

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ
dle § 2302 občanského zákoníku**

Smluvní strany:

- 1) **Středočeský kraj**
se sídlem Zborovská 11, Praha 5
IČ: 70891095
DIČ: CZ 70891095

zast. na základě Mandátní smlouvy o zajišťování správy majetku ze dne
8. 3. 2010 společností **Oblastní nemocnice Kolín, a.s.,**

nemocnice Středočeského kraje

se sídlem: Žižkova 146, 280 00 Kolín

IČ: 272 56 391

DIČ: CZ 272 56 391

zastoupena:

MUDr. Petrem Chudomelem, MBA, předsedou představenstva

Mgr. Iveta Mikšíková, místopředsedou představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,

dne 21. června 2005, oddíl B, vložka 10018

Pracoviště: Nemocnice Kutná Hora

adresa pracoviště a fakturační adresa: Vojtěšská 237, 284 30 Kutná Hora

bankovní spojení: KB – pobočka Kolín, č. ú. XXXXXXXXXX

(dále jen „ONK“)

dále též jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

- 2) **KH oftalmolog s.r.o.**
se sídlem: Kouřimská 915, 284 01 Kutná Hora
zastoupena: MUDr. Hanou Kubovou, jednatelkou
IČ: 143 16 404

dále též jako „nájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu nebytové prostory umístěné v objektu polikliniky o celkové výměře **47,4 m²**: jedná se o ordinace **č.dv.107 – 14,40 m²**, sesterna **č.dv.106 – 13,20 m²**, temná komora **č.dv.108 – 8,46 m²**, pomocná místnost – **11,34 m²** na II. NP budovy č.p. 915, Žižkov, která je součástí pozemku parc. č. 677/21, k.ú. Kutná Hora,

zapsané na LV 13689, pro obec a k.ú. Kutná Hora, v katastru nemovitostí vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kutná Hora (dále jako „**Nebytové prostory**“). Nebytové prostory jsou vyznačeny na plánu v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Součástí nájmu není movitý majetek.

1.2. Nájemce poskytuje služby v oboru oftalmologie.

II. Účel nájmu

2.1. Pronajímatel touto smlouvou nájemci přenechává do nájmu Nebytové prostory za výlučným účelem k provozování zdravotní služby v oboru oftalmologie. Nájemce touto smlouvou Nebytové prostory včetně uvedeného vnitřního vybavení a příslušenství za níže uvedených podmínek do nájmu od pronajímatele přijímá.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že Nebytové prostory jsou způsobilé ke smluvenému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že se osobně seznámil se stavem Nebytových prostor a v tomto stavu je do nájmu přijímá. Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy, kde se Nebytové prostory nacházejí, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých Nebytových prostor a zároveň je povinen zajistit jejich udržování v pořádku a čistotě.

III. Nájemné a jeho úhrada

3.1. Celkové roční nájemné za pronájem Nebytových prostor dle této smlouvy činí **71 988,- Kč** (slovy: sedmdesát jeden tisíc devět set osmdesát osm korun českých) bez DPH. Nájemné za nebytové prostory bylo sjednáno jako plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty dle § 56a) zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

3.2. Splatnost nájemného je dohodou smluvních stran určena tak, že výše uvedené roční nájemné je splatné měsíčně ve výši **5 999,- Kč** (slovy: pět tisíc devět set devadesát devět korun českých) **na základě faktury - daňového dokladu**, který bude vystaven správcem nemovitosti, tj. ONK. Splatnost činí 14 dní. Nájemné je považováno za zaplacené jeho připsáním na účet ONK. V případě prodlení s úhradou nájemného, je nájemce vedle nájemného povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% denně z dlužné částky ode dne prodlení až do zaplacení.

3.3. Výše nájemného nezahrnuje úhradu za spotřebu energií – voda, elektrická energie, plyn, a dále poplatky za služby spojené s užíváním Nebytových prostor (např. odvoz odpadu). Tyto úhrady si hradí nájemce na svůj náklad a svým jménem a za tímto účelem je povinen uzavřít s ONK samostatnou smlouvu.

3.4. Nájemné bude každoročně, vždy k 1.1. každého kalendářního roku valorizováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen v předcházejícím kalendářním roce vyhlášeným ČSÚ. Valorizovanou výši ročního nájemného a novou výši měsíčních splátek nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně a současně mu vyúčtuje zvláštní fakturou nedoplatek rovnající se rozdílu splátek nájemného před valorizací a po valorizaci splatných za dobu od 1.1. b.r. do okamžiku doručení oznámení o jednostranném zvýšení nájemného.

IV. Doba trvání nájmu

4.1. Pronájem Nebytových prostor podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou, ode dne **1. 1. 2023**. Pronajímatel předal Nebytové prostory v řádném stavu nájemci k užívání před podpisem této smlouvy, což nájemce stvrzuje svým níže připojeným podpisem této smlouvy.

4.2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.

4.3. Smlouva může být vypovězena pronajímatelem nebo nájemcem i bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé straně.

4.4. V případě ukončení této nájemní smlouvy bude nájemcem zrušeno i sídlo podnikání do 14 dnů od ukončení smlouvy pod pokutou 1000,- Kč za každý započatý den.

V. Ostatní ujednání

5.1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit nájemci ode dne zahájení do skončení nájmu řádné a nerušené užívání Nebytových prostor a vstup do Nebytových prostor, jakož i do společných částí budovy, kde se Nebytové prostory nacházejí;
- b) zajišťovat v Nebytových prostorech po celou dobu trvání nájmu veškeré služby související s nájmem kromě těch, na které má nájemce uzavřenu smlouvu o odběru. V případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen poskytování služeb dle svých možností obnovit bezprostředně po odpadnutí překážky,

5.2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Nebytové prostory včetně jejich vybavení a příslušenství, společné prostory budovy a její zařízení řádně, v souladu s účelem nájmu a s kolaudačním rozhodnutím, řádně požívat služeb a dodávek a dodržovat provozní a bezpečnostní řád objektu, se kterým byl protokolárně seznámen při předání Nebytových prostor;
- b) platit pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a event. zálohy na služby, které jsou poskytovány spolu s nájmem;
- c) řádně pečovat o Nebytové prostory, udržovat je v dobrém stavu, provádět na své náklady úklid a obvyklou údržbu, chránit je před poškozením a nadměrným opotřebením, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebením;
- d) dodržovat klid a pořádek v Nebytových prostorech a společných částech budovy a v jejím okolí, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni případně ostatní uživatelé budovy, respektovat užívací práva těchto ostatních nájemců a uživatelů Budovy;
- e) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, v případě nedodržení příslušných předpisů nájemce odpovídá za způsobenou škodu vč. sankcí, které by příslušné správní orgány uložily pronajímateli v souvislosti s porušením těchto norem;

- f) umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do Nebytových prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu Nebytových prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v Nebytových prostorech, které zajišťuje pronajímatel. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní týden předem. O provedené kontrole zpravuje pronajímatel písemný záznam, jehož jeden výtisk předá v závěru kontroly nájemci;
- g) informovat písemně bez zbytečného odkladu a okamžitě pronajímatele, či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v Nebytových prostorech a ve společných prostorech budovy, které nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci nájemce. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození, to neplatí pro případ uvedený pod písm. c);
- h) neprodleně písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v Nebytových prostorech a společných prostorech budovy;
- i) ke dni skončení nájmu vyklidit Nebytové prostory a vrátit je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popř. ke stavebním úpravám Nebytových prostor, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, a to včetně veškerého vnitřního vybavení a příslušenství ve vlastnictví pronajímatele a včetně všech klíčů. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán předávací protokol; Nájemce bere na vědomí, že pokud v průběhu nájmu provede úpravy Nebytových prostor v dohodě s pronajímatelem, vrátí nájemce Nebytové prostory i s provedenými úpravami bez nároku na úhradu nákladů vynaložených na jejich zhodnocení nebo nároku na kompenzaci toho, o co se pronajímatel obohatil, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pokud Nájemce provede jakékoliv úpravy bez dohody s Pronajímatelem, je povinen Nebytové prostory na své náklady ke dni skončení nájmu uvést Nebytové prostory do původního stavu, v jakém Nebytové prostory byly na počátku nájmu. Smluvní strany sepíší při odevzdání Nebytových prostor předávací protokol a zaznamenají v něm všechny škody způsobené v Nebytových prostorech nájemcem za dobu trvání nájmu. Pro případ, že nájemce nevyklidí Nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je nájemce pronajímateli povinen uhradit smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a předáním Nebytových prostor pronajímateli ve výši 0,5% ročního nájemného, přičemž se Smluvní strany dohodly, že Pronajímatel je oprávněn do Nebytových prostor vstoupit po předchozím písemném upozornění i bez účasti Nájemce a jím případně ponechané věci uschovat na náklad Nájemce. Vedle této smluvní pokuty má Pronajímatel právo na úhradu škody a ušlý zisk, které mu z důvodů včasného nevyklizení Nebytových prostor vzniknou;
- j) provozovat předmět své činnosti v Nebytových prostorech v souladu s příslušnými právními předpisy a povoleními;
- k) oznamovat pronajímateli potřebu oprav či odstranění závad v předmětu nájmu, které provádí pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu ode dne vzniku jejich potřeby, nedohodnou-li se strany jinak. Neoznámí-li nájemce bez zbytečného odkladu pronajímateli závady, je pronajímatel oprávněn tyto odstranit na náklad nájemce. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody;
- l) ohlásit se ve stanovené lhůtě jako nový uživatel Nebytových prostor a jejich technického zařízení u všech správních orgánů, u kterých mu toto ohlášení ukládají platné předpisy a zajistit od pronajímatele všechny potřebné revize, mj.

- revize vyplývající z příslušné požární zprávy, revize na elektrickou instalaci a plyn;
- m) udržovat přiměřený pořádek před budovou a v jejím okolí, společných a přístupových prostorách, a to v rámci běžného úklidu a údržby; na úhradě nákladů spojených s údržbou společných prostor se nájemce podílí v poměru plochy Nebytových prostor k součtu ploch všech nebytových prostor v budově;
 - n) respektovat a nerušit užívací práva ostatních nájemců v budově;

Nájemce odpovídá za škodu způsobenou nedodržením těchto povinností.

5.3. Nájemce je oprávněn:

- a) vybavit Nebytové prostory vlastními bezpečnostními zámky nebo jiným bezpečnostním zařízením, vybavením;
- b) v případě potřeby instalovat a provozovat na své náklady zabezpečovací zařízení a spojové zařízení pro bezdrátový přenos dat včetně antény na střeše objektu s příslušným svodem do Nebytových prostor, a to jako zařízení nezbytné pro účely, ke kterým byly Nebytové prostory pronajaty.
- c) Nájemce je oprávněn vnější i vnitřní prostory budovy, kde se nacházejí Nebytové prostory, označit na své náklady svým obchodním jménem a logem. Velikost tohoto firemního označení a jeho umístění příp. i jakékoliv reklamní poutače, loga apod. je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas, event. požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací. Po ukončení nájmu je nájemce povinen na své náklady veškerá taková označení, reklamní poutače apod. odstranit a vnější i vnitřní prostory budovy dotčené takovou instalací uvést do původního stavu;
- d) pojistit si movité věci vnesené do Nebytových prostor, neboť za tyto vnesené věci pronajímatel neodpovídá.

5.4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci maximální součinnost při zajištění povolení pro provedení úprav či oprav Nebytových prostor ve vztahu k příslušným orgánům státní správy.

VI. Podnájem

6.1. Nájemce není oprávněn Nebytové prostory dále přenechávat do užívání, resp. pronajímat třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.2. Nájemce je oprávněn převést svá práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Převodem práv a povinností z této smlouvy se rozumí mimo jiné vložení podniku nájemce jako vkladu do obchodní společnosti nebo družstva, prodej či pronájem podniku nájemce nebo jeho části, fúze, rozdělení aj. Porušení této povinnosti zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.

VII. Doložka

7.1. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout nemovitost uvedenou v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na internetových stránkách Krajského úřadu Středočeského kraje od **11. 10.** do **11. 11. 2022** a že tato smlouva byla podle § 59 odst. 3 zákona č. 129/2010 Sb.,

o krajích, ve znění pozdějších předpisů, schválena Usnesením Rady Středočeského kraje č. 017-43/2022/RK ze dne 25. 11. 2022, čímž jsou splněny podmínky § 23 cit. zákona.

VIII. Závěrečná ustanovení

8. 1. Není-li dohodnuto jinak, bude veškerá korespondence určená pronajímateli zaslána na adresu ONK uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou nájemci. Veškeré zásilky určené nájemci budou pronajímatelem zaslány na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemce je oprávněn tuto adresu jednostranně změnit písemným oznámením pronajímateli.

8. 2. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena.

8. 3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

8. 4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.

8. 5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně případných dodatků, bude za účelem provádění zásady transparentnosti uveřejněna v Registru smluv v souladu s platnou legislativou, zejm. pak zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy zajistí Středočeský kraj.

8. 6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2023 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv.

Příloha č. 1: zakres předmětu nájmu

V Kolíně dne

V Kutné Hoře dne

Za pronajímatele
Oblastní nemocnice Kolín, a.s.,
nemocnice Středočeského kraje

Digitálně podepsal
Datum: 2022.12.21 14:51:40
+01'00'

MUDr. Petr Chudomel, MBA
předseda představenstva

Digitálně podepsal
Datum: 2022.12.21 14:52:09
+01'00'

Mgr. Iveta Mikšíková
místopředseda představenstva

za nájemce
KH OFTALMOLOG s.r.o.

Digitálně podepsal
o=KH oftalmolog s.r.o., ou=Oční

MUDr. Jana Kubová
jednatelka



