

Nájemní smlouva

Uzavřena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Nemocnice Český Krumlov, a.s.

Sídlo Nemocniční 429, Horní Brána, 381 27 Český Krumlov

IČ 260 95 149

rejstříkový soud Krajský soud v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1460

zastoupen Mgr. Vojtěch Remeň a MUDr. Dana Kopřivová, předseda a člen představenstva

dále jako **Pronajímatel**

a

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s.r.o.

Se sídlem Masná 131, Český Krumlov 381 01

IČ: 42396182

vedená u rejstříkového soudu v Českých Budějovicích oddíl C, vložka 706

zastoupená Ing. Miroslavem Reitingерem, Ing. Davidem Šindelářem a Mgr. Bc. Antonínem Krákem,

jednateli společnosti

dále jako **Nájemce**

I.

Předmět smlouvy

Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu, tak jak je dále ve smlouvě specifikován, k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje za to platit Pronajímateli nájemné a zálohy na služby touto smlouvou stanovené.

II.

Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem parcely. parc. č. 504/1, jejíž součástí je budova občanské vybavenosti, vše zapsané v listu vlastnictví na LV č. 6027 pro obec a k.ú. Český Krumlov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov.

Pronajímatel přenechává nájemci v budově občanské vybavenosti bez. č. p., která je součástí parcely č. 504/1 do výlučného užívání nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží, a to ordinaci, sesternu, čekárnu a sociální zařízení a, vše o velikosti 55 m² tak jak je specifikováno v příloze č. 1 této smlouvy, a dále do nevýlučného užívání společně užívané prostory, a to chodby (dále jako „předmět nájmu“),

Nájemce je seznámen se stavem pronajímaných nebytových prostor dle této smlouvy. Účelem nájmu je provozování činnosti poskytování zdravotních služeb.

Čl. III.

Účel nájmu

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně za účelem provozování ekonomické činnosti.

Nájemce nemá zejména právo provozovat jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky výkonu činnosti, než jak vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v nemovitosti a/nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.

Nedodržení účelu nájmu je považováno za podstatné porušení smlouvy a toto může být důvodem k odstoupení pronajímatele od uzavřené smlouvy z důvodů ležících na straně nájemce.

Nájemce je oprávněn za výše uvedených podmínek prostor podnajímtout třetí osobě.

IV.

Doba nájmu

Nájem se sjednává od 1.5.2021 na dobu neurčitou.

V.

Nájemné, zálohy na služby poskytované v souvislosti s nájmem

Výše nájemného a úhrad za ceny služeb poskytovaných pronajímatelem a spojených s užíváním nebytových prostor jsou stanoveny dohodou smluvních stran.

Nájemné za nebytové prostory ordinace uvedené v čl. II Smlouvy činí 1.000,-Kč/m²/ročně.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude platit Pronajímateli zálohy za služby spojené s užíváním nebytových prostor v následující výši:

- a) vodné/stočné 3.036,-Kč/rok 253,-Kč/měsíc), přičemž skutečná spotřeba je měřena podružným vodoměrem podle skutečné spotřeby a odběr bude vyúčtován po ukončení kalendářního roku, nejpozději do 31.3. následujícího roku.
- b) teplo, TUV 16.620,- Kč/rok,) 1.385,- Kč/měsíc)
- c) el. energie 3.384,- Kč/rok (282,-Kč/měsíc):

Celkem zálohy na služby spojené s nájmem 1.920,- Kč/měsíc

Cena za nájem a ceny za služby spojené s pronájmem nebytových prostor jsou uvedeny bez DPH. Při vyúčtování cen služeb bude ke konečné ceně připočteno DPH v zákonem stanovené výši.

Smluvní strany se dohodly, že vždy od 31. března každého kalendářního roku (počínaje 1.1.2022) upraví pronajímatel s účinností zpětně od 1. ledna daného roku výši nájemného o částku odpovídající oficiálně vyhlášené míře inflace Českým statistickým úřadem (index – obecný růst cenové hladiny v České republice) za uplynulý rok (popřípadě poměrně v měsících). Takto upravené nájemné se považuje za nájemné sjednané. Nájemné se v tom případě upravuje na celý kalendářní rok následující po roce, kterého se údaje o inflaci týkají. Pronajímatel vystaví nájemci vždy za období leden až březen vyúčtování inflace, které bude splatné do čtrnácti (14) dní ode dne jeho doručení nájemci.

Nájemné a zálohy na služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné měsíčně patnáctého (15) dne příslušného měsíce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná finanční částka připsána na účet pronajímatele. č. účtu 107-9705420217/0100 vedený u Komerční banky Český Krumlov.

Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci do 31. 3. a ve lhůtě 30 dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

V případě, že nájemce nezaplatí pronajímateli řádně a včas nájemné, vyúčtování inflace či úhrady za služby s nájmem spojené, může pronajímatel požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na zákonné sankce a náhradu škody v plné výši.

VI.

Podnájem

Nájemce je oprávněn za výše uvedených podmínek prostor podnajímt třetí osobě.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen pronajaté nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky pronajatých prostorů pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to požádá.

Nájemce není oprávněn instalovat na nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, reklamní poutače, loga či jiné podobné nápisy či provádět kreslení tohoto nápisu přímo na plochu nemovitosti, ve které se předmět nájmu nachází.

Nájemci se zakazuje bez předchozího souhlasu pronajímatele vkládat majetkovou hodnotu spočívající v nájemním právu do sdružení existujícím za účelem společného podnikání.

Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli všechny skutečnosti, které mění rozsah a podmínky užívání prostor sloužícího k podnikání, včetně skutečností, které ovlivňují rozsah dodávek a způsob vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor dle platných předpisů.

Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo ohrozit výkon jiných užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory. Nájemce je povinen využívat pronajaté prostory pouze v rozsahu dle čl. II Smlouvy. Nájemce je současně povinen zajistit, aby předmět jeho činnosti (vč. případných zákazníků, dodavatelů, obsluhy apod.) v žádném případě nenarušil příjezd a odjezd zdravotnického personálu a pacientů. Nájemce je povinen zajistit, aby sám nebo jeho dodavatele neparkovali na jiných místech v objektu pronajímatele, než-li místech k tomu vyhrazených (za vyhrazená místa jsou považována pouze místa určená pro parkování zaměstnanců a veřejnosti).

Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu způsobenou třetími osobami na předmětu nájmu nebo na věcech vnesených nájemcem do předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit a po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli v souvislosti s provozní činností, vykonávanou nájemcem v předmětu nájmu a tuto smlouvu kdykoliv na požádání předložit pronajímateli k nahlédnutí. Nájemce je povinen zajistit označení provozovny v souladu se živnostenským zákonem.

VIII.

Ostatní ujednání

Odevzdání předmětu nájmu a jeho údržba

Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání jej od pronajímatele přijímá.

Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo ohrozit výkon jiných užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory. Nájemce je povinen využívat pronajaté prostory pouze v rozsahu dle čl. II Smlouvy. Nájemce je současně povinen zajistit, aby předmět jeho činnosti (vč. případných zákazníků, dodavatelů, obsluhy apod.) v žádném případě nenarušil příjezd a odjezd zdravotnického personálu a pacientů. Nájemce je povinen zajistit, aby sám nebo jeho dodavatele neparkovali na jiných místech v objektu pronajímatele, než-li místech k tomu vyhrazených (za vyhrazená místa jsou považována pouze místa určená pro parkování zaměstnanců a veřejnosti).

Nájemce se dále zavazuje zajistit řádnou péči o předmět nájmu, udržovat jej v čistotě a zajistit, aby jeho zaměstnanci, jakožto i další osoby, které vstupují do předmětu nájmu za účelem kontaktu s nájemcem, respektovali veškerá bezpečnostní a jiná v této smlouvě zmíněná opatření, vyplývající z obecně závazných předpisů.

Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady v pronajatých nebytových prostorách veškeré drobné opravy, pravidelnou údržbu a pravidelný úklid.

Nájemce zajišťuje údržbu předmětu nájmu na své náklady. Za údržbu se považuje obvyklé udržování, které je spojeno s každodenním užíváním, bez něhož nelze předmět nájmu využívat ke sjednanému účelu dle této smlouvy.

Stavební a jiné úpravy

Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu nájmu podle této smlouvy.

Pronajímatel nemá právo během nájmu měnit předmět nájmu bez předchozího souhlasu nájemce.

Pokud pronajímatel potřebuje během nájmu provést opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájemního vztahu, je povinen nájemce tuto opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezení v užívání předmětu nájmu.

Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební úpravě nebo jiné přeměně trvalého charakteru či technickému zhodnocení předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel rozhodne, zda ke dni skončení nájmu převezme či nepřevzme stavební nebo jiné úpravy, v jakém rozsahu, jakým způsobem a za jakých podmínek.

Nedohodnou-li se strany jinak, každou stavební či jinou úpravu trvalého charakteru či technické zhodnocení předmětu nájmu provede nájemce na vlastní odpovědnost, vlastním nákladem a v souladu s platnými právními předpisy.

Nedohodnou-li se strany jinak, odepisuje vynaložené finanční prostředky do stavebních nebo jiných úprav předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy nájemce.

Pojištění

Pronajímatel prohlašuje, že nemovitosti uvedené v čl. II. této smlouvy pojistil na vlastní náklad proti živelním pohromám a zavazuje se toto pojištění zachovávat po celou dobu platnosti nájemního poměru dle této smlouvy.

Nájemce se zavazuje být pojištěn na svůj náklad proti škodám způsobeným provozem své činnosti.

Nájemce odpovídá za zničení, odcizení či jakékoliv jiné znehodnocení jak najímané věci, tak věcí, které se nalézají v prostorách předmětu nájmu. Tímto ustanovením však není vyloučena zákonná odpovědnost pronajímatele či třetích osob.

Dodržování obecně závazných norem

Nájemce se zavazuje dodržovat zejména bezpečnostní, protipožární, ekologické a jiné právní předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.

Nájemce odpovídá za bezpečnost práce a požární ochranu v předmětu nájmu.

Pronajímatel je oprávněn, po předchozí žádosti a za přítomnosti nájemcem určeného zástupce ke vstupu do všech částí předmětu nájmu za účelem kontroly jejich užívání, dodržování bezpečnostních a protipožárních opatření a předpisů nebo za účelem zabránění škodám.

Nájemce je povinen v předmětu nájmu udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům vody a plynu pokud se v pronajímaných nemovitostech vyskytují.

Případné sankce, uložené pronajímateli orgány veřejné správy z důvodu porušení povinností nájemce, je nájemce povinen uhradit pronajímateli do tří (3) dnů poté, kdy jej k této úhradě pronajímatel vyzve a uložení sankce doloží předložením originálu příslušného rozhodnutí orgánu veřejné správy.

IX. Skončení nájmu

Nájem může skončit:

- a) kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran,
- b) výpovědí
- c) výpovědí s kratší výpovědní lhůtou

Výpovědní lhůta v případě výpovědi bez udání důvodu činí tři (3) měsíce, a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně.

Nájem může také skončit na základě písemné výpovědi se zkrácenou výpovědní lhůtou, kterou může smluvní strana učinit v těchto případech:

a) Pronajímatel může v případě, když:

- Nájemce je v prodlení s úhradou peněžitého plnění déle než patnáct po sobě jdoucích kalendářních dní a zároveň nájemce dluh nehradil ani v dodatečné lhůtě třiceti kalendářních dní, kterou mu pronajímatel v písemné upomínce stanovil.
- Nájemce užíval předmět nájmu v rozporu s jeho účelem a závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.
- Nájemce provedl na předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.
- Nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.
- Nájemce poruší hrubým způsobem své povinnosti, které mu vyplývají ze zákona nebo z této smlouvy, a závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.

b) Nájemce může v případě když:

- Předmět nájmu je bez viny nájemce nezpůsobilý k v této smlouvě dohodnutému účelu a pronajímatel a závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.
- Pronajímatel poruší hrubým způsobem své povinnosti, které mu vyplývají ze zákona nebo z této smlouvy, a závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.

Výpovědní lhůta ve všech výše uvedených případech je shodná pro obě smluvní strany a činí 30 dní ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu do 15,00 hodin. Nájemce je povinen uvést předmět nájmu do stavu původního s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Taková dohoda musí být písemná.

V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu po skončení doby nájmu je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 4.000 Kč za každý den prodlení. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody ani nárok na zákonné sankce.

Od prvního dne po uplynutí výpovědní lhůty platí, že jakékoliv věci, nacházející se v předmětu nájmu se v nich nachází neoprávněně a nájemce není oprávněn uplatnit po pronajímateli žádné nároky z důvodu jejich poškození, ztráty či zničení, ke kterým došlo v důsledku zavinění třetích osob.

V případě, že ke dni skončení nájemního vztahu nájemce nevyklidí předmět nájmu, souhlasí s jeho vyklizením pronajímatelem do provizorních náhradních prostor. Účelně vynaložené náklady pronajímatele spojené s vyklizením předmětu nájmu v takovém případě hradí nájemce.

V případě, že v okamžiku ukončení smlouvy nedošlo k úplnému odbydlení investice nájemce v souladu s čl. V. této smlouvy, zavazuje se pronajímatel vyplatit do 15 dnů od ukončení smlouvy neodbydlenou část investice na účet, ze kterého byla částka poslána na účet pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

X.

Závěrečná ustanovení

Tato smlouva se bude řídit právním řádem České republiky. Právní vztahy smluvních stran, které nejsou v této smlouvě upraveny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění a předpisů souvisejících. Pro případné spory jsou příslušné české soudy.

Veškeré písemnosti včetně vyúčtování nájemného a úhrad za služby poskytované s nájmem budou druhé smluvní straně zasílány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou tato smluvní strana předtím písemně oznámila. Odepre-li adresát písemnost bezdůvodně přijmout, považuje

se písemnost za doručenou dnem, kdy její přijetí bylo odepřeno. Vrátili-li se odesílateli písemnost pro její nedoručení z jakéhokoli důvodu zpět, platí, že písemnost byla druhé smluvní straně doručena třetí (3) pracovní den po odeslání písemnosti.

Nájemce, je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho osoby, uvedené v záhlaví této smlouvy. Vedle této povinnosti je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho osoby v souvislosti s tím, zda je nebo není osobou povinnou k dani dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v aktuálním znění.

Pokud budou jakákoliv ustanovení této smlouvy uznána neplatnými či neúčinnými, zbývající část smlouvy zůstane nadále plně v platnosti a účinnosti, pokud zůstane funkčním nástrojem k dosažení záměrů obou stran. Smluvní strany dále souhlasí s tím, že nahradí neplatná a nevykonatelná ustanovení vzájemně přijatelným platným zákonným a vykonatelným ustanovením, které bude odrážet záměry smluvních stran obsažené v původním ustanovení.

Tato nájemní smlouva může být měněna nebo doplňována pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, když každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Smluvní strany si tuto smlouvu důkladně přečetly, všem jejím ustanovením dokonale porozuměly a nežádají žádných změn, vysvětlení či doplnění a na důkaz projevu svobodné a souhlasné vůle s jejím obsahem připojují níže své podpisy.

Příloha: specifikace předmětu nájmu

Dne

.....
Ing. Miroslav Reitinger

Jednatel

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s.r.o.

.....
Mgr. Vojtěch Remeň

předseda představenstva

Nemocnice Český Krumlov, a.s.

.....
Ing. David Šindelář

Jednatel

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s.r.o.

.....
MUDr. Dana Kopřivová

předseda představenstva

Nemocnice Český Krumlov, a.s.

.....
Mgr. Bc. Antonín Krák

Jednatel

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s.r.o.