

288-10-054/2012

Smlouva o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

Pronajímatel:

Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje

Zastoupen: MUDr. Markem Slabým

Se sídlem: B. Němcové 1931/6, 370 01 České Budějovice

Č.účtu: 75437231/0100

IČO: 48199931

DIČ: CZ 48199931

(dále jen **pronajímatel**)

a

Nájemce:

MediClinic a.s.

Se sídlem: Minská 84/97, Brno Žabovřesky, 616 00

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5714. Zastoupena **Jiřím Prehalem**, technickým manažerem

IČ: 27918335

DIČ: CZ27918335

Bankovní spojení: UniCredit Bank, č.účtu: XXXXXXXXXX

(dále jen **nájemce**)

nájemce a pronajímatel dále též v textu jako smluvní strany,

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle příslušných ustanovení zákona Č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákona Č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,

v platném znění, tuto

Nájemní smlouvu

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy Oblastního střediska ZZS JČK v Prachaticích se stavební parcelou č.2256 o výměře 583 m², zapsané na katastrálního úřadu v Prachaticích pro k. území Prachatice .

2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory ve výše uvedeném objektu umístěné v 1.NP, část A, sestávající z:

ordinace o výměře 36,5 m², čekárny o

výměře 15,5 m²,

WC pro pacienty o výměře 6,5 m²,

jež jsou ve výlučném nájmu nájemce a dále ze společných prostor

(chodba,schodiště) o výměře 9,9 m² (dále jen předmět nájmu).

Celková pronajatá plocha činí 58,5 m².

II.

Účel nájmu a předmět podnikání

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k provozování nestátního zdravotnického zařízení.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebnětechnického určení a kolaudačního rozhodnutí vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 11., Č.1. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajímaných prostorech je výkon činnosti praktického lékaře (ambulantní zařízení} v rámci poskytování zdravotní péče ve smyslu zákona Č. 160/1992 Sb. o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních, ve znění pozdějších předpisu.

III. Jednání jménem pronajímatelů

Jménem pronajímatele bude vůči nájemci činit právní úkony MUDr. Marek Slabý.

IV. Cena nájmu a platební podmínky

1. Smluvní strany si sjednávají roční cenu nájmu ve výši: 96 000,-Kč vč. DPH
2. Pronajímatel bude poskytovat následující služby: zimní údržbu přístupových komunikací a chodníků, drobné opravy typu: dotažení klik dveří a oken, promazání pantů dveří, drobné instalátérské práce ...

Roční úhrada je součástí základního nájmu.

3. Měsíční splátka nájemného a záloha za služby činí v době uzavření této smlouvy 8.000,- Kč.

Tuto částku je povinen platit nájemce měsíčně, vždy předem a to k 20. dni předcházejícího měsíce, bezhotovostním platebním stykem na účet pronajímatelů u Komerční banky v Českých Budějovicích, č.u.: [REDACTED]

Jako variabilní symbol nájemce uvede své identifikační číslo.

4. Nájemce si veškeré služby spojené s provozem pronajatých prostor hradí sám. Za tímto účelem Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas k zajištění smluvních vztahů na jméno Nájemce. Službami spojenými s provozem pronajatých prostor se rozumí: dodávky energií a vody, telefon, likvidace odpadů apod.
5. V případě prodlení je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky ve výši 0,5% za každý den prodlení z dlužné částky. Nájemce s tímto ustanovením souhlasí.
6. Výše záloh za služby může být dodatečně upravena, a to v případě změny právních předpisů upravujících ceny služeb poskytovaných v nebytových prostorách nebo v případě změny okolností rozhodných pro její stanovení, tj. zejména při rustu cen vstupů. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce písemně na novou výši nájemného a tuto mu sdělit.
7. Nájemné bude každoročně upravováno vždy k 1. lednu kalendářního roku o průměrnou míru inflace v České republice za uplynulý rok, přičemž pro stanovení této inflace za předchozí rok je rozhodující sdělení Českého statistického úřadu. V závislosti na tomto oznámení sdělí pronajímatel nájemci roční výši nájemného s tím, že nájemce případný nedoplatek za uplynulé měsíce, kdy ještě nebyla známa míra inflace za uplynulý rok doplatí nejpozději do 30.6., toho kterého roku.

V. Doba zahájení a doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1.1.2012 – 31.12.2012
2. Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou. Smluvní strany jsou oprávněny nájemní vztah vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 nebo 3 zák. Č. 116/1990 Sb. v platném znění.
Výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po písemném doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případech uvedených v ust. § 9 odst. 2 písmo b) nebo d) nebo g) zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění činí výpovědi doba jeden měsíc.
3. Smluvní vztah lze dohodou smluvních stran ukončit kdykoliv.
4. V případě skončení nájemního vztahu kterýmkoliv způsobem se smluvní strany zavazují vyrovnat veškeré vzájemné závazky vyplývající ze smlouvy do 30 dnů ode dne skončení.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

A. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že stav nebytových prostor je mu znám z osobní prohlídky objektu.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak je povinen uhradit škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. Jakékoliv stavební úpravy, opravy či zhodnocení předmětu nájmu, které odpovídají termínům "modernizace" a "rekonstrukce", je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce má nárok na náhradu nákladů, které se souhlasem pronajímatele vynaloží na zhodnocení předmětu nájmu či nárok na náhradu zhodnocení předmětu nájmu po skončení nájemního vztahu jen tehdy, jestliže se k tomu pronajímatel písemně zaváže, jinak je nájemce povinen po skončení nájmu předmět nájmu uvést k poslednímu dni trvání nájemního vztahu do stavu, jaký byl před provedením změny. Nájemce je oprávněn, ve smyslu zákona o daních z příjmů, odepisovat provedené technické zhodnocení předmětných prostor pouze na základě písemné dohody, kterou pro ten který případ technického zhodnocení s pronajímatelem uzavře.

5. Nájemce je povinen chránit pronajatý majetek před poškozením, zničením a odcizením. Za škodu vzniklou pronajímateli v důsledku porušení těchto povinností nájemce odpovídá. Nájemce odpovídá za škody, které na předmětu nájmu vzniknou jednáním osob, které nájemce použije ke své činnosti v předmětu nájmu nebo kterým umožní vstup do předmětu nájmu (zejména zaměstnanci a pacienti). Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech vnesených do pronajatých prostor.
6. Nájemce je povinen užívat přenechané prostory řádně a pečovat o ně tak, aby na nich nevznikla škoda. Po skončení nájmu předá prostory ve stavu způsobilém dalšímu řádnému užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Případnou škodu nad rámec běžného opotřebení hradí ze svého.
7. Nájemce odpovídá za dodržování všech právních předpisů souvisejících s podnikáním v pronajatých prostorách, zejména předpisů o bezpečnosti práce, požární ochrany a hygieny. V případě úrazu v pronajatých prostorách neodpovídá pronajímatel za způsobenou škodu. Pronajímatel však odpovídá jako vlastník nemovitosti za ev.škody vzniklé na společných prostorách.
8. Nájemce se zavazuje umožnit vstup pronajímatelům do pronajatých prostor, a to za přítomnosti samotného nájemce. Případné škody, havárie či potřebu oprav je povinen nájemce ohlásit bez zbytečného odkladu pronajímateli.
9. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování těchto nebytových prostor. Nájemce bude na omezení upozorněn nejpozději 15 dnů před zahájením oprav, mimo havarijních oprav. Po dobu provádění stavebních úprav ze strany pronajímatelů, kdy nebude možno provozovat lékařskou praxi, nebude platit nájemce po tuto dobu nájemné.
10. Nájemce je povinen v souladu s příslušnými předpisy a tak, aby pronajímatel nebo ostatní uživatelé budovy, ve které se předmět nájmu nachází, nebyli nad nezbytnou míru omezováni, zabezpečit svým nákladem likvidaci a odvoz veškerého odpadu, který vznikne provozem nájemce (zejména infekční odpad).

B. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním zápise, který podepíše pronajímatel a nájemce.
2. Pronajímatel se zavazuje svým nákladem udržovat přenechané prostory ve stavu způsobilém řádnému užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje udržovat a zabezpečovat svým nákladem řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno. Nájemce bere na vědomí, že tyto služby pronajímatel nakupuje od jejich poskytovatelů a nemůže žádným způsobem ovlivnit jejich spolehlivost. Pronajímatel proto nájemci neodpovídá za jakékoliv škody, které mu vzniknou přerušením dodávek těchto služeb nebo snížením jejich kvality, ledaže by je způsobil zaviněným porušením svých povinností.

5. Pronajímatel se zavazuje k zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné, k omezení výkonu práv nájemce dle této smlouvy (Gedná se o zajištění protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodu, revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodu elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu). Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat veškeré revize a kontroly vztahující se k předmětné nemovitosti tak, aby nemovitost mohla být řádně užívána. Pronajímatel odpovídá za vybavení a rozmístění hasební techniky včetně její kontroly.
6. Obsahem povinností dle výše uvedeného ustanovení této nájemní smlouvy je dále umožnění přístupu nájemci a všem jeho zaměstnancům k předmětu nájmu přes prostory předmětné nemovitosti ve vlastnictví pronajímatele, v níž se předmět nájmu nachází a přes pozemek (pozemky), na nichž je předmětná nemovitost postavena. Povinnost pronajímatele uvedená v předchozí větě se vztahuje i k pacientům nájemce.
7. Pronajímatel je povinen informovat nájemce včas o případných opravách, úpravách či jiných pracích stavebního charakteru na objektu a projednat s ním harmonogram těchto prací tak, aby případné narušení provozu nájemce bylo co nejmenší.
8. V ostatním se řídí práva a povinnosti smluvních stran ustanoveními zákona Č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského zákoníku a předpisu.

VII. Podnájem

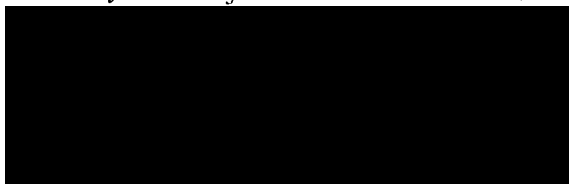
Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva přechází na právní zástupce obou stran.
2. Pokud není stanoveno v této smlouvě jinak, platí pro ni obecně platné právní předpisy, zejména zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

5. Obě smluvní strany prohlašují, že obsah smlouvy, na němž se dohodly a s nímž jsou plně srozuměny, je vyjádřením jejich svobodné a vážné vůle, což dokládají svými vlastnoručními podpisy pod touto smlouvou. Smlouva se vyhotovuje ve dvou exemplářích, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami, účinnosti nabývá dne 1.1.2012.

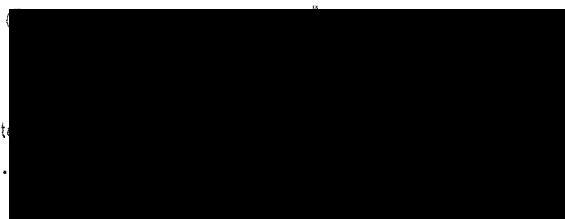
V Českých Budějovicích dne 24.10.2011



Pronajímatel

MUDr. Marek Slabý
Ředitel ZZS JČK
ZDRAVOTNICKÁ ZÁCHRANNÁ SLUŽBA
JIHOČESKÉHO KRAJE
B. Němcové 6, 370 01 České Budějovice
IČO: 48199931 Tel.: 387 762 115

V Brně dne



Najemce

Jiří Prchal
technický manažer