Nájemní smlouva - smlouva o nájmu prostoru v budově č.p. 521v Dobrovici

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.  ***Město Dobrovice,*** IČ: 237663, Palackého nám. 28, Dobrovice, 294 41, zastoupené starostou   
Mgr. Tomášem Sedláčkem, jako ***p r o n a j í m a t e l*** na straně jedné,

a

2. ***Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice Středočeského kraje***, třída Václava Klementa 147, 293 01 Mladá Boleslav, IČ 27256456, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10019, zastoupená JUDr. Ladislavem Řípou, předsedou představenstva, a Mgr. Danielem Markem, místopředsedou představenstva, jako ***n á j e m c e*** na straně druhé,

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a n. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále jen občanský zákoník) následující nájemní smlouvu:

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 49, jehož součástí je budova č.p. 521 (stavba občanského vybavení – zdravotní středisko), v obci a katastrálním území Dobrovice, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mladá Boleslav pro k.ú. Dobrovice na listu vlastnictví č. 10001. Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo pronajmout nebytové prostory nacházející se v uvedeném domě v rozsahu dle této smlouvy není omezeno právy třetích osob.

# II.

# *Předmět a účel nájmu*

1. Předmětem této smlouvy je přenechání (pronájem) dále uvedených nebytových prostor do užívání nájemce za***účelem***jejich využití pro***poskytování zdravotních služeb v oboru gynekologie****.*
2. *Předmětem nájmu*  jsou nebytové prostory o celkové rozloze 111,70 m2, zaokrouhleno 112 m2, nacházející se v přízemí budovy čp. 521 (budova zdravotního střediska na Palackého náměstí) v obci a k.ú. Dobrovice, přístupné samostatným vchodem (od lékárny) přes komunikační chodbu. Předmět nájmu tvoří následující místnosti:

A 117 - chodba - 13,20 m2,

A 118 - ordinace - 23,30 m2,

A 119 - denní místnost - 10,20 m2

A 120 - sklad tech. odpadu - 1,30 m2,

A 121 - předsíň - 1,10 m2,

A 122 – WC - 1,20 m2,

A 123 – zádveří - 2,10 m2,

A 124 – čekárna – 25,00 m2,

A 125 – vyšetřovna - 27,00 m2,

A 126 – WC bezbariérové - 5,00 m2,

A 129 – úklidová komora - 2,30 m2.

III.

### Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor

1. Úhrada za užívání předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy (nájemné) se sjednává ve výši ***4.650,- Kč*** měsíčně. Výše sjednaného nájemného může být měněna jen po vzájemné dohodě smluvních stran. Nebude-li ujednáno jinak, lze nájemné ze strany pronajímatele jednostranně upravit nejpozději do 1. dubna toho kterého roku podle průměrné roční míry inflace spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku úředně deklarované v České republice Českým statistickým úřadem a nájemci bude tato úprava písemně oznámena. Změna nájemného je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení nájemci.
2. Nájemce je povinen platit pronajímateli úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti  
   s užíváním předmětu pronájmu (služby) zejm. úhradu za odběr elektrické energie, tepla a vody, vč. stočného. Úhradu za uvedené služby provádí nájemce v měsíčních zálohách ve výši:

voda + stočné ……………………………….. 210,- Kč

elektrická energie …………………………... 400,- Kč

teplo ………………………………………. 3.000,- Kč

Zálohy za jednotlivé druhy plnění (služeb) představují měsíční podíl předpokládaných nákladů. Skutečná výše cen a celkových záloh za jednotlivé služby poskytované s pronájmem nebytových prostor se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději do 30 dnů po obdržení vyúčtování od přímých dodavatelů těchto služeb. Spotřeba elektrické energie je měřena samostatným podružným elektroměrem. Spotřeba vody (vč. stočného) je měřena samostatným podružným vodoměrem. Spotřeba tepla je měřena samostatným podružným kalorimetrem. Nejpozději do 15 dnů od doručení vyúčtování je nájemce povinen uhradit případný doplatek úhrady, ve stejné lhůtě je pronajímatel povinen nájemci vrátit přeplatek, pokud se strany nedohodnou jinak. V průběhu roku může pronajímatel jednostranně měnit výši měsíčních záloh, je-li pro to důvod vyplývající ze změny dané zvláštním předpisem, z rozhodnutí cenových orgánů, příp. z dalších důvodů (např. změna rozsahu služeb, její kvality, změna ceny od koncových dodavatelů apod.).

1. Úhradu nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (čl. III odst. 1 a 2 smlouvy) provádí nájemce měsíčně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u ČS a.s., č.ú. 0483210319/0800, VS: 3613, vždy do 15. dne každého kalendářního měsíce, za který je úhrada prováděna.
2. Začne-li či skončí-li nájemní vztah v průběhu měsíce, je nájemce povinen zaplatit za daný měsíc alikvotní část nájemného a ceny služeb.
3. Platby spojené s odvozem komunálního odpadu hradí nájemce mimo rámec této smlouvy.

IV.

#### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu po kompletní rekonstrukci, tedy ve stavu plně způsobilém ke sjednanému účelu užívání a nájemce předmět nájmu bez výhrad přijímá. Vybavení předmětu nájmu věcmi a zařízením pro výkon činnosti nájemce je věcí nájemce. O předání a převzetí předmětu nájmu bude stranami sepsán předávací protokol (protokol je sepisován i při skončení nájmu).
2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno a umožnit nájemci nerušený výkon práv spojených s nájmem.
3. Pronajímatel prohlašuje, že budova, v níž je předmět nájmu umístěn, je havarijně pojištěna. Pojištění zařízení a vybavení předmětu nájmu je věcí nájemce.

V.

# *Práva a povinnosti nájemce*

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v této smlouvě.

2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu, chránit jej před poškozením či nadměrným opotřebením, provádět na své náklady běžnou údržbu a řádný úklid, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Součástí této povinnosti je i zajištění předmětu nájmu před případným působením mrazu (zejm. dostatečné temperování v zimním období). Pro případ, že by nájemce užíval předmět nájmu takovým způsobem, že by jej opotřebovával nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozilo jeho zničení, je pronajímatel oprávněn vyzvat písemně nájemce, aby užíval předmět nájmu řádně, dal mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozornil ho na možné následky neuposlechnutí výzvy (výpověď nájmu bez výpovědní doby).

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, k nimž je povinen pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s příslušnými předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožárními předpisy, hygienickými normami, jakož i všemi ostatními obecně závaznými předpisy spojenými s předmětem a účelem nájmu a nést odpovědnost za škodu, která by nedodržením této povinnosti vznikla.

5. Nájemce je oprávněn veškeré stavební či jakékoli jiné změny a úpravy na předmětu nájmu provádět jen s výslovným souhlasem pronajímatele, jinak je povinen na své náklady neoprávněně provedené změny, opravy a úpravy odstranit, nedohodnou-li se strany jinak.

6. Nájemce nese odpovědnost za škodu způsobenou na předmětu nájmu či na budově, v němž se předmět nájmu nachází, vlastním zaviněním nebo zaviněním osob s ním pracovně, osobně, obchodně či jinak spojených.

7. Nájemce není oprávněn přenechat, byť i dočasně, předmět nájmu do užívání (úplatně či bezplatně) jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

8. Nájemce se zavazuje dodržovat ordinační hodiny, které si sám stanoví, a to tak, aby byly dostatečně pokryty potřeby zdravotní péče dle čl. II pro Dobrovici a její tradiční spádovou oblast.

9. Nájemce je srozuměn s tím, že další prostory budovy, v nichž je umístěn předmět nájmu, jsou užívány jinými subjekty. Nájemce je povinen jejich užívací práva respektovat a při výkonu svých nájemních práv je povinen dbát na to, aby ostatní uživatelé budovy nebyli jeho činností rušeni nad míru obvyklou.

10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění této smlouvy.

11. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (cenu služeb). Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady likvidaci odpadu vzniklého v souvislosti s provozováním předmětu nájmu.

VI.

# *Vznik a skončení nájemního vztahu*

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu ***neurčitou*** s účinností ***od 01. 07. 2022.***
2. Nájemní smlouvu lze zrušit a nájemní vztah ukončit:
   1. písemnou dohodou smluvních stran,
   2. písemnou výpovědí z jakéhokoli důvodu i bez udání důvodu v 6 měsíční výpovědní době,
   3. písemnou výpovědí pronajímatele v 1 měsíční výpovědní době v případě, že:

ca) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,

cb) nájemce je o více než 2 měsíce v prodlení s placením nájemného nebo ceny služeb,

cc) nájemce či osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění pronajímatele nájemci porušují klid a pořádek, přičemž k výpovědi lze přistoupit až poté, co byla strana porušující smluvní povinnosti na toto porušování písemně druhou stranou upozorněna a ve stanovené lhůtě vytčený nedostatek neodstranila,

cd) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,

ce) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do užívání jiné osobě bez souhlasu pronajímatele,

cf) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,

cg) nájemce i přes písemné upozornění pronajímatele nedodržuje stanovené ordinační hodiny.

* 1. písemnou výpovědí nájemce v 1 měsíční výpovědní době z důvodu, že:

da) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,

db) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

dc) pronajímatel hrubě porušuje přes písemné upozornění své povinnosti pronajímatele.

Výpovědní doba podle čl. VI. odst. 2 písm. b), c) a d) počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

e) ostatními způsoby uvedenými v zákoně a v této smlouvě.

3. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou bez námitek.

4. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemné námitky. Nevznese-li je, její právo žádat přezkoumání výpovědi zanikne.

5. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení a k případným stavebním úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. Nedohodnou-li se strany písemně jinak, nemá nájemce nárok na náhradu případného zhodnocení předmětu nájmu. Nájemce je povinen pronajímateli nahradit škodu vzniklou poškozením předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení či v důsledku chybějícího zařízení či vybavení. V případě prodlení s vyklizením předmětu nájmu je nájemce povinen za každý den prodlení zaplatit pronajímateli smluvní sankci ve výši 500,- Kč. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ani v dodatečně stanoveném termínu, je pronajímatel oprávněn toto vyklizení provést na náklady a nebezpečí nájemce sám a nájemce je s tímto bez dalšího srozuměn.

6. Při skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany nejpozději do 30 dnů vyrovnání veškerých závazků plynoucích z této smlouvy.

VII.

*Závěrečná ustanovení*

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zejména § 2201 a násl., jakož i ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.
2. Veškeré změny a doplňky k této smlouvě je možné činit pouze formou písemných dodatků k této smlouvě.
3. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech důležitých skutečnostech spojených s tímto smluvním vztahem (zejména změna adresy, bankovního spojení, změna či zánik způsobilosti k provozování činnosti apod.).
4. *Doručování:* Písemnosti, které budou v souvislosti s touto smlouvou doručovány pronajímatelem nájemci, se doručují do jeho datové schránky ID: ***4vyff87;*** nájemce doručuje písemnosti pronajímateli do jeho datové schránky ID: ***gwabtqc***. Případně lze doručit předáním do rukou adresáta oproti písemnému potvrzení nebo zasláním na adresy stran uvedené v záhlaví této smlouvy event. na adresu, kterou některá ze stran druhé straně prokazatelně oznámí. Zásilka se považuje za doručenou, i když si ji strana na dané adrese nevyzvedla.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.

8. *Doložka o splnění podmínek dle § 41 z.č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů* (dále jen zákon): Záměr pronajmout shora uvedený předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona předem zveřejněn (vyvěšeno 14. 04.2022 – sejmuto 02. 05. 2022) a právní jednání bylo schváleno Radou města Dobrovice dne 16. 05. 2022.

V Dobrovici, dne: ………………… V Mladé Boleslavi, dne: ………………..

Město Dobrovice Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s.,

nemocnice Středočeského kraje

……………………………………………..

JUDr. Ladislav Řípa, předseda představenstva

........................................................... ................................................................................

Mgr. Tomáš Sedláček, starosta Mgr. Daniel Marek, místopředseda představenstva