

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO PODNIKÁNÍ

navržená dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
evidovaná pod číslem 2/2014

Článek 1 Smluvní strany

Zdeněk Kříčka, nar. 11.4.1955
adr. Podhradní 70, 552 03 Česká Skalice
IČ:16802730, DIČ: 5504112471,
bankovní spojení: 43-2930060287/0100
jako pronajímatel na straně jedné dále také jen jako "**pronajímatel**"

a

Oblastní nemocnice Náchod, a.s.
se sídlem ul. Purkyňova 446, 547 69 Náchod,
zastoupená Ing. Zbyňkem Chotěborským,
předsedou představenstva ONN a.s.,
IČ:26000202, DIČ: 26000202,
bankovní spojení: 78-8883900227/0100
jako nájemce na straně druhé dále také jen jako "**nájemce**"

Článek 2 Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Smlouvy kupní ze dne 16.3.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 27.3.2009 vlastníkem budovy v Náchodě, č.p. 1742, která je součástí stavební parcely č. st. 2683 (na adrese Palachova 1742, Náchod), když tato skutečnost je zapsána na LV č. 1518 pro katastrální území a obec Náchod u katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod a je tak oprávněn pronajímat níže specifikovaný prostor sloužící podnikání, nacházející se v této budově.

Pan Zdeněk Kříčka, jako "pronajímatel" na straně jedné a Oblastní nemocnice Náchod a.s., jako "nájemce" na straně druhé se dohodli takto:

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání v 1 podzemním podlaží budovy Palachova 1742, Náchod, a to dvě místnosti o celkové výměře 156 m², jako skladovací prostor za účelem uložení archivu (dále jen „pronajaté nebytové prostory“). Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě.
2. Nájem je zřízen od 1.ledna 2015 na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně s tím, že smluvní strany tímto sjednávají možnost takové výpovědi smlouvy nejdříve dne 1.1.2020. V případě, že ovšem nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného o více než 2 měsíce, je pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu vypovědět i před uplynutím výše uvedeného termínu 1.1.2020. Stejně tak v případě, že pronajaté nebytové prostory se stanou pro účel nájmu nevyhovující, nebo pronajímatel hrubě poruší své povinnosti vůči nájemci, nebo nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět také před výše uvedeným termínem 1.1.2020. Pronajímatel se zavazuje

že nejméně do roku 2020 nepřestaví nemovitost tak, aby to bránilo dalšímu užívání předmětného prostoru.

3. Nájemné za prostory se sjednává smluvní sazbou 840,--Kč za 1m²/rok a činí tak **celkem 131.040,--Kč** za rok. V případě, že příslušné předpisy tak stanoví, bude k této částce připočteno DPH v zákonem dané výši.
4. Pronajímatel vzhledem k účelu užívání prostor nebude účtovat služby.
5. Pronajímatel nepronajímá nájemci kancelářský nábytek.
6. Pronajímatel nepronajímá nájemci parkovací stání na parkovišti v areálu budovy pronajímatele.
7. Pronajímatel současně umožňuje nájemci užívat část zpevněných ploch nacházejících se v okolí budovy Palachova 1742, Náchod, když jejich přesné určení je vyznačeno na plánu, který je přílohou této smlouvy.
8. Nájemné je splatné měsíčně vždy do 20.tého dne příslušného kalendářního měsíce a to na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu (faktury). Měsíční nájemné tak činí **10.920,--Kč**. Všechny faktury musí mít veškeré náležitosti daňového dokladu.
9. Nedodrží-li nájemce termín splatnosti některé z plateb, je povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
10. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení ceny nájemného, a to pro výši nájemného v závislosti na inflaci zjištěnou vždy za loňský kalendářní rok a vyhlášenou příslušným statistickým úřadem. Smluvní strany se dohodly, že od účinnosti nájemní smlouvy do doby skončení nájmu, bude nájemné valorizované v závislosti na inflaci vyjádřené a vyhlášené příslušným statistickým úřadem, pokud součet inflace za rok 2015, 2016 a dalších let, přesáhne 2 % . Pronajímatel je povinen zvýšení ceny nájemného písemně oznámit nájemci nejpozději do poloviny příslušného kalendářního roku. O úpravě nájemného sepíší smluvní strany dohodu představující dodatek této smlouvy s účinností od data podpisu. Nájemce je povinen hradit zvýšenou cenu nájemného, vždy počínaje od ledna následujícího kalendářního roku, kdy došlo k zvýšení ceny.
11. Nájemce není oprávněn postoupit třetí osobě některé ze svých práv, popř. některou ze svých pohledávek vůči pronajímateli z této smlouvy nebo s touto smlouvou souvisejících, ani je zastavit, výjimkou je právní nástupnictví nájemce.

Článek 3 Podmínky nájmu

1. Nájemce není oprávněn provádět stavebně-technické úpravy pronajatého prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele, krom nezbytně nutných stavebních úprav pro instalaci tzv. mobilního policového regálového systému. Nájemce je povinen provádět sám práce spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor a tyto udržovat v řádném a užitelném stavu.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část jinému uživateli do podnájmu.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a předat pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém byly převzaty od pronajímatele s přihlédnutím na opotřebení a stavební úpravy

související s instalací tzv. mobilního policového regálového systému a taktéž s přihlédnutím na případné škody způsobené třetí osobou, a to nejpozději v poslední den výpovědní lhůty.

4. Pokud nájemce nevyklidí pronajaté nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení pronajatých nebytových prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením pronajatých nebytových prostor déle než 15 dnů, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto prostor a odstranit z nich a v jiných prostorách uskladnit na náklady nájemce všechny věci v pronajatém nebytovém prostoru se nacházející a tyto prostory pronajmout jiným nájemcům.
5. Pokud nebude nájemci sděleno jinak, zajišťuje pro pronajímatele správu pronajatých nebytových prostor pan Josef Brát, tel. 777 130 410 (dále jen "správce"). Správce je oprávněn jménem Pronajímatele řešit veškeré otázky spojené s pronájmem nebytových prostor (zejména nabídku pronájmu volných nebytových prostor a jeho podmínky, vyúčtování služeb a medií pro nájemce, přebírání výpovědí nájemce z nebytových prostor, zasílání vystavených faktur apod.). Nájemce je s touto skutečností seznámen a zavazuje se vůči správci vyvinout nezbytnou součinnost tak, aby byly obsah, účel a záměr této smlouvy dodrženy.
6. Nájemce je povinen řídit se při užívání pronajatých nebytových prostor předpisy požární ochrany a bezpečnosti práce a počínat si tak, aby nebyl rušen provoz v budově.
7. Nájemce prohlašuje, že si před podpisem této smlouvy prohlédl předmět nájmu, který bude na základě nájemního vztahu uzavřeného s pronajímateli podle této nájemní smlouvy užívat, a je mu znám jeho současný stav, který vyhovuje jeho podnikatelským a provozním potřebám.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho žádosti, a to za účelem, zda nedochází k poškození předmětu nájmu. Prohlídka předmětu nájmu bude pronajímateli umožněna do dvou dnů ode dne žádosti a v přítomnosti nájemce (nebo jeho pověřeného zaměstnance, příp. třetí osoby na základě plné moci).
9. Nájemce má právo umístit si na budovu a případně na jiná, pronajímateli určená místa, na své náklady firemní označení.

Článek 5

Požadavky na udržování řádného stavu objektu a jeho okolí

1. Zaměstnanci nájemce jsou povinni zabezpečovat majetek v budově proti možným hrozcím škodám. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu na věcech vnesených způsobenou třetími osobami. Zaměstnanci nájemce jsou odpovědní za uzamykání pronajatých prostor v době své nepřítomnosti.
2. Zaměstnanci nájemce jsou povinni při odchodu z pracoviště zabezpečit pracoviště tak, aby nemohlo dojít ke vzniku požáru, zatopení apod. a při odchodu z místnosti po skončení pracovní doby uzavřít okna.
3. Při zjištění vzniku mimořádných situací (požár, živelné události atd.) jsou zaměstnanci nájemce povinni okamžitě přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat pronajímatele nebo správce (např. prostřednictvím hlídací služby).
4. Při zjištění incidentů, např. při pokusu o vniknutí, krádeži apod., jsou zaměstnanci nájemce povinni tuto skutečnost okamžitě oznámit hlídací službě a správci.

Článek 5 Závěrečná ustanovení

1. Veškerá oznámení, žádosti a jiná sdělení, která mají být učiněna v souladu s touto smlouvou, musí mít písemnou formu a musí být druhé straně řádně doručena. Řádným doručením se pro účely této smlouvy rozumí osobní odevzdání a převzetí, doručení doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či doručení elektronickou poštou. Pro případ, že dojde ke změně adresy nebo adresy elektronické pošty, se smluvní strany zavazují takovou změnu neprodleně oznámit druhé smluvní straně. Pro případ, že kterákoli ze smluvních stran změnu adresy neoznámí, má se za to, že k doručení došlo dnem marného pokusu o doručení na původní adresu druhé smluvní strany.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je či se stane neplatné nebo neúčinné, nezpůsobí to neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení novým, platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat předmětu a účelu ustanovení původního.
3. Vztahy touto smlouvou neopravené se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů.
4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotovených, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom výtisku.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami s účinností dnem 1.ledna 2015.
6. Podmínky smlouvy lze měnit pouze dohodou formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
7. Podpisem této smlouvy stvrzují obě strany, že smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze stran.

Přílohy této smlouvy:

Příloha č. 1 - **Výměra pronajatých nebytových prostor a roční výpočet nájemného.**

Příloha č. 2 - **Plán parkování.**

V Náchodě dne: 16. 12. 2014

.....
za nájemce
Ing. Zbyněk Chotěborský,
předseda představenstva ONN a.s.

Ing. Zbyněk Chotěborský
předseda představenstva
Oblastní nemocnice Náchod a.s.

.....
za pronajímatele
Zdeněk Kříčka

ZDENĚK KŘIČKA
PIVOVARSKÁ 70
552 03 ČESKÁ SKALICE
IČO 16802730 DIČ CZ5504112471

Kalkulace ročních a měsíčních nákladů.

Příloha č.1 ke smlouvě č.2/2014

Nájemník: ONN a.s.

Platnost od 01.01.2015

Pronájem místností	Sazba v Kč za 1 m ²		Počet m ²	Částka v Kč celkem	
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok
Kanceláře	0				
Technologie	0			0	0
Sklady	70	840	156	10920	131040
Ostatní prostory	0			0	0
	0			0	0
Celkem	70	840	156	10 920 Kč	131040

Ostatní pronájem	Částka v Kč celkem	
	za měsíc	za rok
Parkovací místo	0	
Antény	0	
Nábytek	0	
Telefony	0	
Celkem	0	0

Služby se zakl. sazbou % DPH	Sazba v Kč za 1 m ²		Počet m ²	Částka v Kč celkem	
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok
Recepce, uklid, správa	0	0	0	0	0
TDO, atd.	0			0	0
Celkem	0	0	0	0	0

Media se zakl. sazbou % DPH	Sazba v Kč za 1 m ²		Počet m ²	Částka v Kč celkem	
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok
Elektrická energie, plyn	0	0	0	0	0
	0			0	0
Celkem	0	0	0	0	0

Media se sníženou. sazbou % DPH	Sazba v Kč za 1 m ²		Počet m ²	Částka v Kč celkem	
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok
Vodné, stočné, teplo	0	0	0	0	0
	0			0	0
Celkem	0	0	0	0	0

Služby a média celkem za m² 0

Fakturace celkem	10920	131040
-------------------------	-------	--------

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH a při fakturaci se dani dle platných daňových zákonů

KAUCE při převzetí prostor	10920
-----------------------------------	-------

Zpracoval : Z. Kříčka

VARIANTA B

1:150²⁰⁰

VTEŽO do dvorč
od hlavné cesty.

