

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“)

Pronajímatel: **Nemocnice Nymburk s.r.o.**
IČ: 28762886
se sídlem Nymburk, Boleslavská 425, 288 01
společnost zastoupená Mgr. Nelou Gvoždiakovou, jednatelkou společnosti
vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C151633,
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **TRANSMED s.r.o.**
IČ: 287 73 071
se sídlem Nymburk, Boleslavská 425, 288 01
společnost zastoupená Ing. Martinem Vojtíškem, jednatelem společnosti
vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 157473,
(dále jen „nájemce“)

Čl. 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené dne 21. 12. 2017 s vlastníkem nemovitostí v areálu nymburské nemocnice, městem Nymburk, IČ: 00239500, oprávněn užívat mj. i níže uvedené nemovitosti, včetně jejich pronajímání třetím subjektům:
 - pozemek s parc. č. st. 318/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova s č. p. 237, jiná stavba (dále jen „budova“),
zapsaný na listu vlastnictví č. 2835 vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk, pro obec a katastrální území Nymburk.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je:
 - a. část budovy, a to konkrétně nebytové prostory označené jako kanceláře č. 402, 412 a 413, o celkové výměře 60,5 m², které se nacházejí ve 4. nadzemním podlaží budovy a jejichž přesné umístění je vyznačeno v situačním plánu, jenž je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy;
(dále společně též „předmět nájmu“)
3. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn k nevýlučnému užívání společných prostor

(tzn. prostor užívaných jak pronajímatelem tak a dalšími nájemci), a to prostor kuchyňky, toalet a sprch umístěných v budově. Nájemce je tyto prostory oprávněn užívat pouze tak, aby nepřiměřeně narušil užívání společných prostor pronajímatelem a dalšími osobami.

Čl. 2 Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu nájemci do výlučného užívání a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání k účelu stanovenému v čl. 3 smlouvy.
3. Veškeré změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět na své náklady a s výhradně předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Předmět nájmu je přenecháván nájemci bez vybavení; bude-li nájemci poskytnuto k užívání též vybavení ze strany pronajímatele, bude o tom uzavřena samostatná smlouva.
5. Předmět nájmu nesmí nájemce dále poskytnout do užívání (pronajmout – podnajmout, vypůjčit atd.) třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v předmětu nájmu nestátní zdravotnické zařízení v oboru zdravotní dopravní služby a administrativní činnosti s uvedenou činností související. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje plnit veškeré požadavky, které pro činnosti, jež tvoří účel nájmu dle smlouvy, kladou zákonné předpisy, a to na vlastní náklady po celou dobu trvání této nájemní smlouvy.

Čl. 4 Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Nájemné za předmět nájmu uvedený:
 - a. v čl. 1 odst. 2 písm. a. se počítá z částky 1 800,- Kč za 1 m² ročně, a tedy činí částku 9 075,- Kč (slovy: devět tisíc sedmdesát pět korun českých) měsíčně;

Celkové měsíční nájemné za předmět nájmu činí 9 075,- Kč (slovy: devět tisíc sedmdesát pět korun českých). Nájemce není plátcem DPH, tudíž nájemné je sjednáno bez DPH.

Vedle nájemného dle bodu 1 je nájemce dále povinen hradit pronajímateli platby za služby zajišťované pronajímatelem, které jsou upraveny Dohodou o dodávkách služeb a energií a jejich vyúčtování (dále jen „Dohoda“). Způsob vyúčtování se řídí touto Dohodou, která je uzavírána současně s touto nájemní smlouvou.

2. Ostatní služby, které nejsou uvedeny v Dohodě, si zajišťuje nájemce samostatně svým jménem a na svůj účet přímo u dodavatelů s písemným souhlasem pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn nájemné navýšit o meziroční růst indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oficiálně učiněno. Zvýšení bude provedeno písemným oznámením ze strany pronajímatele, přičemž poprvé může být provedeno v roce 2022.
4. Nájemné je nájemce povinen uhradit měsíčně předem, vždy k 5. dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 115-6658400227/0100 vedený u Komerční banky, není-li v této smlouvě sjednán jiný termín zaplacení. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
5. Způsob platby za služby včetně jejich vyúčtování budou upraveny v Dohodě.
6. Pro případ prodloužení nájemce s platbou nájemného se sjednává smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně za každý započatý den prodloužení.

Čl. 5

Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se ve vztahu k předmětu nájmu specifikovanému v čl. 1 odst. 2 písm. a) smlouvy (kanceláře) sjednává na dobu neurčitou.
2. Doba nájmu začíná 1. 11. 2021.
3. Pronajímatel je oprávněn nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodů s dvouletou výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná vždy běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Výpověď musí být učiněna a zaslána v písemné listinné formě nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky. V případě nepřevzetí poštovní zásilky nebo neotevření datové zprávy, se výpověď považuje za doručenou desátým dnem ode dne odeslání.

Čl. 6

Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel předal předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu k datu podpisu této smlouvy. Smluvní strany se zavazují sepsat o předání a převzetí předmětu nájmu předávací protokol.

Čl. 7

Údržba a opravy předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém k dohodnutému užívání a provádět úklid, péči a běžnou údržbu a drobné opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (vybavení), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně či převážně nájemcem.
2. Pro vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy se použije vl. nař. č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory opatřit označením své provozovny.
4. Pronajímatel se zavazuje k tomu, že nájemci umožní umístění antény pro provoz radiové sítě tak, aby byl zajištěn provoz této sítě pro zajištění služeb dopravní zdravotní služby.

Čl. 8

Odpovědnost za škodu, zakázané jednání

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, klienti a jiné osoby, kterým vstup do předmětu nájmu umožní.
2. Nájemce se zavazuje pojistit pro obvyklá rizika spojená s jeho provozem, provozní činností, když toto pojištění by mělo pokrývat i škody, jež provozem mohou vzniknout na pronajatém majetku, a to s výši pojistného plnění zajišťující obnovu i v případě úplného zničení předmětu nájmu – nebytových prostor. Nájemce je povinen nejpozději do 30 dnů od uzavření této Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání a vždy na vyžádání pronajímatelem, předložit pronajímateli doklad prokazující uzavření a trvání takové pojistné smlouvy. Nebude-li doklad předložen v daném termínu, má pronajímatel právo okamžitě vypovědět bez výpovědní doby.
3. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu pojistit a udržovat pojištění budovy, v níž je předmět nájmu umístěn, které bude zahrnovat i pojištění škod, které mohou vzniknout na majetku třetích osob v souvislosti s užíváním budovy.
4. Nájemce se zavazuje, že bez souhlasu pronajímatele neuzavře pracovněprávní či jinou smlouvu o spolupráci s osobou, jejíž pracovní poměr u pronajímatele skončil před méně jak dvanácti měsíci od data, k němuž by taková smlouva měla být uzavřena. Za pracovní poměr se pro potřeby této smlouvy považují veškeré pracovněprávní závazkové vztahy, včetně dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti, upravené zákoníkem práce. Poruší-li nájemce tento výše sjednaný závazek, byť z nedbalosti, zavazuje se pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 150.000 Kč za každé takové porušení.

Čl. 9

Vrácení předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat vyklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
2. Bude-li nájemce v prodlení s předáním předmětu nájmu, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného (čl. 4 odst. 1) za každý započatý kalendářní měsíc prodlení, splatnou vždy k poslednímu dni daného měsíce. Nárok pronajímatele na náhradu škody tím není dotčen.
3. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. 10

Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu či provedení nutných oprav a údržby. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu nejméně dva dny předem, a to e-mailem. Při vstupu do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu bude pronajímatel respektovat provozní dobu nájemce a vstup realizovat v rámci provozní doby nájemce.
2. V případě, že nastane havárie (havarijní stav) a v souvislosti s ní bude nutný okamžitý vstup do pronajatých prostor, nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup bezodkladně po oznámení o nezbytnosti vstupu, které pronajímatel učiní na tyto kontaktní údaje Jaroslav Komárek na tel. 606 748 714. Nepodaří-li se osobu dle předchozí věty neprodleně kontaktovat, je pronajímatel oprávněn do pronajatých prostor vstoupit a tuto osobu o vstupu vyrozumět bez zbytečného prodlení, jakmile to bude možné. Za účelem vstupu pronajímatele do pronajatých prostor v případě havárie se nájemce zavazuje přenechat pronajímateli jeden pár klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce – umístěné na vrátnici.
3. Neumožní-li nájemce pronajímateli vstup do pronajatých prostor dle čl. 10 bodu 1, vzniká pronajímateli právo na ukončení smlouvy výpovědí bez výpovědní doby, nebude-li ze strany nájemce umožněn vstup ani v náhradním termínu, při jeho oznámení a realizaci musí pronajímatel dodržet postup sjednaný v čl. 10 odst. 1 této smlouvy.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

1. Změny této smlouvy mohou být účinně provedeny pouze v písemné formě.
2. Jako výraz souhlasu připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou situační plány pronajatých prostor.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., kteréžto zveřejnění se zavazuje bezodkladně po uzavření smlouvy zajistit pronajímatel.

V Nymburce dne 1. listopadu 2021

.....
Nemocnice Nymburk s.r.o.
Mgr. Nela Gvoždiaková
Jednatelka Pronajímatele

Nemocnice Nymburk s.r.o.
Boleslavská 425
288 01 Nymburk
IČ: 287 73 071
Tel: 326 502 111, 326 502 104


.....
TRANSMED s.r.o.
Ing. Martin Vojtíšek
Jednatel Nájemce

TRANSMED s.r.o.
Boleslavská 425
288 01 NYMBURK
IČ: 287 73 071