

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Česká republika – Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě

se sídlem Tolstého 1914/15, 586 01 Jihlava

za kterou právně jedná MUDr. Jan Říha, ředitel, na základě jmenování do funkce ze dne 25. 5. 2016, č.j. MZDR 14242/2016-16/PER IČO 71009311

bankovní spojení: Česká národní banka, účet číslo: 33020681/0710

ID datové schránky: 4uuai3w

(dále jen „pronajímatel“)

a

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě

se sídlem Partyzánské náměstí 2633/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

za kterou právně jedná Ing. Eduard Ježo, ředitel, na základě jmenování do funkce ministrem zdravotnictví ČR ze dne 12.9.2018

IČO 71009396, DIČ CZ71009396

bankovní spojení: Česká národní banka, účet číslo: 3235761/0710

ID datové schránky: pubj9r8

(dále jen „nájemce“)

ujednávají níže uvedeného dne, měsíce a roku nájemní smlouvu podle § 2201 a násl. občanského zákoníku a podle § 55 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), jakož i podle § 14 a násl. vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů, v následujícím znění:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Česká republika je výlučným vlastníkem a pronajímatel je podle čl. CXVII bodu 17 písm. j) zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 9 zákona č. 219/2000 Sb., příslušný hospodařit s nemovitým majetkem státu, a to s budovou č.p. 623, jež je součástí pozemku parc.č. 408, zapsané na LV č. 8043 pro k.ú. Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou, vedeným u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.
2. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání nebytové prostory v budově č.p. 623 na ul. Tyršova, Žďár nad Sázavou, v následujícím rozsahu:
Třetí nadzemní podlaží budovy:
 - místnost č. 310 (kancelář) o výměře 15,39 m²,
 - místnost č. 311 (technická místnost) o výměře 7,63 m²,
 - místnost č. 313 (WC) o výměře 3,4 m².
První nadzemní podlaží budovy:
 - místnost č. 105 (sklad) o výměře 8,27 m².

(uvedené prostory dále jen „předmět nájmu“ či „nebytové prostory“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory pro plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti či stanoveného předmětu činnosti **dočasně nepotřebuje**. Současně prohlašuje, že změna ve využití majetku, který je předmětem nájmu za účelem jeho dočasného přenechání k užívání nájemci, byla před uzavřením této smlouvy schválena příslušným orgánem ve smyslu ust. § 14a odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb.
4. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za nájemné do užívání a nájemce předmět nájmu do svého výlučného užívání přijímá a zavazuje se platit nájemné stanovené v čl. III této smlouvy.

5. Pronajímatel souhlasí, že společně s nájmem nebytových prostor je nájemce oprávněn rovněž nevýlučně užívat následující společné prostory budovy specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to chodby a schodiště.
6. Účelem nájmu je zabezpečování zdravotnických činností nájemcem – výkon činností poskytovatele zdravotních služeb.
7. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k užívání ke smluvenému účelu.
8. Nájemce prohlašuje, že je mu stav nebytových prostor dobře znám.

II.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou na 8 let, a to od 01. 03. 2021 do 28. 02. 2029.

III.

Nájemné a jiné platby

1. Nájemce se zavazuje platit po dobu trvání nájemního vztahu nájemné ve výši 1.000,- Kč ročně, které je splatné vždy do 10. prosince příslušného kalendářního roku na příjmový účet pronajímatele, vedený u ČNB, číslo účtu 33020681/0710.
2. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli částku na úhradu nákladů za níže uvedené dodávky služeb, poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor, a to podílem na celkových skutečných nákladech v následující výši:
 - a) teplo: 2,81 % z ročního vyúčtování tepla z celkové vytápěné plochy za předchozí kalendářní rok,
 - b) elektrická energie: 9,725 % z ročního vyúčtování za předchozí kalendářní rok,
 - c) vodné a stočné: 3 % z celkových nákladů na vodné a stočné za kalendářní rok,
 - d) úklid pronajatých a společných prostor: 3.897,- Kč čtvrtletně,
 - e) údržba včetně revizí: 500,- Kč čtvrtletně,
 - f) domovníkové práce: 250,- Kč čtvrtletně.
3. Smluvní strany se dohodly, že sjednané čtvrtletní zálohy na úhradu poskytovaných služeb činí:

a) za dodávku tepla	1.844,50 Kč
b) za dodávku elektrické energie	2.696,50 Kč
c) za dodávku vody a stočné	410,- Kč
d) za úklid pronajatých a společných prostor	3.897,- Kč
e) za údržbu včetně revizí	500,- Kč
f) za domovníkové práce	250,- Kč
Celkem zálohy za služby čtvrtletně:	9.598,- Kč
4. Čtvrtletní zálohy na úhradu poskytovaných služeb sjednané v čl. III odst. 4 této smlouvy jsou splatné vždy předem do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí, a to na bankovní účet pronajímatele vedený u ČNB, číslo účtu: 33020681/0710.
5. Pronajímatel je povinen provést nájemci roční vyúčtování záloh specifikovaných v čl. III odst. 3 písm. a), b), c) nejpozději do posledního dne druhého kalendářního měsíce po skončení kalendářního roku nebo po skončení smluvního vztahu. Nedoplatek vyplývající z vyúčtování je nájemce povinen uhradit v době splatnosti, která činí 21 kalendářních dní. Případný přeplatek se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci do 30 kalendářních dnů ode dne jeho vyúčtování.
6. Pronajímatel nájemci v rámci vyúčtování záloh doloží prvotní doklady a listiny, na jejichž základě bylo vyúčtování provedeno. Nevznese-li nájemce písemné námitky k výši a způsobu provedeného vyúčtování záloh do 10 kalendářních dnů od jeho obdržení, má se za to, že s vyúčtováním souhlasí.
7. Výše záloh na úhradu poskytovaných služeb může být každým rokem upravena v závislosti na vyúčtování těchto služeb v roce předcházejícím a s ohledem na aktuální ceny k 1. 1. příslušného kalendářního roku, nebo ke dni, kdy došlo k jejich změně.
8. V případě prodloužení nájmu s úhradou plateb se výše úroku z prodloužení řídí nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků

právnických a fyzických osob a evidence svěrenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedeném v této smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do nebytových prostor ve výjimečných případech i bez předchozího oznámení nájemci, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či bezprostředně hrozící nebezpečí, musí však o tomto nájemce neprodleně poté uvědomit.
3. Pronajímatel má povinnost umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat požadavky zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, týkajících se pronajímaných prostor a pronajímaných technických zařízení, Zejména se zavazuje provádět kontroly a revize požárních hydrantů a hasicích přístrojů, zařízení pro odvod tepla a kouře (komíny) a nouzových osvětlení v objektu, zpracovávat a aktualizovat požadovanou dokumentaci kromě tematického plánu a časového rozvrhu školení zaměstnanců a dokumentaci o tomto provedeném školení. Dále provádí revize a údržbu vyhrazených technických zařízení – hromosvody, plynová zařízení, zdvihací zařízení, tlaková zařízení, jakož i revize, kontroly a údržbu elektrické instalace, souvisejících s bezporuchovým a bezpečným chodem budovy. Revize vlastních přenosných elektrických zařízení, elektrických a plynových spotřebičů je povinen si zajistit nájemce na vlastní náklady.
5. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebním účelem k účelu uvedenému v této smlouvě.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy nebytových prostor.
7. Nájemce není oprávněn nebytové prostory nebo jejich část přenechat do užívání třetí osobě (zákaz podnájmu a zákaz převodu nájmu).
8. Nájemce je povinen používat v nebytových prostorech pouze schválená elektrická zařízení dle platných právních předpisů.
9. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o jakékoliv škodě nebytových prostor.
10. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostor v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů občanským zákoníkem, s tím, že podle výše nákladů se za opravu, kterou hradí nájemce, považuje oprava, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 5.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav na sebe časově navazujících a spolu souvisejících, je rozhodující součet nákladů.
11. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli havarijní stavy na zařízení objektu nebo vady, které zásadním způsobem ztěžují nebo znemožňují užívání předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin po jejich výskytu. Nesplnění této oznamovací povinnosti řádně a včas nezaloží nájemci právo na prominutí nájemného nebo na výpověď nájmu bez výpovědní doby podle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku.
12. Při řešení havarijních situací bude nájemce kontaktovat zaměstnance pronajímatele v místě nájmu na tel. čísle: Pronajímatel se zavazuje k tomu, že bude havarijní situace řešit neprodleně od nahlášení takové situace nájemcem.
13. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti ve výlučně užívaných prostorách pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a zajistit jejich dodržování všemi osobami v těchto prostorách. V případě výskytu závad v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v souvislosti s technickým stavem nebytových prostor, je nájemce povinen informovat o tom pronajímatele, který se zavazuje neprodleně tyto závady odstranit. Dále je nájemce povinen informovat pronajímatele o skladovaných a používaných látkách a zařízeních, které jsou nebezpečné z hlediska požární ochrany nebo bezpečnosti práce a osob.
14. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté nebytové prostory.
15. Nájemce je povinen hradit veškeré platby vyplývající z této smlouvy řádně a včas.

V.

Skončení nájmu

1. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze smlouvu ukončit pouze jedním z následujících důvodů:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran; v takovém případě končí platnost smlouvy dnem uvedeným v dohodě;
 - b) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to z důvodu porušení ujednání této smlouvy ve smyslu ustanovení § 2229 občanského zákoníku; výpovědní doba činí tři kalendářní měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo písemné vyhotovení výpovědi prokazatelně doručeno druhé smluvní straně;
 - c) písemným odstoupením od smlouvy za podmínek uvedených v následujících odstavcích článku V. této smlouvy;
 - d) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu; výpovědní doba pro tento případ činí šest kalendářních měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo písemné vyhotovení výpovědi prokazatelně doručeno druhé smluvní straně;
2. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit, nastanou-li okolnosti předvídané ustanovením § 2002 občanského zákoníku. Za podstatné porušení smlouvy se ve smyslu § 2002 občanského zákoníku považují zejména případy, kdy:
 - a) nájemce je v prodlení s úhradou jakékoliv platby vyplývající z této smlouvy déle než 60 (šedesát) kalendářních dnů;
 - b) nájemce užívá nebytové prostory k jinému účelu, než je vymezeno v této smlouvě;
 - c) nájemce přenechal nebytové prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě;
 - d) nájemce provedl stavební či jiné úpravy nebytových prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - e) pronajímatel opakovaně porušil smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy, přičemž opakovaným porušením se rozumí druhé porušení jakékoliv povinnosti pronajímatele;
3. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit bez jakýchkoliv sankcí také v případě, pokud přestanou platit podmínky zákona č. 219/2000 Sb., tedy že přestane platit, že předmět nájmu pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
4. Odstoupení od této smlouvy musí být písemné, jinak je neplatné. Odstoupení je účinné ode dne, kdy bylo doručeno druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že odstoupení od této smlouvy bylo doručeno 10. (desátým) kalendářním dnem od jeho odeslání příslušné smluvní straně poštovní doporučenou zásilkou nebo doručením do datové schránky příslušné smluvní strany při odeslání datovou zprávou.
5. Odstoupením se závazek touto smlouvou založený zrušuje pouze ohledně nesplněného zbytku plnění okamžikem účinnosti odstoupení od smlouvy (ex nunc). Smluvní strany si jsou povinny vyrovnat dosavadní vzájemné závazky z této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) kalendářních dnů od doručení oznámení smluvní strany o odstoupení od této smlouvy.
6. Ukončením této smlouvy není dotčen nárok na zaplacení smluvní pokuty nebo zákonného úroku z prodlení, pokud již dospěl, ani právo na náhradu škody vzniklé porušením smluvní povinnosti.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, prostý věcí vnesených do prostor předmětu nájmu za trvání nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu.

VI.

Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti ve smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Jakékoliv změny kontaktních údajů či bankovních údajů je příslušná smluvní strana oprávněna provádět jednostranně a je povinna tyto změny neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně.
3. Jestliže kterákoliv ze smluvních stran neuplatní nárok nebo nevykoná právo podle této smlouvy nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv.

Vzdání se práva z titulu porušení této smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoliv jiného práva podle této smlouvy musí být vyhotoveno písemně a podepsáno smluvní stranou, která takové vzdání se činí.

4. Žádná ze smluvních stran není oprávněna bez souhlasu druhé smluvní strany postoupit smlouvu, jednotlivý závazek ze smlouvy ani pohledávky vzniklé v souvislosti s touto smlouvou na třetí osoby, ani učinit jakékoliv právní jednání, v jehož důsledku by došlo k převodu či přechodu práv či povinností vyplývajících z této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že v rámci této smlouvy vylučují aplikaci ustanovení § 557 občanského zákoníku.
6. Ustanovení této smlouvy lze měnit pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky odsouhlasenými a podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany si dále ujednaly, že k jiným formám nebude přihlíženo a nebudou jimi vázány.
7. Pokud vyjde najevo, že některé ustanovení této smlouvy se stalo neplatným, v rozporu s vůlí smluvních stran neúčinným nebo neaplikovatelným nebo že taková neplatnost, neúčinnost nebo neaplikovatelnost neodvratně nastane, nemá to vliv na platnost, účinnost nebo aplikovatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v uvedených případech zavazují k poskytnutí si vzájemné součinnosti a k učinění příslušných právních jednání za účelem nahrazení neplatného, neúčinného nebo neaplikovatelného ustanovení ustanovením jiným tak, aby byl zachován a naplněn účel této smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě sporů týkajících se závazků z této smlouvy nebo týkajících se právních vztahů, které vznikly v souvislosti s touto smlouvou, vyvinou úsilí řešit tyto spory vzájemnou dohodou. K rozhodování sporů týkajících se závazků z této smlouvy nebo týkajících se právních vztahů, které vznikly v souvislosti s touto smlouvou (včetně závazků k náhradě škody vzniklé porušením povinností dle této smlouvy nebo k vydání bezdůvodného obohacení), je dána pravomoc soudů České republiky. Pravomoc jiných soudů (rozhodčích) se nepřipouští.
9. Smluvní strany souhlasí s případným zpřístupněním nebo zveřejněním všech náležitostí smlouvy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
10. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním plného znění této smlouvy v souladu s požadavky zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“); uveřejnění podle § 5 tohoto zákona zajistí pronajímatel.
11. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje údaje, které tvoří předmět jejich obchodního tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.
12. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) vyhotoveních v českém jazyce s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží 1 (jedno) vyhotovení.
13. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti tato smlouva nabývá dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
14. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí se všemi jejími ustanoveními, a že smlouva byla uzavřena dobrovolně podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Za pronajímatele

Za nájemce

V Jihlavě dne:

V Ostravě dne:

.....
MUDr. Jan Říha
ředitel Krajské hygienické stanice
kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě

.....
Ing. Eduard Ježo
ředitel Zdravotního ústavu se sídlem v Ostravě

