

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Krajská nemocnice Liberec, a.s.

zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1651

IČO: 27283933

DIČ: CZ27283933

se sídlem Husova 357/10, Liberec I - Staré Město, 460 01 Liberec, doručovací číslo 460 63

zastoupená MUDr. Richardem Lukášem, Ph.D., předsedou představenstva

bank. spojení : KB Liberec, č.ú. 36 631 461 /0100

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

NELI servis, s.r.o.

zápis v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 13087

IČO: 25028138

DIČ: CZ25028138

se sídlem Husova 357/10, Liberec I – Staré Město, 460 01 Liberec

zastoupen Ing. Janem Raisem, MBA, jednatelem

dále jen **nájemce** na straně druhé

bank. spojení:

společně též „smluvní strany“

uzavírají dnešního dne tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „smlouva“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem prostor sloužících podnikání, o celkové výměře 317,5 m² v těchto budovách:

- TN – kotelna – TN01.010 – kotelna	255,2m ²
TN01.009 – velín kotelny	16,2m ²
TN01.008 – sklad	16,6m ²
TN01.007 – WC	16,6m ²
TN01.006 – denní místnost	12,9m ²

vše katastrální území Turnov, obec Turnov, část obce Turnov, zapsané na listu vlastnictví č. 7049 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, (dále jen „budova“), nacházející se na adrese 28. října 1000.

2. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání výše specifikované prostor sloužících podnikání (dále jen „**předmět nájmu**“).

II.

Účel nájmu a údaj o předmětu podnikání

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti, konkrétně k provozování plynových kotelen, lokálních plynových spotřebičů a následnému prodeji tepla a teplé užitkové vody. Nájemce není oprávněn používat předmět nájmu k jinému účelu bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
2. Nájemce bude v předmětných prostorech provozovat tento předmět podnikání - *výroba tepla a výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW.*

III.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) seznámit nájemce se stavem pronajímaných prostorů, to, že byl s jejich stavem seznámen, nájemce stvrzuje podpisem této smlouvy,
2. Pronajímatel má právo:
 - a) účtovat a požadovat od nájemce úplatu za užívání předmětu nájmu (nájemné).
 - b) upravovat výši nájemného v závislosti na inflaci a skutečných nákladech nájemce na provoz předmětu podnájmu.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do pronajatých prostorů spolu s nájemcem popř. osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžné provozní době nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly, instalovaného technologického vybavení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je doba od 7 do 15.30 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je kterýkoliv nájemce v pronajatých prostorech přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostorů ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, jestliže jej nebylo možné informovat předem.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Současně je povinen dodržovat při tomto příslušné

protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy (zejména zák. 133/1985 Sb. o požární ochraně v platném znění, zák. č. 17/1992 Sb. o životním prostředí v platném znění, zák. č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví v platném znění, zákon č. 541/2001 Sb. o odpadech v platném znění).

Nájemce zajišťuje na vlastní náklad veškeré právními předpisy stanovené povinnosti a nese plnou odpovědnost za dodržování veškerých předpisů platných na úseku BOZP, požární ochrany, odpadového hospodářství, hygieny apod. a dalších předpisů ve vztahu k předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné sjednané podle této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je dále povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu pronájmu, jakož i veškeré náklady za služby, popř. dodávky uskutečněné pro nájemce podle této smlouvy.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajistit na své náklady jeho běžnou údržbu.
7. Nájemce se rovněž zavazuje zajišťovat na své náklady a nebezpečí malování pronajatých prostorů, a dále údržbu a opravy případných stavebních úprav či technického zhodnocení, jakož i všech věcí, součástí a příslušenství předmětu nájmu, které provedl a instaloval sám, nebo které jsou jeho majetkem, jako např. podlahové krytiny, zařizovací předměty, výplně stavebních otvorů - dveře, okna apod., s výjimkou případů, kdy k poškození došlo zaviněním pronajímatele.
Nájemce se zavazuje neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy pronajatých prostorů. O případných úpravách bude předem uzavřena písemná dohoda řešící mj. majetkové aspekty takových úprav.
8. Nájemce zajistí uložení jedné sady klíčů od pronajatých prostorů u pronajímatele v zapečetěné obálce.
9. Nájemce může přenechat předmětné prostory nebo jejich část do podnájmu či užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za podmínek pronajímatelem stanovených.

10. Nájemce uhradí pronájemci veškeré škody na majetku pronájemce způsobené provozem nájemce, s výjimkou běžného opotřebení tohoto majetku. Takovou škodou se rozumí i škoda způsobená zaměstnanci nájemce, jeho klienty a osobami zdržujícími se v pronajatých nebytových prostorech.

Nájemce se zavazuje zajišťovat úklid příslušných nebytových prostor.

Nájemce se zavazuje mít platně uzavřeny pojistné smlouvy ohledně pojištění veškerého zařízení, které bude umístěno a vneseno do nebytových prostor, které jsou předmětem pronájmu.

11. Nájemce upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést při jeho činnosti v předmětu pronájmu k ohrožení života a zdraví nebo okolnosti, které by mohly vést k ohrožení provozu nebo k ohrožení bezpečného stavu technických zařízení a objektů nájemce.

12. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že převzal jeden výtisk požárních poplachových směrnic, tento vyvěsí v pronajatých prostorách. Nájemce seznámí všechny své zaměstnance pracující v pronajatých prostorách s pokyny pro předcházení požárů, požárními poplachovými směrnicemi a s postupem při hašení požárů (rozmístění a použití hasicích přístrojů a požárních vodovodů). V případě vzniku požáru na pracovišti musí nájemce provést nutná opatření k záchraně ohrožených osob. Bez zbytečného odkladu pak nájemce o vzniklém požáru uvědomí pronajímatele.

13. Nájemce nesmí v pronajatých prostorách provozovat činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím ani činnosti s vysokým požárním nebezpečím ve smyslu zákona o požární ochraně (zák. č. 133/1985 Sb. v platném znění), nájemce v pronajatých prostorách zajistí plnění povinností při zajištění požární ochrany nejméně v rozsahu § 5 cit. zákona, a to vlastními silami a na vlastní náklady.

Pronajímatel vybaví na svůj náklad pronajaté prostory hasicími přístroji v počtu a druhu odpovídající provozované činnosti.

Pronajímatel zajistí na svůj náklad kontroly provozuschopnosti hasicích přístrojů a dalších instalovaných požárně bezpečnostních zařízení nejméně 1x ročně.

V.

Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné je stanoveno:

- za pronájem prostor ve výši 150,- Kč/m² ročně, tj. celkem ročně **47 625,- Kč + DPH** v platné výši.

2. Nájemné se nájemce zavazuje hradit měsíčně na účet nájemce, a to vždy k poslednímu dni příslušného měsíce. Nájemné bude nájemce podnájemci fakturovat.

V ceně nájemného jsou zahrnuty náklady na související služby.

VI.

Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje neprovádět bez písemného souhlasu nájemce žádné úpravy pronajatých prostorů.
2. Na žádost pronajímatele je nájemce povinen přestavby a vestavby v případě ukončení pronájmu zcela nebo částečně odstranit na vlastní náklady a zajistit opětovné uvedení do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.
3. Pokud nájemce použije ke zlepšení majetku vlastní věci, je oprávněn tyto věci po skončení pronájmu odnést, nedohodne-li se s nájemcem na úhradě účelně vynaložených nákladů na pořízení těchto věcí.
4. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce, ledaže se prokáže, že ji zavinil pronajímatel. Škody vzniklé nájemci v důsledku násilného vniknutí do objektu příp. živelných pohrom si hradí nájemce.
5. Nájemce a pronajímatel objektu se dohodli, že pronajímatel bude zajišťovat revize a kontroly vyhrazených technických zařízení (elektrických, plynových a tlakových) a technických zařízení pevně spojených s budovou. Revize a kontroly vyhrazených technických zařízení a technických zařízení vnesených bude zajišťovat na svůj náklad nájemce a to nejméně ve lhůtách podle platných technických norem.
6. Nájemce bude obsluhou a prací na instalovaných technických zařízeních pověřovat pouze osoby (zaměstnance) s požadovanou odbornou kvalifikací podle předpisů uvedených v příloze 2.
7. Nájemce bude obsluhou a prací na instalovaných technických zařízeních pověřovat pouze osoby (zaměstnance) zdravotně způsobilé k výkonu těchto prací podle vyhl. č. 79/2013 Sb.

VIII.

Doba pronájmu a jeho skončení

1. Doba pronájmu se sjednává na dobu určitou, a to od **1. 7. 2021 do 31. 12. 2026**.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná, tříměsíční výpovědní doba počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn smlouvu písemně vypovědět ve zkrácené sedmidenní výpovědní době, nezaplatí-li nájemce přes písemné upozornění ani v dodatečné pětidenní lhůtě dlužné podnájemné. Zkrácená výpovědní doba běží ode dne následujícího od doručení výpovědi nájemci.
4. V den skončení pronájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory a technologické vybavení nájemci ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

5. Smluvní strany vylučují použití § 2315 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

IX.

Platnost a účinnost smlouvy

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv s tím, že smluvní strany sjednávají, že plnění dle této smlouvy bude probíhat od 1. 7. 2021.

X.


Závěrečná ujednání

1. Není-li výslovně uvedené jinak, řídí se právní vztahy účastníků občanským zákoníkem.
2. Jakékoli změny či doplňky smlouvy musí být učiněny písemnými, postupně číslovanými dodatky.
3. Pokud některé ustanovení smlouvy je či se stane neplatným či nevymahatelným, je takové neplatné či nevymahatelné ujednání od ostatního obsahu smlouvy plně oddělitelné a nemá vliv na platnost či vymahatelnost jejích ostatních ujednání. Účastníci se pak zavazují uzavřít dodatek, kterým takové ujednání nahradí platným a vymahatelným, které svým obsahem a účelem co nejvíce odpovídá obsahu a účelu ujednání původního.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.
5. Veškeré písemnosti budou doručovány na adresu sídla, resp. místa podnikání každého z účastníků.
6. Nedílnou součástí smlouvy je tato příloha č. 1 dle čl. I smlouvy.
7. Účastníci, resp. jejich jménem jednající osoby si smlouvu důkladně přečetli a po prohlášení, že její obsah je projevem jejich pravé a svobodné vůle ji jako správnou podepsali.
8. Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsah smlouvy není předmětem utajení a že souhlasí se zveřejněním smlouvy a jejích případných dodatků v registru smluv bez dalších podmínek. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.

V Liberci dne


za Krajskou nemocnici Liberec, a.s.
MUDr. Richard Lukáš, PhD.
Předseda představenstva

V Liberci dne 4.6.'21


za NELI SERVICE s.r.o.
Ing. Jan Rais, MBA
jednatel

