

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 283

Nemocnice Znojmo, příspěvková organizace

MUDr. Jana Janského 11, 669 02 Znojmo

IČ: 00092584

zapsaná v OR vedeném u KS v Brně v odd. Pr, vložce číslo 1229

jednající ředitelem MUDr. Martinem Pavlíkem, Ph.D., EDIC, DESA

dále jen „pronajímatel“

a

SaJ a.s.

Novodvorská 1062/12, 142 00 Praha 4 - Lhotka

IČ: 25643169

jednající předsedou představenstva JUDr. Oto Jiroutem

dále jen „nájemce“

uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

tuto

Nájemní smlouvu:

I.

1. Pronajímatel má na základě Zřizovací listiny příspěvkové organizace Jihomoravského kraje (dále „ZL“) předánu k hospodaření mimo jiné i budovu bez č.p./č.e., stavba občanského vybavení, postavenou na pozemku p. č. 4408/118, zapsanou na listu vlastnictví č. 1646 pro obec Znojmo, katastrální území Znojmo – město.
2. Pronajímatel je na základě ZL oprávněn uvedenou nemovitou věc nebo její části pronajmout.

II.

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v I. NP budovy bez č.p./č.e. uvedené v čl. I této smlouvy. Jedná se o 1 místnost o celkové výměře 20,1m² a společné prostory o celkové výměře 107,6 m², konkrétní specifikace viz. příloha č. 1 (dále též „předmět nájmu“).
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přebírá jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání za účelem provozování kanceláře svých zaměstnanců. Změna účelu nájmu je možná pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu.
4. V prostorách předmětu nájmu se nenachází žádný movitý majetek, který patří pronajímateli.

III.

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 9. 2020 do 31. 8. 2021.
2. Tato smlouva v celém rozsahu nahrazuje Nájemní smlouvu č. 280 uzavřenou mezi smluvními stranami dne 31. 12. 2019.

3. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí, a to i bez udání důvodů, s výpovědní lhůtou tři měsíce. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se nepoužije.
4. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy, zjistí-li, že nájemce přes písemné upozornění neplní řádně a včas své povinnosti z ní vyplývající, anebo bude-li pronajímatel potřebovat pronajaté prostory pro plnění svých úkolů. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a je účinné ke dni jeho doručení nájemci.

IV.

1. Výpočet nájemného a služeb souvisejících s nájmem (dále jen „nájemné“) je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Veškeré uvedené částky dle přílohy č. 1 s výjimkou úhrady telefonních hovorů nad rámec volných minut jsou stanoveny jako paušály a nebudou dále zúčtovány.
3. Pronajímatel nájemci v případě jeho zájmu umožní využívat telekomunikační služby prostřednictvím své telefonní ústředny. Nájemce bude společně s nájemným hradit měsíční paušální částku, v rámci které mu bude poskytnut limit volných minut na volání v rámci ČR (souhrnně pro volání do pevných i mobilních sítí). V případě překročení tohoto limitu bude provedena samostatná fakturace na základě výpisu nájemcem uskutečněných telefonních hovorů. Lhůta splatnosti činí 14 dnů od doručení faktury. V případě prodlení s úhradou bude nájemci účtován úrok z prodlení podle příslušných právních předpisů.
4. Pronajímatel nájemci v případě jeho zájmu umožní využívat připojení k internetu o rychlosti min. 512 kb/s na jednu linku. Za využití této služby bude nájemce hradit společně s nájemným paušální měsíční částku. Nájemce dále uhradí pronajímateli za zřízení připojení k internetu jednorázový poplatek, který mu bude samostatně vyfakturován. Lhůta splatnosti činí 14 dnů od doručení faktury. V případě prodlení s úhradou jednorázového poplatku bude nájemci účtován úrok z prodlení podle příslušných právních předpisů.

V.

1. Nájemné bude nájemce hradit měsíčně vždy do 20. dne daného měsíce na účet pronajímatele, číslo účtu xxx, konstantní symbol 308, variabilní symbol 283. Úhrada se považuje za zaplacenou dnem připsání na účet pronajímatele.
2. Pokud není nájemné placeno řádně, včas a ve sjednané výši, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není vyloučeno právo pronajímatele účtovat úrok z prodlení dle příslušných právních předpisů.
3. Smluvní strany se zavazují, že uzavřou písemný a číslovaný dodatek této smlouvy, pokud dojde u externích dodavatelů ke změně cen nebo sazeb, které budou mít vliv na výši paušálních plateb stanovených dle článku IV. této smlouvy, popř. pokud pronajímatel zjistí, že kalkulace některé paušální platby není adekvátní.
4. Pronajímatel si současně vyhrazuje právo na změnu výše nájemného, a to s ohledem na index růstu cen oproti stavu ke dni uzavření této smlouvy.

VI.

1. Nájemce je povinen:
 - užívat předmět nájmu řádně, v souladu s touto smlouvou a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy a současně přitom dodržovat předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, hygienicko-protiepidemické a protipožární předpisy, a to zejména s ohledem na charakter činnosti pronajímatele; nájemce je současně povinen se při užívání předmětu nájmu zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval třetí osoby či narušoval provoz a výkon odborných činností pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
 - řádně spravovat předmět nájmu a provádět v něm na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu. Obě

strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, se budou podřídit nařízením vlády č. 308/2015 Sb. Pro účely výkladu této smlouvy se strany dohodly na hranici ve výši 15.000,- Kč bez DPH ročně za drobné opravy či běžnou údržbu. Opravy a údržbu nad rámec drobných oprav a běžné údržby zajišťuje a hradí pronajímatel na žádost nájemce po posouzení její potřeby. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

- bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli potřebu havarijních oprav, jejichž neprovedením hrozí pronajímateli škoda, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
 - případné stavební, montážní a jiné technické úpravy provádět jen po předchozím souhlasu pronajímatele; veškeré tyto případné úpravy včetně průběžného malování a nátěrů hradí nájemce, přičemž při skončení nájmu zůstává hodnota provedených prací a úprav pronajímateli bez povinnosti finančního vypořádání.
 - chránit předmět nájmu před poškozením a zničením; v případě poškození ze strany nájemce (i v důsledku jednání jeho zaměstnanců nebo osob, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup) uhradit vzniklou škodu nebo uvést poškozený předmět nájmu do původního stavu.
 - mít po celou dobu nájmu sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě.
 - plnit povinnosti, vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů navazujících na tyto zákony.
 - předat náhradní klíče od předmětu nájmu v zapečetěné obálce provoznímu pracovišti technicko-provozního odboru k uložení na vrátnici pro případ havárie.
 - zabezpečit označení předmětu nájmu.
 - umožnit pronajímateli nebo jím zmocněným osobám přístup do prostor předmětu nájmu za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, inventarizace majetku či dodržování této smlouvy.
 - poskytnout pronajímateli a kontrolním a obdobným orgánům veškerou potřebnou součinnost a dokumentaci při výkonu kontrol týkajících se této smlouvy.
 - užívat předmět nájmu sám pouze se svými zaměstnanci.
 - parkovat na k tomu určených místech.
 - platit řádně a včas nájemné a ostatní platby a zaplatit v případě zájmu poplatek za uveřejnění v telefonních seznamech dle faktury provozovatele telefonní sítě.
 - neprodleně písemně oznámit pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie, a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání pronajatých prostor; v tomto případě bude provedena revize nájemného nebo je pronajímatel oprávněn nepovolit nájemci instalaci těchto spotřebičů nebo změnu skutečností rozhodných pro rozsah a způsob užívání pronajatých prostor.
 - při skončení nájemního vztahu předat předmět nájmu v řádném stavu jako při přebírání vč. vymalování na náklady nájemce, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; v případě odstoupení od smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu do sedmi pracovních dnů ode dne skončení nájmu. Pro případ porušení povinnosti řádného a včasného předání sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání předmětu nájmu; smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne, kdy na ni pronajímatel uplatní u nájemce nárok. Pronajímatel má právo požadovat náhradu škody v plném rozsahu vedle smluvní pokuty.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv v souladu s obsahem této smlouvy.
3. Smluvní strany jsou povinny přijímat veškerá možná opatření k předcházení vzniku škod. Smluvní strany jsou v této souvislosti povinny navzájem si sdělovat všechny skutečnosti, o kterých se dozvěděly, a které mohou mít vliv na realizaci jejich smluvního vztahu vyplývajícího z této smlouvy, aby se tak předešlo vzniku případných škod.

VII.

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě.

VIII.

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést jen po vzájemné dohodě smluvních stran ve formě písemných a číslovaných dodatků.
2. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a obecně závaznými právními předpisy a přechází na právní nástupce smluvních stran.
3. Nájemce souhlasí se zpřístupněním nebo zveřejněním všech náležitostí tohoto smluvního vztahu. Smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádný údaj uvedený v této smlouvě za obchodní tajemství dle ust. § 504 občanského zákoníku.
4. Tato smlouva bude v případě splnění zákonných podmínek uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb. Uveřejnění v registru smluv včetně uvedení metadat provede Nemocnice Znojmo. Smluvní strany si tímto vzájemně potvrzují, že ujednání této smlouvy se použijí i na právní poměry vzniklé mezi smluvními stranami dle této smlouvy od 1. 9. 2020 do okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy dle registru smluv.

IX.

Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají dobrovolně, srozumitelně, vážně a určitě, prosty omylu a že žádná z nich nebyla v tísní ani pod vlivem jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

X.

Tato smlouva se sepisuje ve 2 identických vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po 1 stejnopisu.

Ve Znojmě dne 31. 8. 2020

JUDr. Oto Jirout
předseda představenstva
SaJ a.s.

MUDr. Martin Pavlík, Ph.D., EDIC, DESA
ředitel Nemocnice Znojmo,
příspěvková organizace

Příloha č. 1: SaJ a.s. od 1. 9. 2020**VSTUPNÍ ÚDAJE**

popis	ano/ne	počet / frekvence
počet osob		1
podíl na společných prostorech		20,00%
úklid kancelářských prostor (jen kancelář 1.21)	ne	
úklid společných prostor (jen v budově H)	ano	3 x týdně
odpad komunální	ano	
odpad nebezpečný	ne	
telefon	ano	
internet	ne	
karta pro vjezd do areálu	ano	1

PASPORTIZACE PROSTOR (příslušná část ze souboru pasportizace budov)

název místnosti	číslo místnosti	výměra m2	budova	patro
kancelář	1.21	20,1	H	1NP
společné - vstup	1.02	13,2	H	1NP
společné - chodba	1.04	68,1	H	1NP
společné - chodba	1.08	14,3	H	1NP
společné - WC předsíní	1.10	3,7	H	1NP
společné - místnost	1.08	1,8	H	1NP
společné - místnost	1.09	1,4	H	1NP
společné - WC místnost	1.12	1,4	H	1NP
společné - WC místnost	1.07	3,7	H	1NP

ROČNÍ KALKULACE DLE ROZSAHU POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

položka	Kč/jednotku	bez DPH	DPH	DPH	Celkem
nájem kancelářských prostor (1m2/rok)					
nájem společných prostor (1m2/rok x podíl)					
el. energie kancelářské prostory (1m2/rok)					
el. energie společné prostory (1m2/rok x podíl)					
vytápění - kancelářské prostory (1m2/rok)					
vytápění - společné prostory (1m2/rok x podíl)					
vodné, stočné (1osoba/rok)					
příprava teplé vody (1osoba/rok)					
úklid - kancelářské prostory (1m2/rok)					
úklid - společné prostory (1m2/rok x podíl)					
likvidace komunálního odpadu (1osoba/rok)					
likvidace nebezpečného odpadu (1osoba/rok)					
parkovné (vjezdové karty)					
telefon					
internet					
CELKEM		65 968,47 Kč		5 522,73 Kč	71 491,19 Kč

PODKLAD PRO MĚSÍČNÍ FAKTURACI

položka	bez DPH	DPH	Celkem
pronájem	2 774,67 Kč	0,00 Kč	2 774,67 Kč
služby spojené s nájmem (snížená DPH 15%)	1 859,02 Kč	278,85 Kč	2 137,87 Kč
služby spojené s nájmem (základní DPH 21%)	863,69 Kč	181,37 Kč	1 045,06 Kč
CELKEM	5 497,37 Kč	460,23 Kč	5 957,60 Kč