen Nájemce na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále také označováni jednotlivě jako smluvní strana a společně jako smluvní strany)

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli na následujícím znění této smlouvy:

1 Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavební parcely č. 587, jejíž součástí je stavba č.p. 1378 (dále jen Budova), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2800 pro katastrální území a obec Rumburk a okres Děčín u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj,

1.2. V Budově se mimo jiné nachází v 1. nadzemní a podlaží následující prostory:

- výdej léčí vých prostředků	0 výměře 29,74 m ²
- uchování léčí vých prostředků	0 výměře 32,75 m ²
- přípravná a úpravná léčí v	0 výměře 20,56 m ²
- umývárna	0 výměře 15,13 m ²
- denní místnost - šatna	0 výměře 11,95 m ²
- kancelář	0 výměře 24,28 m ²
- příjem dodávek a zásob	0 výměře 19,15 m ²
- úklidová komora	0 výměře 1,35 m ²
- WC zaměstnanci	0 výměře 4,41 m ²
- prostor pro výdej zdravotnickým zařízením	0 výměře 14,77 m ²

(dále jen Prostory).

1.3. Prostory jsou označeny na půdorysu uvedeného podlaží Budovy, který je přílohou této smlouvy.

1.4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že Budova slouží svým účelem k podnikání.

1.5. K vybavení a příslušenství Prostor patří zejména:

- podlahové krytiny,
- umyvadla s vodovodními bateriemi,
- sanitární vybavení,
- osvětlovací tělesa,
- lavice,
- žaluzie,
- radiátory,
- hasicí přístroje,
- klimatizační zařízení.

- 1.6. nájemce tímto výslovně prohlašuje, že má platné a účinné oprávnění dle výpisu z obchodního rejstříku a jeho předmětem podnikání je:
- poskytování zdravotních služeb - lékařské péče
 - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- (dále jen Předmět podnikání).
- 1.7. Nájemce tímto prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se skutečným a právním stavem Prostor, Budovy a okolí této Budovy, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání Prostory včetně příslušenství a Nájemce se tímto za toto užívání zavazuje platit Pronajímateli Nájemné, paušál, pronájem inventáře a přefakturaci nákladů, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 2.2. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a společná sociální zařízení Budovy.
- 2.3. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci poskytování služeb souvisejících s nájmem Prostor, a to dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímk, dodávky tepla a TUV, dodávky elektrické energie, internet, telefon, úklid společných prostor Budovy, odvoz komunálního odpadu a dalšího vybavení a příslušenství dle bodu 1.5.

3. Účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Prostory za účelem umístění provozovny lékárny pro výkon Předmětu podnikání Nájemce.
- 3.2. Nájemce je oprávněn změnit Předmět podnikání v Prostorech pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatel e.

4. Předání Prostor

- 4.1. Pronajímatel předal Nájemci Prostory se vším, co je třeba k řádnému užívání Prostor, před podpisem této smlouvy, což Nájemce stvrzuje podpisem této smlouvy.

5. Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním Prostor

Nájemné za pronájem Prostor se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 17.409,- Kč (slovy: sedmácti tisí čtyři stadevětkorunčeských) měsíčně. Náklady na služby a pronájem klimatizačního zařízení uvedené v bodě 2.3. této smlouvy, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli (s ohledem na komplikovanost určení jejich přesné výše) pevnou částkou, která nepodléhá žádnému vyúčtování ani prokazování oprávněnosti její výše, a to ve výši 21.551,- Kč včetně DPH (slovy: dvacetšestti tisí čdesátdevětkorunčeských) měsíčně (nad a dále jen Paušál).

5.1. Paušál se skládá z následujících položek s následující výší:

- | | |
|--|------------------------|
| - internet | 300,- Kč včetně DPH |
| - teplo a ohřev TUV | 10.446,- Kč včetně DPH |
| - pronájem klimatizačního zařízení | 502,- Kč včetně DPH |
| - ostatní služby (odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor, správní režie) | 10.303,- Kč včetně DPH |

V Paušálu není zahrnuta úhrada těchto nákladů:

- náklady na elektrickou energii,

- náklady na vodné, stočné,
- náklady na údržbu klimatického zařízení,
- náklady na revizi hasících přístrojů.

Úhrada nákladů na elektrickou energii, na vodné, stočné bude prováděna přefakturací Pronajímatelem Nájemci dle stavu odpočtových měřidel měsíčně ve shodné cenové výši dle cen od dodavatele příslušné služby. Úhrada nákladů na údržbu klimatického zařízení a náklady na revizi hasících přístrojů bude prováděna na základě vyúčtování dodavatelů těchto služeb přefakturací ve shodné výši.

- 5.2. Nájemné, pronájem klimatizačního zařízení a Paušál se platí měsíčně předem nejpozději do 15. dne měsíce, za který se Nájemné a Paušál hradí. První nájemné, pronájem klimatizačního zařízení a Paušál za měsíc leden 2015 se plati nejpozději do 15.1.2015.
 - 5.3. Nájemce je povinen začít platit Nájemné, pronájem klimatizačního zařízení a Paušál od 1.1.2015 na účet pronajímatele u KB, a.s., č. účtu: 3992050257/0100 s variabilním symbolem 311084 měsíčně (nad a dále jen Nájemné).
 - 5.4. Nájemce je povinen začít platit Nájemné, pronájem klimatizačního zařízení a Paušál od 1.1.2015.
 - 5.5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn nájemné a paušální částku za služby počínaje rokem 2016 aktualizovat vždy v ročních intervalech k 1.7. kalendářního roku formou samostatného platebního výměru na nájemné a paušální úhradu za služby a to v míře odpovídající růstu spotřebitelských cen (inflaci) podle sdělení ČSÚ v případě nájemného a v míře odpovídající pohybu cen v případě služeb (vytápění, vodné, stočné, elektrická energie, odvoz komunálního odpadu, úklid).
6. Práva a povinnosti Pronajímatele
 - 6.1. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělit souhlas Nájemci k opatření Prostor a/nebo Budovy štíty, návěsnými a podobnými znameními, pokud k tomu má závažný důvod.
 - 6.2. Pronajímatel je povinen přenechat Prostory Nájemci tak, aby mohl Prostory užívat k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy.
 - 6.3. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemní nerušené užívání Prostor po dobu trvání této smlouvy.
 - 6.4. Pronajímatel je povinen provádět údržbu Prostor a jeho nezbytné opravy kromě běžné údržby Prostor.
 - 6.5. Pronajímatel neodpovídá za vadu Prostor, o které v době uzavření této smlouvy Nájemce věděl a která nebrání užívání Prostor.
 - 6.6. Pronajímatel nemá právo o své vůli Prostory měnit během trvání této smlouvy.
 - 6.7. Pronajímatel je povinen poskytnout ochranu Nájemci na jeho žádost v případě, uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Prostorům nebo žádá-li vyklizení Prostor. Neposkytne-li Pronajímatel Nájemci dostatečnou ochranu, může Nájemce tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
 - 6.8. Užívá-li Nájemce Prostory takovým způsobem, že se čmrtěbovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Prostor, vyzve ho Pronajímatel, aby Prostory užíval řádně, dá mu "přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Neuposlechně-li Nájemce tuto výzvu, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v tomto případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě.
 - 6.9. Nezaplatí-li Nájemce včas a/nebo řádně Nájemné a/nebo Paušál ani do splatnosti příštího Nájemného a Paušálu, vyzve ho Pronajímatel, aby dlužné Nájemné a/nebo Paušál uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu

k zaplacení a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Neuposlechně-li Nájemce tuto výzvu, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

- 6.10. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci vzniklé na základě této smlouvy zdržet movité věci, které má Nájemce v Prostorách, avšak pouze do výše splatné pohledávky.
- 6.11. V případě, že Nájemce ke dni skončení nájmu Prostory nevyklidí a nepředá vyklizené Prostory Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn Prostory vyklidit na náklady Nájemce a vyklizené věci uskladnit na náklady Nájemce.

7. Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1. Nájemce je oprávněn opatřit s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele Prostory a/nebo Budovu v přiměřeném rozsahu štíty náhlesnými a podobnými znameními. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě včetně uvedení rozměrů a umístění znamení nevyjádří-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný.
- 7.2. Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit bezodkladně znamení, kterými opatřil Prostor a/nebo Budovu a uvést dotčenou část Prostor a/nebo Budovy do původního stavu.
- 7.3. Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v souvislosti s převodem jeho podnikatelské činnosti, ke které Prostory slouží, kdy souhlas Pronajímatele i smlouva o převodu práv a povinností z této smlouvy musí mít písemnou formu.
- 7.4. Nájemce nemá v žádném případě při skončení této smlouvy z jakéhokoliv důvodu právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal i převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.
- 7.5. Nájemce je oprávněn nechat zapsat do veřejného seznamu nájemní právo dle této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 7.6. Nájemce je oprávněn provozovat Předmět podnikání v Prostorách v provozních hodinách od 05:00 do 20:00 od pondělí do soboty. Výjimečně a na přechodnou dobu je Nájemce oprávněn uvedené provozní hodiny prodloužit, a to po předchozím souhlasu Pronajímatele.
- 7.7. Nájemce je povinen udržovat na své náklady Prostory ve stavu způsobilém k účelu nájmu uvedeném v bodě 3.1. této smlouvy.
- 7.8. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu Prostor po dobu trvání této smlouvy, zejména malování, opravy omítek, deratizaci, zasklívání oken, vrchních částí podlaha, výměny prahů a lišt, svítidel, klik u dveří a podobně.
- 7.9. Oznamí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu Prostor, kterou je povinen Pronajímatel odstranit, a neodstraní-li Pronajímatel tuto vadu bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může Prostory užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z Nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání Prostor, nebo znemožňuje-li zcela užívání Prostor, má Nájemce právo na promínutí Nájemného nebo může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.10. Nájemce má právo započíst si to, co může podle bodu 7.9. této smlouvy žádat od Pronajímatele.
- 7.11. Ukáže-li se během trvání této smlouvy* potřeba provést nezbytnou opravu Prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení této smlouvy, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Prostor.
- 7.12. Trvá-li oprava Prostor vzhledem k době trvání této smlouvy dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání Prostor nad míru

obvyklou, má Nájemce právo na slevu z Nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

- 7.13. Jedná-li se i. o takovou opravu Prostor, že v době jejího provádění není možné Prostory vůbec užívat, nemá Nájemce právo, aby mu Pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiné prostory a nemůže tuto smlouvu "vypovědět bez výpovědní doby. Po tuto dobu však nájemce nebude platit nájemné.
- 7.14. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Prostorům nebo žádá-li vyklizení Prostor.
- 7.15. Bude-li Nájemce rušen. při užívání Prostor nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z Nájemného, pokud takové jednání třetí osoby Pronajímateli včas oznámil.
- 7.16. Nájemce je povinen užívat Prostory jako *řádný* hospodář k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy, pravidelně Prostory větrat.
- 7.17. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, že Prostory a/nebo Budova mají vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Prostor zjistit mohl.
- 7.18. Umožní-li Nájemce užívat Prostory třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Prostory užíval sám.
- 7.19. Oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Prostor, jakož i přístup do Prostor za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li Nájemci touto činností Pronajímatele jakékoli obtíže i takové, které nejsou jen nepodstatné, nemá Nájemce právo na slevu z Nájemného.
- 7.20. Nájemce má právo provést změnu Prostor jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Změnu Prostor provádí Nájemce vždy na svůj náklad a i v případě, že dojde změnou Prostor k jejich zhodnocení, nemá Nájemce při skončení této smlouvy nárok na jakékoli vyrovnání.
- 7.21. Provede-li Nájemce změnu Prostor bez souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést Prostory do původního "stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení této smlouvy. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Prostory do původního stavu, může Pronajímatel tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.22. V den skončení této smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli vyklizené Prostory v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Byl-li při předání Prostor Nájemce pořízen zápis obsahující popis Prostor, přihlédne se při předání Prostor Pronajímateli také k němu.
- 7.23. Stanou-li se Prostory nepoužitelnými k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy, a to z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, má Nájemce právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.24. V době tří měsíců před skončením této smlouvy, je-li smluvním stranám den skončení této smlouvy znám, je Nájemce povinen umožnit zájemci o nájem přístup do Prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele, kdy Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu v přiměřené době předem. Vzniknou-li Nájemci touto činností Pronajímatele jakékoli obtíže i takové, které nejsou jen nepodstatné, nemá Nájemce právo na slevu z Nájemného.
- 7.25. Nájemce je povinen být po celou dobu trvání platnosti a účinnosti této smlouvy pojištěn proti všem možným škodám, které by mohl Nájemce nebo třetí osoba způsobit nebo zavinit na Prostorech nebo Budově.

8. Oznámení smluvní straně

- 8.1. Veškerá oznámení, žádosti nebo jiné právní úkony učiněné některou ze smluvních stran na základě této smlouvy budou učiněna písemně a

budou považované za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé smluvní straně osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na adresu příslušné smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou příslušná smluvní strana oznámí druhé smluvní straně.

- 8.2. Veškerá oznámení, žádosti nebo jiné právní úkony učiněné některou ze smluvních stran na základě této smlouvy se považují za řádně doručené i v případě, že smluvní strana, které je písemnost určena ji odmítla převzít nebo v dodatečné lhůtě k tomu určené si ji u doručovatele nevyzvedla. V takovém případě se za den doručení písemnosti považuje den odmítnutí jejího převzetí nebo poslední den lhůty k jejímu vyzvednutí.

9. Ujednání o důvěrnosti informací

- 9.1. Smluvní strany považují veškeré informace vzájemně si poskytnuté při jednáních předcházejících podepsání této smlouvy, veškeré informace obsažené v této smlouvě nebo získané v souvislosti s touto smlouvou za důvěrné. Tyto informace nesmějí být zpřístupněny žádné třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany, pokud takové zpřístupnění není vyžadované ze zákona nebo není vyžadováno příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi nebo taková informace již není veřejně známá v souladu se zákonem nebo právními předpisy.

10. Smluvní pokuty

- 10.1. V případě prodlení Nájemce s úhradou 'Nájemného a/nebo Paušálu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemní způsobené porušením povinností, jejíž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno.
- 10.2. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním vyklizených Prostor Pronajímateli po skončení této smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu v částce 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemci způsobené porušením povinností, jejíž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno.

11. Platnost, účinnost a doba trvání smlouvy

- 11.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 11.2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.1.2015.
- 11.3. Tato smlouva se uzavírá a nájem Prostor se sjednává na dobu určitou 10-ti let počínaje 1.1.2015.
- 11.4. Smluvní strany se dohodly, že pokud nedojde jednou ze smluvních stran ve sjednané výpovědní lhůtě k výpovědi této smlouvy před vypršením sjednané doby 10ti let, pak tato smlouva se automaticky prodlužuje o dobu dalších 5-ti let.
- 11.5. Okamžikem zániku Prostor tato smlouva končí.
- 11.6. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu nebo ukončit tuto smlouvu písemnou vzájemnou dohodou.
- 11.7. Smluvní strany se dohodly, že výpovědní lhůta činí vždy dvanáct měsíců a počne běžet od počátku měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď učiněna, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
- 11.8. Poruší-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená smluvní strana právo vypovědět tuto smlouvu. Výpovědní lhůta činí dvanáct měsíců a počne běžet od počátku měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď učiněna.

- 11.9. Výpověď nemusí být odůvodněna, kdy toto neplatí, má-li smluvní strana právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 11.10. Vyklidí-li Nájemce Prostory v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitky.
- 11.11. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, kdy námitky musí mít písemnou formu.
- 11.12. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- 11.13. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud. «J přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy :marně uplynul a lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

12. Přílohy

- 12.1. Nedílnou součástí této smlouvy je půdorys nadzemního podlaží Budovy, na kterém se Prostory nacházejí s jejich barevným označením a předávací protokol Prostor.

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená smluvní strana právo domáhat se vůči druhé smluvní straně obnovení jednání o této smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření této smlouvy, anebo se dotčená smluvní straně stala až po uzavření této smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou smluvní stranu, aby odložila plnění.
- 13.2. V případě, že je jakákoliv povinnost dle této smlouvy neplatná nebo nevymahatelná nebo se neplatnou nebo nevymahatelnou stane, bude plně oddělitelná od ostatních povinností dle této smlouvy a žádným způsobem neovlivní platnost a vymahatelnost jakýchkoli dalších povinností dle této smlouvy. Smluvní strany" se zavazují nahradit jakoukoliv neplatnou nebo nevymahatelnou povinnost povinností novou, platnou a vymahatelnou, jejíž předmět bude co nejbližší odpovídat předmětu původní povinnosti.
- 13.3. Tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 sb., občanský zákoník v platném a účinném znění.
- 13.4. Tuto smlouvu lze změnit a doplňovat pouze se souhlasem smluvních stran, a to písemnými dodatky' aritmeticky číslovanými podle data jejich přijetí podepsanými smluvními stranami.
- 13.5. Smluvní strany tímto prohlašují, že si při jednání o uzavření této smlouvy vzájemně sdělily všechny skutková a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, že se každá ze smluvních stran mohl a přesvědčit o možnosti uzavřít platně tuto smlouvu a kafl. každé ze smluvních stran zřejmý její zájem tuto smlouvu uzavřít.
- 13.6. Smluvní strany tímto prohlašují, že mají právní osobnost, jsou plně svéprávné a tuto smlouvu uzavírají na základě svoji svobodné, pravé, vážné a určité vůle.
- 13.7. Smluvní strany si text této smlouvy přečetly, porozuměly mu, souhlasí s ním a považují ho za zcela určitý a srozumitelný. Na důkaz toho připojují své podpisy, kterými současně uznávají pravost a správnost této smlouvy.
- 13.8. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení obdržel Pronajímatel a jedno vyhotovení obdržel Nájemce.

14 . Místo, datum a podpisy smluvních stran

14.1. V Rumburku dne 23.12.2014

14.2. Podpisy:

Lužická nemocnice a poliklinika, a.s.
Darek Šváb
předseda představenstva
Pronajímatel

Zelená kárna JLM, s. o.
MUDr. Josef Koiček
jednatel
Nájemce

I. Zúčastněné smluvní strany:

Lužická nemocnice a poliklinika, a.s.

IC 615 38 990

sídlo Jiráskova 1378/4. 408 01 Rumburk

zapsaná v oddílu B, vložky 635 obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem

zastoupená ředitelem a předsedou představenstva panem Damkem Švábem
(dále jen „pronajímatel“)

a

BHM - Medical s.r.o.

IČ 272 71 269

sídlo U Kovárny 1530/5, 470 01 Česká Lípa

zapsaná v oddílu C, vložky 21781 obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem

zastoupená jednatelkou MUDr. Marcelou Čermákovou
(dále jen „nájemce“)

prohlašují, že jsou zcela způsobilé k právním úkonům a uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR:

II. Předmět nájmu'

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci v k.ú. Rumburk - Obec Rumburk:
 - stavba čp. 1378 na stavební parcele č. 587.
2. Nemovitá věc je zapsána na listu vlastnictví č. 2800 pro Obec Rumburk -- k.ú. Rumburk u Katastrálního úřadu v Ústí nad Labem - katastrálního pracoviště Rumburk.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn v souladu s příslušnými právními předpisy uvedenou nemovitou věc, popřípadě její část pronajmout.
4. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v objektu čp. 1378 ve 2. nadzemním podlaží v rozsahu:

▪ sesterny	o výměře	18,23 m ²
▪ ordinace - alergie	o výměře	19,56 m ²
▪ příruční sklad	o výměře	3,44 m ²
▪ chodba - čekárna	o výměře	3,75 m ²

(dále jen „předmět nájmu“ nebo „předmět smlouvy“)
za podmínek stanovených touto smlouvou o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“).
5. Nájemce, jeho zaměstnanci, partneři a klienti jsou oprávněni společně s předmětem nájmu užívat společné prostory a společná zařízení v objektu čp. 1378, zejména pak chodbu - čekárnu o výměře 16,80 m² a sociální zařízení ve 2. nadzemním podlaží objektu.
6. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu do svého užívání přejímá a dále potvrzuje, že:
 - byl s předmětem nájmu řádně seznámen,
 - zná stav a rozsah předmětu nájmu,
 - předmět nájmu je způsobilý k užívání k účelu podle čl. 111.11. smlouvy.

III. Účel nájmu, údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu:

1. Předmět nájmu bude užíván nájemcem k účelům provozním a administrativním ve vazbě na příslušná oprávnění nájemce k provozování činností:
 - ┆ ordinace alergologie a imunologie

IV. Nájemné, služby:

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou ve výši celkové měsíční úhrady 4.498,-- Kč (slovy: čtyřtísícečtyřistadevadesátosmkorunčeských). Na poskytnutou službu (nájem nebytových prostor) uplatní pronajímatel osvobození od daně z přidané hodnoty. Za den skutečného plnění osvobozeného od daně z přidané hodnoty se považuje vždy první kalendářní den měsíce, za který se nájemné stanovuje.
2. Pronajímatel poskytuje nájemci následující služby (plnění v souvislosti s užíváním předmětu nájmu):
 - ┆ dodávky tepla a teplé užitkové vody,
 - dodávky studené vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
 - ┆ dodávky elektrická energie,
 - internet
 - ┆ telefon
 - ┆ ostatní služby (odvoz komunálního odpadu, osvětlení, úklid předmětu nájmu, úklid společných prostor, správní režie).

Pronajímatel žádné další služby neposkytuje a nezajišťuje, veškeré ostatní služby související s užíváním předmětu nájmu si nájemce zajišťuje samostatně.

3. Paušální úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se stanovuje ve výši celkové měsíční úhrady 9.654,--Kč (slovy: devěttisícšestsetpadesátčtyřikorunčeských) - (teplo a TUV - 3.350,-- Kč včetně DPH, vodné a stočné - 370,-- Kč včetně DPH, elektrická energie - 2.455,-- Kč včetně DPH, internet 300,-- Kč včetně DPH, ostatní služby - 3.179,-- Kč včetně DPH).

V paušálu není zahrnuta úhrada nákladů na telefonní hovory z telefonního čísla 412 359 545. Úhrada nákladů na telefonní hovory bude prováděna na základě přefakturace pronajímatelem nájemci dle vyúčtování telefonních hovorů z telefonní ústředny pronajímatele.

4. Nájemné a paušální úhrada za služby jsou splatné měsíčně ve výši 14.152,-Kč včetně DPH (slovy: čtrnácttisícjedenstopadesátdvakorunčeských) vždy nejpozději k 15. kalendářnímu dni měsíce, za který se nájemné stanovuje a to bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele u KB, a.s., č. účtu: 3992050257/0100 s variabilním symbolem 311031.
5. Nájemce se zavazuje uvedené nájemné a paušální úhradu za služby platit pravidelně ode dne platnosti této smlouvy.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn nájemné a paušální částku za služby počínaje rokem 2014 aktualizovat vždy v ročních intervalech k 1.7. kalendářního roku formou samostatného platebního výměru na nájemné a paušální úhradu za služby a to v míře odpovídající růstu spotřebitelských cen (inflaci) podle sdělení ČSÚ v případě nájemného a v míře odpovídající pohybu cen v případě služeb (vytápění, vodné, stočné, elektrická energie, odvoz komunálního odpadu, úklid).

V. Doba nájmu, výpověď:

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 01.09.2013. Výpovědní doba se stanovuje na dobu 12 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího Po měsíci doručení písemné výpovědi.

2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu (v případě nemovitostí) a předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději v poslední den nájemního poměru. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat na nájemci smluvní pokutu v částce 1.000,-- Kč za každý i započatý den prodlení. Sjednání smluvní pokuty se nedotýká případného nároku na náhradu škody ani jeho výše.

VI. Zvláštní ujednání:

1. Nájemce bude předmět smlouvy včetně součástí a příslušenství opravovat a udržovat svým nákladem v plném rozsahu tak, aby zajistil splnění řádných pracovních a provozních podmínek pro účel smlouvy, zejména z hlediska provozně-technického, hygienického a předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a protipožárních předpisů. Veškeré provozní a revizní zkoušky vyhrazených zařízení si zajišťuje nájemce na vlastní náklady ve stanovených termínech.
2. Opravy stavů nesouvisejících a nevzniklých v souvislosti se smluveným užíváním a nevyvolaných nájemcem neobvyklým užíváním nebo porušením smlouvy hradí pronajímatel.
3. Veškeré technické zhodnocení - dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace prováděné nájemcem popř. podnájemcem na předmětu smlouvy vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předloženo v žádosti nájemce popř. podnájemce. Pokud bude toto technické zhodnocení zároveň hrazeno nájemcem, pronajímatel udělí nájemci písemný souhlas s odepisováním technického zhodnocení nájemcem v souladu s platným zněním zákona o daních z příjmů.
4. Pronajímatel nebo jim pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s oprávněnou osobou pověřenou nájemcem a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. O tomto úmyslu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit nejméně 2 dny předem telefonicky nebo ústně. Současně jsou pronajímatel nebo jim pověřená osoba oprávněni vstoupit do předmětu smlouvy spolu s oprávněnou osobou pověřenou nájemcem ve výjimečných případech okamžitě bez prodlení, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.
5. Nájemce je oprávněn umístit na vyznačenou plochu pro vylepení reklamy informační tabuli o své firmě či provozu. K umístění jiných reklam či informací a mimo vyznačené místo je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce provede pojištění vlastního zařízení, vybavení a zásob umístěných v předmětu smlouvy formou vlastní pojistné smlouvy. Dále nájemce provede pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli na předmětu smlouvy formou vlastní pojistné smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že předmět smlouvy je pojištěn u UNIQA pojišťovna, a.s.
7. Nájemce zodpovídá za veškeré škody na předmětu nájmu způsobených svými činnostmi i činnostmi souvisejícími a je povinen tyto škody finančně nahradit.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce může stavební, architektonické a jiné technické úpravy provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a po splnění podmínek stavebního řádu a dalších právních předpisů.
10. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu dbá nájemce na ochranu životního prostředí v souladu s příslušnými právními předpisy.
11. V den zániku nájmu je nájemce povinen písemně předat pronajímateli do té doby užívaný předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení za dobu vání nájmu. Opotřebení nad tento rámec je nájemce povinen pronajímateli uhradit.

VII. Postihy za neplacení nájemného a za poskytované služby, sankce

1. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájmu či s úhradou paušálu za služby či s úhradou vyúčtování za služby do prodlení, může po něm pronajímatel uplatňovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,5% denně z dlužné částky-
2. Bude-li nájemce více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či s úhradou záloh na služby či s úhradou vyúčtování za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu s výpovědní dobou 30 kalendářních dnů.

VIII. Závěrečná ujednání:

1. Pokud tato smlouva nestanovuje jinak, platí pro sjednaný smluvní vztah příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského a obchodního zákoníku a dalších souvisejících právních předpisů.
2. Veškeré změny a doplňky k této smlouvě je možno činit pouze písemným a očíslovanými dodatky, které podepíše oprávnění zástupci obou smluvních stran.
3. Úhrady související se zpracováním této smlouvy hradí pronajímatel.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, každé má platnost originálu a každý z účastníků obdrží po jednom výtisku.

V Rumburku dne 26.8.2013.

V Rumburku dne 26.8.2013.

.....
Lužické nemocnice a p í k a , a.s.
Dalek Sváb
ředitel a předseda představenstva
pronajímatel

.....
BHM -- Medical s.r.o.
MUDr. Marcela Čermáková
jednatelka
nájemce

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Lužická nemocnice a poliklinika, a. s., IČ 615 38 990
se sídlem Rumburk, Jiráskova 1378/4, PSČ 408 01
zapsaná v oddílu B, vložky 635 obchodního rejstříku vedeného Krajským
soudem v Ústí nad Labem
zastoupena ředitelem společnosti Mgr. Petrem Dubravcem
dále jen Pronajímatel na straně jedné

a

MIKU ... MED s. r. o., IČ 06147178
MUDr. Ticháčková Pavla, narozena: 23. 12. 1966
Adresa: Světlá 702/1, Liberec 14, 460 14 Ruprechtice
Telefonní kontakt: 774 378 424
dále jen Nájemce na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále také označováni jednotlivě jako smluvní strana a společně jako smluvní strany)

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli na následujícím znění této smlouvy:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo St. 587, jejíž součástí je stavba Č. p. 1378 (dále jen Budova), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2800 pro katastrální území a obec Rumburk a okres Děčín u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.
- 1.2. V Budově se mimo jiné nachází následující prostory:
- 1.3. - V místnosti ordinace o výměře 28,91 m² nacházející se v prvním podlaží Budovy.
- 1.4. - Dále nebytové prostory ve spoluzžívání
- 1.5. - WC o výměře: 1,03 m²
- 1.6. - schodiště a chodby o výměře: 2,88 m²
- 1.7. - čekárna o výměře: 16,55 m²
- 1.8. - Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že má platné a účinné oprávnění a jeho předmětem podnikání je:
 - poskytování zdravotních služeb - praktický lékař pro dospělé, (dále jen Předmět podnikání).
- 1.9. Nájemce tímto prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se skutečným a právním stavem Prostor, Budovy a okolí této Budovy.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání Prostory včetně Vybavení č. 1 a Vybavení č. 2 a Nájemce se tímto za toto užívání zavazuje platit Pronajímateli Nájemné a Paušál, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 2.2. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a společné sociální zařízení Budovy.
- 2.3. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci poskytování služeb souvisejících s nájmem Prostor, a to dodávky vody, odvoz a odvádění

odpadních od včetně čištění jímek, dodávky tepla a TUV, dodávky elektrické energie, úklid Prostor a společných prostor Budovy a odvoz komunálního a zdravotního odpadu.

- 2.4. Nájemce je však oprávněn užívat místnost ordinace o výměře 28,91 m² nacházející se v prvním podlaží Budovy.

3. Účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Prostory za účelem umístění jeho provozovny pro výkon Předmětu podnikání Nájemce.
- 3.2. Nájemce je oprávněn změnit Předmět podnikání v Prostorách pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatel e.

4. Předání Prostor

- 4.1. Pronajímatel předal -Nájemci Prostory se vším, co je třeba k řádnému užívání Prostor, před podpisem této smlouvy, což Nájemce stvrzuje podpisem této smlouvy.

5. Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním Prostor

- 5.1. Nájemné za pronájem Prostor se sjednává dohodou smluvních viz. Příloha č. 1.
- 5.2. Náklady na služby uvedené v bodě 2.4. této smlouvy, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu roku pevnou částkou, která je uvedena v Příloze č. 1, kde je uveden rozpis jednotlivých položek.
- 5.3. Pronajímatel není povinen provádět vyúčtování Paušálu.
- 5.4. Nájemné a Paušál se plti měsíčně předem nejpozději do 10. dne měsíce, za který se Nájemné a Paušál hradí, a to na účet Pronajímatel číslo _____ a pod variabilním symbolem 311001.
- 5.5. Nájemné je povinen začít platit Nájemné a paušál od 01. března 2019.
- 5.6. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit Nájemné o míru inflace určenou za předcházející rok Českým statistickým úřadem jako procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, kdy" takové zvýšení Nájemného je Nájemce oprávněn učinit se zpětnou účinností vždy od 01. ledna příslušného roku.
- 5.7. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit Paušál o míru odpovídající pohybu cen služeb uvedených v bodě 2.4. této smlouvy, kdy takové zvýšení Paušálu. :Há Nájemce oprávněn učinit se zpětnou účinností vždy od 01. ledna příslušného roku.

6. Práva a povinnosti Pronajímatel e

- 6.1. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělit souhlas Nájemci k opatření Prostor a/nebo Budovy štíty, návěsnými a podobnými znameními, pokud k tomu má závažný důvod.
- 6.2. Pronajímatel je povinen přenechat Prostory Nájemcím tak, aby mohl Prostory užívat k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy.
- 6.3. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Prostor po dobu trvání této smlouvy.
- 6.4. Pronajímatel je povinen provádět údržbu Prostor a jeho nezbytné opravy kromě běžné údržby Prostor.
- 6.5. Pronajímatel neodpovídá za vadu Prostor, o které v době uzavření této smlouvy Nájemce věděl a která nebrání užívání Prostor.

- 6.6. Pronajímatel má právo o své vůli Prostory měnit i během trvání této smlouvy.
- 6.7. Pronajímatel je povinen poskytnout ochranu Nájemci na jeho žádost v případě, uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Prostorům nebo žádá-li vyklizení Prostor. Neposkytne-li Pronajímatel Nájemci dostatečnou ochranu, může Nájemce tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 6.8. Užívá-li Nájemce Prostory takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Prostor, vyzve ho Pronajímatel, aby Prostory užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Neuposlechne-li Nájemce tuto výzvu, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v tomto případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě.
- 6.9. Nezaplatí-li Nájemce včas a/nebo řádně Nájemné a/nebo Paušál ani do splatnosti příštího Nájemného a Paušálu, vyzve ho Pronajímatel, aby dlužné Nájemné a/nebo Paušál uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu k zaplacení a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Neuposlechne-li Nájemce tuto výzvu, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 6.10. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci vzniklé na základě této smlouvy zadržet movité věci, které má Nájemce v Prostorech.
- 6.11. V případě, že Nájemce ke dni skončení nájmu Prostory nevyklidí a nepředá vyklizené Prostory Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn Prostory vyklidit na náklady Nájemce a vyklizené věci uskladnit na náklady Nájemce.

7. Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1. Nájemce je oprávněn opatřit s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele Prostory a/nebo Budovu v přiměřeném rozsahu štíty, návěsnými a podobnými znameními. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě včetně uvedení rozměrů a umístění znamení a nevyjádří-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný.
- 7.2. Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit bezodkladně znamení, kterými opatřil Prostor a/nebo Budovu a uvést dotčenou část Prostor a/nebo Budovy do původního stavu.
- 7.3. Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v souvislosti s převodem jeho podnikatelské činnosti, ke které Prostory slouží, kdy souhlas Pronajímatele i smlouva o převodu práv a povinností z této smlouvy musí mít písemnou formu.
- 7.4. Nájemce nemá v žádném případě při skončení této smlouvy z jakéhokoliv důvodu právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.
- 7.5. Nájemce je oprávněn nechat zapsat do veřejného seznamu nájemní právo dle této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 7.6. Nájemce je povinen udržovat na své náklady Prostory ve stavu způsobilém k účelu nájmu uvedeném v bodě 3.1. této smlouvy.
- 7.7. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu prostor po dobu trvání této smlouvy, zejména malování, opravy omítek, deratizaci,

- zasklívaní oken, vrchních částí podlaha, výměny prahů a lišiz, svítidel, klik u dveří a podobně.
- 7.8. Oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu Prostor, kterou je povinen Pronajímatel odstranit, a neodstraní-li Pronajímatel tuto vadu bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může Prostory užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z Nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání Prostor, nebo znemožňuje-li zcela užívání Prostor, má Nájemce právo na promínutí Nájemného nebo může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
 - 7.9. Nájemce má právo započíst si to, co může podle bodu 7.9. této smlouvy žádat od Pronajímatele, až do výše Nájemného za jeden měsíc.
 - 7.10. Ukáže-li se během trvání této smlouvy potřeba provést nezbytnou opravu Prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení této smlouvy, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Prostor.
 - 7.11. Trvá-li oprava Prostor vzhledem k době trvání této smlouvy dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání Prostor nad míru obvyklou, má Nájemce právo na slevu z Nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
 - 7.12. Jedná-li se i o takovou opravu Prostor, že v době jejího provádění není možné Prostory vůbec užívat, nemá Nájemce právo, aby mu Pronajímatel dohasne poskytl k užívání jiné prostory a nemůže tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
 - 7.13. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Prostorům nebo žádá-li vyklizení Prostor.
 - 7.14. Bude-li Nájemce rušen v užívání Prostor nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z Nájemného, pokud takové jednání třetí osoby Pronajímateli včas oznámil.
 - 7.15. Nájemce je povinen užívat Prostory jako řádný hospodář k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy pravidelně Prostory větrat a provádět v Prostorech na své náklady pravidelný a řádný úklid.
 - 7.16. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, že Prostory a/nebo Budova mají vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Prostor zjistit mohl.
 - 7.17. Nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě k Prostorům užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. zřídí-li Nájemce třetí osobě užívací právo k Prostorům bez souhlasu Pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení povinností Nájemce způsobující Pronajímateli vážnější újmu.
 - 7.18. Umožní-li Nájemce užívat Prostory třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Prostory užíval sám.
 - 7.19. Oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Prostor, jakož i přístup do Prostor za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li Nájemce touto činností Pronajímateli jakékoli obtíže i takové, které nejsou jed nepodstatné, nemá Nájemce právo na slevu z Nájemného.
 - 7.20. Nájemce má právo provést změnu Prostor jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Změnu Prostor provádí Nájemce vždy na svůj náklad a i v případě, že dojde změnou Prostor k jejich zhodnocení, nemá Nájemce při skončení této smlouvy nárok na jakékoli vyrovnání.

- 7.21. Provede-li Nájemce změnu Prostor bez souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést Prostory do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení této smlouvy. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Prostory do původního stavu, může Pronajímatel tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.22. V den skončení této smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli vyklizené Prostory v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Byl-li při předání Prostor Nájemci pořízen zápis obsahující popis Prostor, přihlédne se při předání Prostor Pronajímateli také k němu.
- 7.23. Stanou-li se Prostory nepoužitelnými k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy, a to z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, má Nájemce právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.24. V době tří měsíců před skončením této smlouvy, je-li smluvním stranám den skončení této smlouvy znám, je Nájemce povinen umožnit zájemci o nájem přístup do Prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele, kdy Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu v přiměřené době předem." Vzniknou-li Nájemci touto činností Pronajímatele jakékoli obtíže i takové, které nejsou jen nepodstatné, nemá Nájemce právo na slevu z Nájemného.
- 7.25. Nájemce je povinen být po celou dobu trvání platnosti a účinnosti této smlouvy pojištěn proti všem možným škodám, které by mohl Nájemce nebo třetí osoba způsobit nebo zavinit na Prostorách nebo Budově.

8. Oznámení smluvní straně

- 8.1. veškerá oznámení, žádosti nebo jiné právní úkony učiněné některou ze smluvních stran na základě této smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé smluvní straně osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na adresu příslušné smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou příslušná smluvní strana oznámí druhé smluvní straně.
- 8.2. Veškerá oznámení, žádosti nebo jiné právní úkony učiněné některou ze smluvních stran na základě této smlouvy se považují za řádně doručené i v případě, že smluvní strana, které je písemnost určena ji odmítla převzít nebo v dodatečné lhůtě k tomu určené si ji u doručovatele nevyzvedla. V takovém případě se za den doručení písemnosti považuje den odmítnutí jejího převzetí nebo poslední den lhůty k jejímu vyzvednutí.

9. Ujednání o důvěrnosti informací

- 9.1. Smluvní strany považují veškeré informace vzájemně si poskytnuté při jednáních předcházejících podepsání této smlouvy, veškeré informace obsažené v této smlouvě nebo získané v souvislosti s touto smlouvou za důvěrné. Tyto informace nesmějí být zpřístupněny žádné třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany, pokud takové zpřístupnění není vyžadované ze zákona nebo není vyžadováno příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi nebo taková informace již není veřejně známá v souladu se zákonem nebo právními předpisy.

10. Smluvní pokuty

- 10.1. V případě prodloužení Nájemce s úhradou Nájemného a/nebo Paušálu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 %

z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemci způsobené porušením povinnosti, jejíž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno.

- 10.2. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním vyklizených Prostor Pronajímateli po skončení této smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu v částce 5.000,- Kč za každý i započatý týden prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemci způsobené porušením povinností, jejíž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno.

11. Platnost, účinnost a doba trvání smlouvy

- 11.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 11.2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. března 2019.
- 11.3. Tato smlouva se uzavírá a nájem Prostor se sjednává na dobu neurčitou.
- 11.4. Okamžikem zániku Prostor tato smlouva končí.
- 11.5. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu nebo ukončit tuto smlouvu písemnou vzájemnou dohodou.
- 11.6. Smluvní strany se dohodly, že výpovědní lhůta činí vždy tři měsíce a počne běžet od počátku měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď učiněna, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
- 11.7. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená smluvní strana právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 11.8. V případě prodlení Nájemce s ohradou Nájemného a/nebo Paušálu více než jeden měsíc je má Pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 11.9. Výpověď nemusí být odůvodněna, kdy toto neplatí, má-li smluvní strana právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 11.10. vyklidí-li Nájemce Prostory v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitky.
- 11.11. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, kdy námitky musí mít písemnou formu.
- 11.12. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- 11.13. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynul a lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

12. Příloha

- 12.1. Nedílnou součástí této smlouvy je rozpis jednotlivých položek Paušálu za služby uvedené v bodě 2.4. této smlouvy (nad a dále j-len Příloha č. 1).

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená smluvní strana právo domáhat se vůči druhé smluvní straně obnovení jednání o této smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření této smlouvy, anebo se dotčené smluvní straně stala až po uzavření této smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou smluvní stranu, aby odložila plnění.
- 13.2. V případě, že je jakákoli povinnost dle této smlouvy neplatná nebo nevymahatelná nebo se neplatnou nebo nevymahatelnou stane, bude plně oddělitelná od ostatních povinností dle této smlouvy a žádným způsobem neovlivní platnost a vymahatelnost jakýchkoli dalších povinností. dle této smlouvy Smluvní strany se zavazují nahradit jakoukoli neplatnou nebo nevymahatelnou povinností novou, platnou a vymahatelnou, jejíž předmět bude co nejbližší odpovídat předmětu původní povinnosti.
- 13.3. Tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 sb., občanský zákoník v platném a účinném znění.
- 13.4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze se souhlasem smluvních stran, a to písemnými dodatky aritmeticky číslovanými podle data jejich přijetí podepsanými smluvními stranami.
- 13.5. Smluvní strany tímto prohlašují, že si při jednání o uzavření této smlouvy vzájemně sdělily všechny skutková a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, že se každá ze smluvních stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platně tuto smlouvu a byl každé ze smluvních stran zřejmý její zájem tuto smlouvu uzavřít.
- 13.6. Smluvní strany tímto prohlašují, že mají právní osobnost, jsou plně svéprávné a tuto smlouvu uzavírají na základě svojí svobodné, pravé, vážné a určité vůle.
- 13.7. Smluvní strany si text této smlouvy přečetly, porozuměly mu, souhlasí s ním a považují ho za zcela určitý a srozumitelný. Na důkaz toho připojují své podpisy, kterými současně uznávají pravost a správnost této smlouvy.
- 13.8. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení obdržel Pronajímatel a jedno vyhotovení obdržel Nájemce.

14. Město, datum a podpisy smluvních stran

14.1. V Rumburku dne

14.2. Podpisy:

Mgr. Petr Dubravec
ředitel společnosti
Lužická nemocnice a poliklinika, a.s.
Pronajímatel

MUDr. Pavla Ticháková.
Jednatel
MIKU m.ř.o.
Nájemce

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Účastníci smlouvy

Lužické nemocnice a poliklinika, a.s. IC 61538990

Se sídlem 408 01. Rumburk, Jiráskova 1378/4

zastoupená Mgr. Petrem Dubravcem, ředitelem

na straně pronajímatele

Telefonní kontakt: 774 378 424

dále jen Nájemce na straně druhé

Služby spojené s užíváním

Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání, které pronajímatelem zajišťuje na náklady nájemce:

- a) Elektrická energie
2.131,-
- b) Vodné a stočné
500,-
- c) Teplo a TUV
3.042,-
- d) Ostatní služby
2.605,-
- e) Nájemné
3.222,-

Nájemné včetně služeb je splatné měsíčně, vždy do patnáctého kalendářního dne kalendářního měsíce v kalendářním měsíci, na který nájemné přislouží.

Úhrada v celkové výši 11.500,- (jedenácti tisíc pětset korun) bude uhrazena na základě této smlouvy.

