



4008/ULT/2016-ULTM

Č.j.: UZSVM/ULT/4127/2016-ULTM

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,

za kterou právně jedná JUDr. Vladimír Kremlík, náměstek pro právní služby a hospodaření s majetkem, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v platném znění

IČO: 697971111

(dále jen „pronajímatel“),

a

Podřípská nemocnice s poliklinikou Roudnice n. L., s. r. o.,

se sídlem Roudnice nad Labem, Alej 17. listopadu 1101, PSČ 413 01

zastoupená na základě Generální plné moci ze dne 29.1.2015 prokuristou Mgr. Tomášem Krajníkem, dat. nar. 4. května 1973

IČO: 25443801

DIČ: CZ.25443801

zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 18651, sp. zn. C 18651

(dále jen „nájemce“),

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon č.89/2012 Sb.“) a podle ustanovení § 27 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.“) tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ č. 4127/2016

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

Pozemky:

- **parcela č. 1552** o výměře 1377 m², zastavěná plocha a nádvoří, menší chráněné území, součástí pozemku je stavba – část obce Roudnice nad Labem, č.p. 671, obč. vybavenost,
- **parcela č. 1553/1** o výměře 2158 m², zahrada, zemědělský půdní fond, menší chráněné území,
- **parcela č. 1553/2** o výměře 1142 m², ostatní plocha, zeleň, menší chráněné území,
- **parcela č. 1553/3** o výměře 373 m², ostatní plocha, zeleň, menší chráněné území,
- **parcela č. 1553/4** o výměře 212 m², ostatní plocha, zeleň, menší chráněné území,
- **parcela č. 1553/5** o výměře 38 m², zastavěná plocha a nádvoří, menší chráněné území, součástí pozemku je stavba bez čp/če , obč. vybavenost,

zapsáno na listu vlastnictví č.60000 pro **katastrální území Roudnice nad Labem**, obec Roudnice nad Labem, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Litoměřice.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Souhlasného prohlášení uzavřeného mezi ČR-ÚZSVM a Městem Roudnice nad Labem ze dne 27.5.2008, kterým

došlo k nápravě chybného převedení práva hospodaření k nemovitému majetku na nestátní subjekt LDN, a to v rámci rozvolnění Okresního ústavu národního zdraví, příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedené nemovité věci podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 20.10.2008 pod č.j. UZSVM/ULT/5390/2008-ULTM nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nemovité věci uvedené v Čl. I. k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovité věci jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovitých věcí pro nájemcovu činnost, a to k zabezpečování léčby dlouhodobě nemocných pacientů.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých nemovitých věcí dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých nemovitostí zachovávat (zejména s návody a technickými normami).
5. O faktickém předání a převzetí pronajatých nemovitých věcí na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajatých nemovitých věcí.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci věci v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věci se vším, co je třeba k řádnému užívání věcí.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci uvedené v článku I. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši Kč 1.350.000,- (slovy: jedenmiliontřístapadesáttisickorun českých) ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele, a to: ve čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí kalendářního roku ve výši Kč 337.500,-.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 4090900286.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a zvýšení daně z nemovitých věcí v roce běžném. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100) + D_{(t+1)} - D_t$$

kde

- $N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,
 N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,
 I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech,
 $D_{(t+1)}$ je zvýšená daň z nemovitých věcí, kterou bude hradit pronajímatel za pronajatou nemovitou věc v běžném kalendářním roce,
 D_t je daň z nemovitých věcí, kterou pronajímatel uhradil za pronajatou nemovitou věc v předchozím kalendářním roce.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace a zvýšení daně z nemovitých věcí za dobu od posledního navýšení.

7. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nemovitých věcí, zejména dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, a odvod odpadních vod, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že stavby, jež jsou pronajaty na základě této smlouvy společně s pozemky, jichž jsou součástí, je nájemce povinen na své náklady pojistit proti požáru a živelným pohromám.

ČI. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

ČI. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatých nemovitých věcech, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajatých nemovitých věcí má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatých nemovitých věcí. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých nemovitých věcech provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovitých věcí.
2. Provede-li nájemce změnu na pronajatých nemovitých věcech bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajaté věci do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením nemovitých věcí do původního stavu.

ČI. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat nemovité věci k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen nemovité věci udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.

3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání nemovitých věcí po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat nemovité věci jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3.), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajaté nemovité věci nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých nemovitých věcí, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věcí.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajaté nemovité věci, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých nemovitých věcech nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých nemovitých věcech kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých nemovitých věcí, (např. náklady na udržování povrchu pronajatých pozemků a porostů na nich, jak trvalých, tak i travních, a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil).
11. Kromě běžné údržby je nájemce povinen provádět následující práce: veškeré opravy spojené s obvyklým udržováním pronajatých nemovitostí, a to na vlastní náklady.
12. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady na rekonstrukce staveb, jež jsou nutné k zajištění řádného a užívatelského stavu v souladu s jejich stavebně technickým určením, budou kompenzovány, pokud pronajímatel dal k rekonstrukci písemný souhlas, v rámci úhrady nájemného definovaného v čl. III. odst. 1. nájemní smlouvy tak, že toto nájemné nebude nájemcem hrazeno až do úplného vyrovnání nákladů a bude umořováno v rámci doložených investic.

Čl. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.

4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání nemovitých věcí nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případné další užívání nemovitých věcí nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce nemovité věci takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věcí, popř. užívá-li nájemce nemovité věci k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovité věci užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného do určené doby s tím, že neuposlechne-li nájemce této výzvy, jedná se o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce a pronajímatel má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je povinen v takovém případě nájemce ve výzvě upozornit na možné následky neuposlechnutí výzvy.

Čl. VIII.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté nemovité věci, vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí pronajatých nemovitých věcí zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajatých nemovitých věcí.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté nemovité věci včas a řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. X.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.

4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha : Generální plná moc ze dne 29.1.2015

V Praze dne

**Česká republika – Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

V Roudnici nad Labem dne

**Podřipská nemocnice s poliklinikou
Roudnice n. L., s.r.o.**

.....
JUDr. Vladimír Kremlík
náměstek pro právní služby
a hospodaření s majetkem

.....
Mgr. Tomáš Krajník
prokurista