

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

(dále též jako „Smlouva“)

- 1.1.** majitel nemovitosti **Jihostroj a.s.**
sídlo Budějovická 148
382 32 Velešín
IČ 466 78 212
rejstříkový soud Krajský soudu v Českých Budějovicích
oddíl B, vložka 502
zastoupen Ing. Jiří Gerle, předseda představenstva
dále jako „**Pronajímatel**“
- 1.2.** poskytovatel zdravotních služeb **Nemocnice Český Krumlov, a.s.**
sídlo Nemocniční 429, Horní Brána,
381 27 Český Krumlov
IČ 260 95 149
rejstříkový soud Krajský soudu v Českých Budějovicích
oddíl B, vložka 1460
zastoupen Mgr. Jaroslav Šíma, MBA, předseda
představenstva
MUDr. Jindřich Florián, místopředseda
představenstva
dále jako „**Nájemce**“
- 2. Předmět nájmu**
- 2.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu č.p. 148, ul. Budějovická, obec a k.ú. Velešín, zapsaném na LV č. 45, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov.
- 2.2.** Pronajímatel přenechává Nájemci v budově C09 stojící na parc. č. 222 do nájmu nebytové prostory, podrobně specifikované v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Jedná se zejména o nově upravené prostory, uvedené v projektové dokumentaci stavebních úprav AGP nova s.r.o. „Lékárna – adaptace části objektu č.p. 148, ul. Budějovická“, která je přílohou této smlouvy. Součástí předmětu nájmu je příslušenství nájmu, zajišťující volný přístup Nájemce k pronajatým nebytovým prostorům ze SV strany budovy C09 (skrz výrobní areál, který je majetkem Pronajímatele), jakož i z JZ strany budovy C09 v ulici Budějovická (ta část zpevněných ploch vč. zábradlí, které jsou v majetku Pronajímatele). Naopak předmětem nájmu nejsou zpevněné plochy (z ulice Budějovická vč. chodníku), které jsou v majetku města Velešín. Celková výměra zastavěné pronajaté plochy je 191,3 m², výměra užitné plochy pronajatých nebytových prostor činí 167,84 m².
- 2.3.** Nájemce je seznámen se stavem nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá do nájmu.
- 2.4.** Účelem nájmu je provozování činnosti:
Lékařská péče – lékárna základního typu pro výdej léčivých přípravků a zdravotnických potřeb Lékárny Nemocnice Český Krumlov, a.s.

3. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

4. Nájemné a služby spojené s nájmem

4.1. Nájemné a úhrada za ceny služeb poskytovaných Pronajímatelem a spojených s užíváním nebytových prostor se stanoví dohodou.

4.2. Základní roční nájemné za nebytové prostory uvedené v 2.2. činí 156.000,- Kč (Jedno sto padesát šest tisíc Kč) bez DPH. Při účtování nájmu bude k nájmu připočteno DPH v zákonem stanovené výši.

4.3. V souladu s dohodou Nájemce a Pronajímatele budou Nájemci Pronajímatelem poskytovány služby spojené s nájmem nebytových prostor dle této Smlouvy, a to dodávka tepla, elektřiny, studené vody vč. stočného a odvádění srážkových vod. Cena těchto služeb stanovená Smlouvou je následující:

- Cena tepla pro rok 2016 730,- Kč/GJ
- Cena elektrické energie pro rok 2016:
+ vlastní náklady spojené s transformací a přenosem. 1,10 Kč/kWh
+ cena nakupované energie od dodavatele
(předpokládaná průměrná cena el. energie dodavatele pro 2016 je 2,25 Kč/kWh)
- Cena vodného a stočného pro rok 2016:
+ vodné a stočné dodavatele 78,60 Kč/m³
+ vlastní náklady na dodávku a rozvod vody 11,00 Kč/m³
- Cena za čištění srážkových vod pro rok 2016. 2.496,- Kč/rok
(dle pronajaté zastavěné plochy)

Cena za služby spojené s pronájmem nebytových prostor je uvedena bez DPH. Při účtování cen služeb bude k ceně připočteno DPH v zákonem stanovené výši.

4.4. Výši nájemného a cen služeb je Pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. ledna zvyšovat dle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. V případě cen poskytovaných služeb bude případné zvýšení dále závislé na koeficientu růstu cen dodavatelů energií a vody. Zvýšení nájemného a ceny za služby bude Nájemci oznámeno Pronajímatelem písemně nejpozději do 31.1.

4.5. Platba nájemného dle bodu 4.2. Smlouvy bude probíhat na základě Pronajímatelem vystavených faktur ve 12 měsíčních splátkách v alikvotní výši, je splatná pozadu měsíčně do 15. dne měsíce následujícího bezhotovostním převodem na účet Pronajímatel č. účtu 4232430227/0100.

4.6. Úhrada ceny za služby dle bodu 4.3. Smlouvy, poskytované Nájemci Pronajímatelem v souvislosti s nájmem, je splatná na základě Pronajímatelem vystavených faktur pozadu měsíčně do 15. dne měsíce následujícího dle skutečného čerpání služeb Nájemcem v běžném měsíci, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatel č. účtu 4232430227/0100.

4.7. První platbu nájmu a ceny za služby uskuteční Nájemce do 15. dnů po měsíci, ve kterém došlo k protokolárnímu převzetí předmětu nájmu Nájemcem. Výše nájmu bude alikvotně odpovídat období od data převzetí předmětu nájmu Nájemcem do konce kalendářního měsíce.

4.8. Pronajímatel může požadovat smluvní pokutu za prodlení zadavatele s úhradou nájemného a ceny poskytnutých služeb, a to ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

5. Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. 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.
- 5.2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze k účelu uvedenému v bodě 2.4. této Smlouvy.
- 5.3. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady v pronajatých nebytových prostorách pravidelnou údržbu a pravidelný úklid.
- 5.4. Nájemce je oprávněn instalovat na nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, reklamní poutače, loga či jiné podobné nápisy, a to po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 5.5. Nájemci se zakazuje bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele vkládat majetkovou hodnotu spočívající v nájemním právu do sdružení existujícím za účelem společného podnikání.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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.
- 5.8. Po skončení nájmu je Nájemce povinen pronajaté nebytové prostory předat Pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, včetně změn, které provedl se souhlasem Pronajímatele, a to nejpozději do 10 dnů od skončení nájmu. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením pronajatých prostorů po skončení nájemního vztahu se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení až do úplného vyklizení a předání pronajatých prostor Pronajímateli.
- 5.9. Pronajímatel má uzavřenu pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené na budovách (proti živelním pohromám). 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.
- 5.10. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostorů, větší opravy nad rámec běžné údržby hradí po vzájemné dohodě Pronajímatel.
- 5.11. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že v případě, kdy dojde k uvolnění dalších nebytových prostor v budově, ve které se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem pronájmu dle této Smlouvy a za předpokladu písemně sděleného zájmu Nájemce o jejich pronájem, nabídne Pronajímatel tyto volné nebytové prostory přednostně Nájemci. Nájemce je povinen sdělit písemně Pronajímateli své stanovisko

do 10 dnů od převzetí nabídky dalšího pronájmu. V případě, že Nájemce své stanovisko Pronajímateli v uvedené lhůtě nesdělí, má se dále za to, že o nájem nabídnutých prostor nemá zájem.

5.12. Kromě výše uvedeného je Nájemce dále povinen:

- a) Řádně hospodařit s předmětem nájmu a v případě jeho poškození, odcizení nebo zničení uhradit nebo napravit případné škody na majetku či zařízení pronajímatele, případně škody na životním prostředí a provozovat předmět nájmu takovým způsobem, anebo učinit taková opatření, aby bylo případnému vzniku škod zabráněno (týká se např. topné soustavy, vodovodu apod.).
- b) Provádět kontrolu stavu pronajatých prostor a zařízení z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu. V případě nesplnění této povinnosti je povinen Pronajímateli nahradit škodu, která tímto vznikla.
- c) Jako původce odpadu zajistit smluvně, na vlastní náklady a předepsaným způsobem ukládání a likvidaci veškerých odpadů vznikajících v důsledku jím provozované činnosti v pronajatých prostorech a vést o tom předepsanou evidenci.
- d) Nájemce se zavazuje k dodržování příslušných hygienických, environmentálních, bezpečnostních i ostatních zákonů a norem, vztahujících se na provozování zřizovaného pracoviště poskytování lékařské péče, včetně vnitropodnikových předpisů Pronajímatele v oblasti ŽP, ochrany a ostrahy majetku, PO, BOZ.

5.13. Nájemce je povinen snášet případná omezení při provádění oprav v nebytových prostorech v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování majetku. Pronajímatel nebo ti, kdož za něho opravy provádějí, jsou povinni počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, jakož i ostatních zájmů Nájemce a aby Nájemce byl omezen pouze v nezbytně nutném rozsahu.

6. Zvláštní ustanovení

6.1. Pronajímatel se zavazuje, že na své náklady zajistí projektovou dokumentaci a provede stavební úpravy pronajímaných prostor uvedených v bodě 2.2. Smlouvy v takovém rozsahu a provedení, aby tyto prostory odpovídaly účelu nájmu sjednaného v této Smlouvě.

6.4. Pronajímatel se zavazuje, že na své náklady zajistí vybavení vnitřních prostor, které jsou předmětem pronájmu ve smyslu zajištění účelu nájmu dle této Smlouvy (zhotovení lékařské ordinace, vybavení skladů, kanceláře apod.). Veškeré movité vnitřní vybavení dle předchozí věty zůstává ve vlastnictví Pronajímatele.

7. Řešení sporů

7.1. Jakékoli spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně. Nepodaří-li se smírného řešení dosáhnout do jednoho měsíce ode dne, kdy některá ze smluvních stran druhé smluvní straně oznámí své přesvědčení o existenci sporu nebo svůj návrh na jeho řešení, bude spor rozhodnut příslušným obecným soudem České republiky.

Příloha č. 1

Objekt: označený C 09 v areálu závodu Jihostroj a.s. Velešín
1 NP

Pozemk. parcela č. 222 k.ú. Velešín
Pronajatá plocha celkem: 167,84 m²
Sazba za 1 m²/měsíc – 77,455 Kč

SPECIFIKACE PRONAJATÝCH PLOCH

Výkres AGP místnost č.	Plánek stávajícího stavu místnost č.	Název místnosti	plocha m ²
1.01		Výdej léků	63,55
1.02		Chodba	10,78
1.03		Kancelář	12,1
1.04		WC	1,59
1.05		Úklidová místnost	1,21
1.06		Sprcha	1,99
1.07		Šatna s kuchyňkou	9,81
1.08		Příprava léků s umývárnou	22,28
1.09		Sklad léků	23,78
1.10		Příjem léků	10,37
	26	Chodba 50 %	4,55
	28	Chodba 50 %	5,83
		Celkem	167.84 m²

8. Zánik nájmu.

- 8.1. Smlouvu lze ukončit výpovědí jedné ze smluvních stran, a to i bez důvodu, nejpozději šest měsíců před koncem účetního období, kde je účetní období shodné s kalendářním rokem. V takovém případě se výpověď vztahuje i na Smlouvu o spolupráci mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
- 8.2. Nájem zaniká dohodou smluvních stran.

9. Závěrečná ustanovení.

- 9.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou provedeních, z nichž po jednom provedení obdrží Nájemce i Pronajímatele.
- 9.2. Tuto Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků.
- 9.3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti převzetím předmětu nájmu.
- 9.4. V případě, že některá ustanovení této smlouvy se stanou neplatná, ostatní ustanovení zůstávají právně účinnými. Pro tento případ se účastníci zavazují nahradit takto neplatná ustanovení jinými, která svým obsahem a smyslem budou nejlépe odpovídat obsahu a smyslu právního vztahu sjednaného touto smlouvou. Veškeré změny nájemní smlouvy mohou být provedeny pouze na základě oboustranně odsouhlasených písemných dodatků k této smlouvě.
- 9.5. V otázkách neupravených touto smlouvou budou strany postupovat dle příslušných právních norem České republiky, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 9.6. Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly a prohlašují, že jejímu obsahu plně porozuměly, nežádají žádných změn či doplnění a na důkaz správnosti jejího obsahu připojují své podpisy.

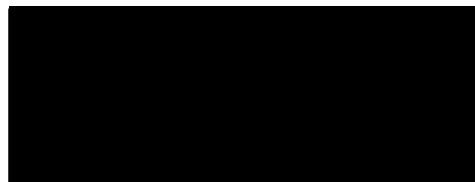
V Českém Krumlově dne ...2.0...09- 2016



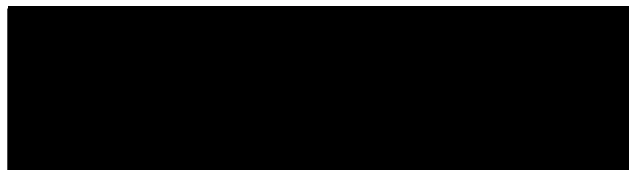
.....předseda představenstva.....

Mgr. Jaroslav Šíma, MBA
předseda představenstva
Nemocnice Český Krumlov, a.s.

Ve Velešíně dne 24.6.2016



Ing. Jiří Gerle
předseda představenstva
Jihostroj a.s.



MUDr. Jindřich Florián
místopředseda představenstva
Nemocnice Český Krumlov, a.s.

