

Smlouva o pronájmu nemovitých a movitých věcí

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

město Zábřeh

Sídlo: Masarykovo nám. 510/6, 789 01 Zábřeh
IČO: 00303640
DIČ: CZ00303640
Zastoupené: RNDr. Mgr. Františkem Johnem, Ph.D., starostou
č. ú.: 188491170/0300, VS 5496
ID DS: hk9bq2f
(dále také jen „**pronajímatel**“ na straně jedné)

a

Interna Zábřeh s. r. o.

Sídlo: Jiráskova 123/24, 789 01 Zábřeh
Vedená u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. C 6990
IČO: 60774916
DIČ: CZ60774916
Zastoupená: JUDr. Martinem Polachem, jednatelem
č. ú.: 5895000257/0100
ID DS: dv4qi93
(dále také jen „**nájemce**“ na straně druhé)

podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto Smlouvu o pronájmu nemovitých a movitých věcí:

I. Preambule

1. Smluvní strany uzavřely dne 07.05.2001 Smlouvu o nájmu nemovitosti a movitých věcí ke zdravotnickým účelům – provozování lůžek následné péče ve znění dodatku č. 1 ze dne 16.01.2002, dodatku č. 2 ze dne 14.10.2005 a dodatku č. 3 ze dne 25.01.2010. Dne 23.10.2015 byla uzavřena kupní smlouva na prodej movitých věcí společnosti Interna Zábřeh s. r. o.
2. Obě strany se dohodly, že z důvodu upřesnění předmětu nájmu, práv a povinností pronajímatele a nájemce a změny právní úpravy učiněné občanským zákoníkem se nabytím účinnosti této Smlouvy o pronájmu nemovitých a movitých věcí ruší platnost a účinnost Smlouvy o nájmu nemovitosti a movitých věcí ze dne 07.05.2001 ve znění dodatků 1, 2 a 3.

II. Vlastnické právo

1. Pronajímatel je vlastníkem souboru nemovitých věcí – pozemků p. č. 749, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 112, obč. vyb., p. č. 751/6, ostatní plocha, p. č. 751/8, ostatní plocha a p.č. 751/7, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., (spojovací krček mezi stavbami č. p. 112 a č. p. 123) zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, na LV č. 3366 pro obec Zábřeh a k. ú. Zábřeh na Moravě.
2. Nedílnou součástí smlouvy je částečný výpis z LV 3366, který tvoří přílohu č. 1 a snímek katastrální mapy s vyznačením pronajatých nemovitých věcí, který tvoří přílohu č. 2.

III. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání výše uvedené nemovité věci a movité věci blíže specifikované takto:
 - a) Stavba č. p. 112 na pozemku p. č. 749 s přípojkami plynu, kyslíku, vody a kanalizace, sklepní prostory v 1. PP, 1. NP, 2. NP, podkroví vyjma bytů 1, 2 a 3 s vnitřními silnoproudými a slaboproudými rozvody, rozvody ústředního vytápění, plynu, rozvody vody a kanalizace, rozvodem kyslíku, rozvody EPS, s plynovou kotelnou, osobním a nákladním výtahem, včetně strojního zařízení a chladírnou včetně strojního zařízení.
 - b) Předmětem nájmu jsou dále samostatné hmotné movité věci netvořící se stavbou jeden majetkový celek, přestože jsou s ní pevně spojeny, tj.: koncová zařízení vnitřního slaboproudého rozvodu a koncová zařízení elektrické požární signalizace – telef. ústředna, telef. přístroje, domácí telefony, dorozumívací zařízení, lůžkové rampy, ústředna EPS, automatické hlásiče, tlačítkové hlásiče, hydromasážní vana, kuchyňské linky a vestavěné skříně. Předmětem nájmu jsou rovněž přenosné hasicí přístroje.
 - c) Stavba bez č. p./č. e. na pozemku p. č. 751/7 (spojovací krček).
 - d) Pozemky p. č. 751/6 a 751/8 – zpevněné plochy a zeleň.
2. Předmět nájmu je přenecháván nájemci do nájmu za účelem poskytování zdravotních služeb a pobytové sociální služby poskytované ve zdravotnickém zařízení lůžkové péče dle § 52 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je dle svého stavebně technického určení vhodný pro výše uvedený účel nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu technický stav předmětu nájmu dobře znám a v tomto stavu jej od pronajímatele do nájmu přijímá.
5. Smluvní strany se dohodly, že vzhledem ke skutečnosti, že nájemce předmět nájmu již užívá

a předání předmětu nájmu mezi nimi již proběhlo, nebudou o předání nemovitých a movitých věcí sepisovat písemný protokol a za den převzetí se považuje den podpisu této smlouvy oprávněnými zástupci obou stran.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, a to na základě písemné výpovědi, doručené druhé ze smluvních stran. Výpovědní doba činí 12 měsíců a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
3. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájmu, pokud nebude dohodnuto jinak. Při skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání.

V. Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu vyjma zařízení uvedená v čl. III odst. 1 písm. b) je sjednán dohodou smluvních stran ve výši 498.222 Kč/rok (slovy: Čtyřistadevadesátosmtisícdvěstědvacetdva korun českých za rok) s každoroční valorizací ročního nájemného o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok.
2. Nájemné za zařízení uvedená v čl. III odst. 1 písm. b) je sjednáno ve výši 1 Kč + DPH (slovy: Jedna koruna česká + DPH).
3. Nájemné dle odstavce 1 a 2 je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši ¼ ročního nájemného. Jednotlivé splátky jsou splatné na účet města č. 188491170/0300, VS 5496, vždy do 20. dne posledního měsíce příslušného čtvrtletí, za něž nájemné náleží, tedy do 20. března, 20. června, 20. září a 20. prosince, na základě faktur vystavených pronajímatelem. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den příslušného měsíce.
4. Pokud nájemce nezaplatí pronajímateli nájemné řádně a včas, dostává se do prodlení. V případě prodlení nájemce s placením nájemného o více jak pět dnů, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení.
5. Nájemce hradí samostatně veškeré náklady na služby s nájmem spojené a za tímto účelem uzavře smlouvy s dodavatelem jednotlivých médií a služeb. Prokazatelnou část těchto nákladů na provoz bytů 1, 2 a 3 rozúčtovanou na jednotlivé byty a nájemce bytů přefakturuje nájemce pronajímateli po skončení kalendářního roku, nejpozději do 15.02. roku následujícího.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:

- a) Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, vyjma zařízení uvedených ve čl. III odst. 1 písm. b) této smlouvy.
- b) Pronajímatel po dobu účinnosti této smlouvy přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za úplatu a za dohodnutých podmínek.
- c) Volné byty 1, 2 a 3 v budově č. p. 112 bude pronajímatel obsazovat ve spolupráci s nájemcem. Pokud nájemce nebude volný byt potřebovat a písemně to prohlásí, pronajímatel pronajme volný byt vhodnému uchazeči na základě rozhodnutí rady města.
- d) Pronajímatel hradí pojištění staveb.

2. Nájemce:

- a) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu smluvenému dle čl. III této smlouvy, řádně a v souladu s dobrými mravy, jakož i dodržovat veškerá protipožární, hygienická a další nařízení a chovat se takovým způsobem, aby na předmětu nájmu nevznikla žádná škoda a újma.
- b) Nájemce je povinen řídit se při své činnosti příslušnými předpisy a dále technologickými pokyny a návody k obsluze dodavatelů technických zařízení.
- c) Nájemce se zavazuje hradit nájemné řádně a včas.
- d) Nájemce se zavazuje provádět svým nákladem běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu.
- e) Náklady spojené s běžnou údržbou budov jsou náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi pravidelné prohlídky, čištění, malování včetně oprav vnitřních omítek, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
- f) Za drobnou opravu se podle této smlouvy považuje každá oprava na předmětu nájmu do 20.000 Kč bez DPH.
- g) Pronajímatel nebude provádět údržbu, opravy a výměny zařízení uvedených v čl. III odst. 1 písm. b) této smlouvy. Po případné výměně zařízení se toto nové zařízení stane vlastnictvím nájemce, o výměně zařízení bude pronajímatel písemně informován. Pronajímatel netrvá na vrácení původního zařízení.
- h) Nájemce provádí úklid staveb vlastním nákladem.
- i) Nájemce provádí a hradí náklady spojené s běžnou údržbou pozemku a čištěním, které se provádějí obvykle při jeho delším užívání. Jedná se zejména o pravidelné čištění pozemku, sekání a odklízení trávy, úklid spadaneho listí, zavlažování, ochrana před škůdci a údržba oplocení.
- j) Nájemce provádí a hradí náklady spojené s údržbou a čištěním zpevněných ploch na pronajatých pozemcích a odpovídá za provádění zimní údržby.
- k) Zjistí-li nájemce na předmětu nájmu podle čl. III odst. 1 písm. a) a písm. c) poškození nebo vadu, které je potřeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Hrozí-li vadou nebo poškozením další škoda, je nájemce povinen podle svých možností učinit vše, aby další škoda

nevnikla. V takovém případě má právo na úhradu vynaložených nákladů, ledaže vadu nebo poškození způsobil sám. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

- l) Opravy nad rámec drobných oprav a stavební úpravy na nemovitých věcech může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, jinak odpovídá za veškeré způsobené škody a je povinen uvést vše do původního stavu vlastním nákladem, a to nejpozději do ukončení nájemního vztahu.
- m) Nájemce je povinen zajišťovat a hradit veškeré pravidelné revize a prohlídky, včetně odstranění revizních závad do částky 20.000 Kč bez DPH za jednotlivou závadu.
- n) Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany:
 - Nájemce je povinen zabezpečovat požární ochranu v rozsahu ustanovení zákona o požární ochraně (zákon o PO) a vyhlášky o požární prevenci.
 - Před zahájením provozu nájemce předloží pronajímateli začlenění provozované činnosti (dle účelu nájmu) do kategorie dle § 4 zákona o PO, včetně určení podmínek požární bezpečnosti podle § 15 vyhl. č. 246/2001 Sb.
 - Nájemce, jehož činnost je uvedena v § 4 odst. 1, 2 a 3 zákona o PO je povinen zpracovat příp. nechat zpracovat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem.
 - Nájemce je povinen umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele kontrolu dodržování předpisů o požární ochraně a předložit příslušnou dokumentaci požární ochrany. Při opakovaném zjištění závad a nedostatků bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude uplatňovat vůči nájemci sankce za neplnění povinností.
 - Škody, které vzniknou na majetku pronajímatele v důsledku neplnění nebo porušení těchto povinností, jdou plně na vrub nájemce.
- o) Nájemce není oprávněn přenechat do podnájmu předmět nájmu ani jeho část bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- p) Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vznikly na předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení, ať už byly způsobeny jím, či dalšími osobami, které na předmět nájmu vstupují se souhlasem nájemce.
- q) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřenému zástupci v předem dohodnuté době přístup na předmět nájmu. Souhlas nájemce nesmí být bez závažných důvodů odepřen. V případě bezprostředního nebezpečí vzniku rozsáhlé škody či vzniku havárie je pronajímatel oprávněn ke vstupu na předmět nájmu kdykoliv.
- r) Obě strany se zavazují plnit řádně a včas povinnosti z této nájemní smlouvy.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany si budou dokumenty doručovat prostřednictvím datových schránek. Nepřihlásí-li se do datové schránky jedna ze stran ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán druhou stranou do její datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty.
2. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 09.03.2023 do 27.03.2023.

3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Zábřeh na 08. schůzi dne 28.03.2023 pod č. usn. 23/RM/8/OMP/4535.
4. Tato smlouva je podepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
5. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kteréhokoli ustanovení této smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukáže být neplatnými či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouvy jako takové. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které se svým účelem, pokud možno nejvíce podobá neplatnému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků smlouvy či souvisejících ujednání.
6. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.
7. Jakékoliv změny, doplňky nebo dodatky k této smlouvě mohou být učiněny pouze v písemné formě, a to po předchozím projednání, souhlasu a následném podpisu obou zúčastněných stran, čímž se tyto stávají nedílnou součástí této smlouvy.
8. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění. Uveřejnění zajistí pronajímatel.
9. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly, jejímu obsahu bezvýtku porozuměly a že její obsah vyjadřuje jejich skutečnou, vážnou a svobodnou vůli. To stvrzují níže svými podpisy.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 01.06.2023.

V Zábřehu dne 30.05.2023

Za nájemce:

JUDr. Martin Polach
jednatel

Za pronajímatele:

RNDr. Mgr. František John, Ph.D.
starosta

Za správnost Ing. Dana Havlíčková