Společnost: **Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s.,
nemocnice Středočeského kraje**

IČO: 272 56 456

DIČ: CZ27256456

Se sídlem: Mladá Boleslav, třída Václava Klementa 147, PSČ 293 01

Zastoupená: JUDr. Ladislav Řípa, předseda představenstva

Mgr. Daniel Marek, místopředseda představenstva

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 35-3525450227/0100

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10019

dále též jako „**pronajímatel**“ na straně jedné,

a

Název: **Dům seniorů Mladá Boleslav, poskytovatel sociálních služeb**

IČO: 008 74 647

Se sídlem: Mladá Boleslav, Olbrachtova 1390/II, PSČ 293 01

Zastoupený: Ing. Světlana Kubíková, ředitelka

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 9634181/0100

dále též jako „**nájemce**“ na straně druhé,

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jak stanoví tato:

**smlouva o nájmu PROSTOR SLOUŽÍCÍcH k podnikání**

dále jen „smlouva“

# Úvodní ustanovení

## Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 1405 – stavba občanského vybavení, v ulici Na Celně, jenž je součástí pozemku parc.č. st. 6876, pozemku parc.č. 1123/12 a pozemku parc.č. 1123/2 vše v katastrálním území a obci Mladá Boleslav (část obce Mladá Boleslav III), zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, na LV č. 15270 pro katastrální území a obec Mladá Boleslav. Budova čp. 1405 dále jen „**budova**“ a pozemky parc.č. 1123/12 a 1123/2 dále jen „**pozemky**“.

## Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout prostory v budově na dobu a k účelu sjednanému níže.

# Předmět smlouvy

## Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory v pravém traktu budovy, které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 (půdorys 1. PP, 1. NP a 2. NP s čísly místnostní a výměrami) této smlouvy (dále jen „**pronajaté prostory**“). Nájemce prohlašuje, že se stavem a dispozicí pronajatých prostor seznámil a v tomto stavu je přijímá do užívání.

## Pronajímatel potvrzuje, že stavebně technické určení pronajatých prostor je provozování léčebny dlouhodobě nemocných a je tudíž vyhovující pro účel, pro který jsou pronajímány nájemci.

## Společně s pronajatými prostory je nájemce oprávněn v odpovídajícím rozsahu užívat:

## společné prostory v budově. Společné prostory jsou vyznačeny v příloze č. 1 této smlouvy a jsou jimi zejména interní plochy a společná zařízení jako jsou vstupní dveře, chodby, schodiště, výtah, nouzový východ, márnice.

## vnější prostory (pozemky), příjezdové komunikace, jakož i ostatní komunikace používané pronajímatelem.

## Nájemce je oprávněn svobodně užívat společné části v souladu s vymezeným účelem jejich užívání, aniž by však porušoval práva pronajímatele či ostatních uživatelů budovy.

## Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory za účelem poskytování sociálních služeb v souladu s platnou registrací. Nájemce nesmí užívat ani umožnit užívání pronajatých prostor k jinému než sjednanému účelu, ledaže mu k tomu dá pronajímatel svůj předchozí písemný souhlas.

## Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani zčásti do užívání třetí osobě ani je užívat s třetí osobou (např. ve sdružení) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

# Základní práva a povinnosti účastníků

## Nájemce je povinen:

* užívat pronajaté prostory, společné prostory a jejich vybavení s péčí řádného hospodáře, dbát o jejich dobrý stav, zabránit jejich poškozování,
* dodržovat platné předpisy včetně interních předpisů a řádů pronajímatele, se kterými byl seznámen, vztahující se k jeho činnosti a k užívání pronajatých prostor, zejména předpisy zdravotnické, bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce, zejména vyplývající z vyhlášky č. 48/1982 Sb., zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky č. 246/2001 Sb.,
* provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor, kdy při posuzování běžné údržby a drobných oprav budou smluvní strany vycházet z nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně z předpisu, který jej v budoucnosti nahradí,
* neprovádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy, ledaže k tomu dá pronajímatel předem písemný souhlas,
* nahradit škodu, kterou na pronajatých prostorách a budově způsobí sám nebo jeho zaměstnanci a jiné jím použité osoby,
* bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně, resp. v naléhavém případě telefonicky potřebu oprav a odstranění poruch, které je povinen provést a odstranit pronajímatel, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této oznamovací povinnosti vznikne, umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu pronajatých prostor, přičemž pronajímatel nesmí omezovat činnost nájemce nad míru nezbytnou,
* řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby a plnění spojená s nájmem.

## Nájemce je oprávněn:

* po předchozím odsouhlasení pronajímatelem označit svou provozovnu na vstupu do budovy s uvedením základních předepsaných údajů,
* vybavit si pronajaté prostory vlastním zařízením, nábytkem, doplňky a technickým zařízením, označit je i uvnitř budovy vhodným způsobem a nezbytnými údaji (nápisy na dveřích, tabule, atd.),
* pokud nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede výlučně vlastním nákladem stavební úpravy a změny, které budou mít charakter technického zhodnocení budovy ve smyslu daňových předpisů, pronajímatel souhlasí, aby takové technické zhodnocení daňově odpisoval nájemce.

## Pronajímatel je povinen:

* Přenechat nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém k účelu nájmu,
* umožnit plnohodnotné a nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem,
* bez zbytečného odkladu odstranit jiné než drobné a běžné závady, které mu nájemce oznámí, příp. které sám zjistí,
* umožnit nájemci plný výkon práv spojených s užíváním pronajatých pronajatých prostor,
* zajistit nájemci dodávky služeb a jiných plnění spojených s nájmem, které jsou blíže specifikovány v čl. 5. této smlouvy,
* seznámit nájemce s vnitřními předpisy platnými v pronajatých prostorách a společných prostorách budovy a v případě jejich změny nájemce s touto změnou prokazatelně (písemnou formou) seznámit,
* pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený a nikým neomezený přístup do předmětu nájmu (hlavním vchodem, přes rampu, vedlejším vchodem),
* vznikne-li potřeba zvláštních oprav či údržby pronajatých prostor či jejich technického a technologického vybavení, které je ve vlastnictví pronajímatele, je pronajímatel povinen předem projednat s nájemcem způsob a dobu jejich provedení tak, aby měl nájemce možnost organizačně uspořádat svou činnost v průběhu takových činností a aby došlo k co nejmenšímu omezení užívacích oprávnění nájemce,
* *provádět revize požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany, provádění kontrol a revizí provozuschopnosti strojů a zařízení (např. elektroinstalace, hromosvody, výtahy) a odstraňovat zjištěné nedostatky a závady z předmětných revizí a kontrol ve stanovené lhůtě. Cena těchto služeb je součástí nájemného,*
* v případě žádosti nájemce o souhlas se stavebními úpravami a změnami vydat písemné vyjádření k tomuto do třiceti dnů od podání žádosti.

## V případě výpovědi nájmu z důvodů nastalých na straně nájemce, nemá nájemce právo požadovat náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce má toto právo v případě, získal-li po výpovědi z důvodů nenastalých na straně nájemce pronajímatel výhodu převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem, případně získal-li po výpovědi z důvodů nenastalých na straně nájemce takovou výhodu nový nájemce pronajímatele.

## Nájemce prohlašuje, že byl řádně seznámen s požární a poplachovou směrnicí pronajímatele, s požárním a evakuačním plánem LDN Na Celně a s operativní kartou pavilonu LDN Na Celně a pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neexistují jiné než uvedené interní předpisy a řády pronajímatele vztahující se k užívání pronajatých prostor.

# Nájemné, splatnost a způsob platby

## Nájemné bylo účastníky dohodnuto ve výši **100.000,- Kč měsíčně**. Nájem je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozen od DPH. Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc činí 1/30 měsíční výše za každý celý den trvání nájmu.

## Nájemce bude nájemné platit měsíčně dozadu, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystavené pronajímatelem. Nájemné je splatné bezhotovostně převodem nebo vkladem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Splatnost faktur je do 30 dnů od vystavení.

## Počínaje rokem 2022 je pronajímal oprávněn jedenkrát ročně jednostranně zvýšit nájemné až o tolik procent, kolik činila roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) oficiálně vyhlášené statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Ke zvýšení nájemného dojde s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného nájemci.

# Služby spojené s užíváním pronajatých prostor

## Pronajímatel bude nájemci poskytovat služby a plnění spojená s užíváním pronajatých prostor uvedené v příloze č. 2 této smlouvy.

## Zálohy za služby zajišťované pronajímatelem činí **58.500,- Kč** bez DPH měsíčně. Úhrada za dobu kratší, než jeden měsíc činí 1/30 měsíční výše za každý celý den trvání nájmu.

## Vyúčtování záloh dle bodu 5.2. provede pronajímatel nejpozději do 31.03.2022.

## Zálohy za služby zajišťované pronajímatelem bude nájemce hradit spolu s nájemným, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. DPH bude účtována v zákonem stanovené výši.

## Nájemné či jakákoli jiná úhrada je považována za zaplacenou teprve připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.

## Nájemce si bude samostatně hradit další služby a dodávky, které si sjedná se svými dodavateli. Nájemce se zavazuje tyto platby hradit svým dodavatelům řádně a včas.

# Sankce při prodlení

## V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo jiné peněžité povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

# Doba nájmu a jeho skončení

## Nájem se sjednává **na dobu** **určitou od 1.7.2021 do 31.12.2021**.

## Nájem je dále možné ukončit:

* + 1. Dohodou
		2. Výpovědí

Výpovědní důvod pro výpověď nájemce je:

* Ztráta způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu jsou pronajaté prostory určeny,
* pronajaté prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
* Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci

Výpovědní důvod pro výpověď pronajímatele je:

* Má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna neb přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
* Porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru.

V případě podání výpovědi je oprávněna vypovídaná strana do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky je třeba vznést v písemné formě. Nevznese-li tyto námitky, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas a vypovídající strana nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy měl skončit nájemní poměr.

Výpovědní lhůta je tříměsíční.

Má se za to, že výpověď je doručena třetí pracovní den po odeslání. Výpovědní lhůta běží o prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

## V den skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.  Nepředá-li nájemce pronajaté prostory v den skončení nájmu, zaplatí smluvní pokutu ve výši 1/10 měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody tím není dotčen.

# Závěrečná ustanovení

## Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ustanovení bez zbytečného odkladu nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude odpovídat účelu ustanovení předchozího.

## Práva a povinnosti z této smlouvy přechází i na další právní nástupce – vlastníky budovy a pozemků a pronajímatel se zavazuje, takového případného právního nástupce s touto smlouvou seznámit.

## Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## Jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze ve formě písemných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

## Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dohodly, že místní příslušnost soudu k projednání a rozhodnutí sporů a jiných právních věcí vyplývajících z právního vztahu založeného touto smlouvou, jakož i ze vztahů s tímto vztahem souvisejících, se řídí sídlem pronajímatele.

## Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uzavírají smluvní strany toto samostatné ujednání. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. Nájemce se zavazuje nejpozději při podpisu této smlouvy označit ty části smlouvy a ty údaje, které požaduje v souladu se zákonem o registru smluv vyloučit z uveřejnění (obchodní tajemství, osobní údaje apod.). Jinak platí, že souhlasí s uveřejněním v plném rozsahu. Toto samostatné ujednání smluvních stran nabývá platnosti a účinnosti podpisem této smlouvy oprávněnými zástupci smluvních stran.

## Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

## Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy svých oprávněných zástupců.

Přílohy:

1. půdorysy pronajatých prostor
2. výše záloh za služby zajišťované pronajímatelem

|  |  |
| --- | --- |
| V Mladé Boleslavi dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | V Mladé Boleslavi dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ……………………………………………….**Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice Středočeského kraje**JUDr. Ladislav Řípapředseda představenstva | ……………………………………………….**Dům seniorů Mladá Boleslav, poskytovatel sociálních služeb**Ing. Světlana Kubíkováředitelka |
| ……………………………………………….**Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice Středočeského kraje**Mgr. Daniel Marekmístopředseda představenstva |  |