

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Průmyslový areál Jablonecká 46
katastrální území Liberec

**Mgr. Lenka Mládková
Božena Úlehlová**

a

Krajská nemocnice Liberec, a.s.

Tato **NÁJEMNÍ SMLOUVA** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), mezi:

- 1) **Mgr. Lenka Mládková**, bytem, Klášterní 737/15, Liberec I - Staré město, narozena:
- 2) **Božena Úlehlová**, bytem Srnčí 817/14, Liberec XIV – Ruprechtice, narozena:

dále jen pronajímatel („**Pronajímatel**“); a

Krajská nemocnice Liberec, a.s., IČ: 27283933, se sídlem Husova 357/10, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1651, zastoupená místopředsedou představenstva (dále jen „**Nájemce**“ a společně s Pronajímatelem dále jen „**Strany**“ a jednotlivě jen „**Strana**“).

STRANY TÉTO SMLOUVY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1 Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – parcely č. 968/1 o výměře 1352 m² a parcely č. 971/1 o výměře 536 m² v katastrálním území Liberec a obci Liberec, zapsané u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec na listu vlastnictví č. 14566, na adrese Jablonecká 46/34, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec (dále jen „**Předmět nájmu**“).

2 Předmět nájmu

2.1 Předmětem výlučného nájmu podle této Smlouvy jsou parcely uvedené shora v čl. 1 Úvodní ustanovení.

2.2 Za podmínek dále stanovených touto Smlouvou Pronajímatel pronajímá Nájemci Předmět nájmu do jeho nájemního užívání za nájemné stanovené touto Smlouvou a Nájemce Předmět nájmu do svého nájemního užívání za stanovené nájemné najímá (dále jen „**Nájem**“ případně „**Nájemní smlouva**“).

3 Doba nájmu

3.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1.10.2023** na dobu dvaceti (20) let (dále jen „**Doba nájmu**“).

3.2 Nájem je možné ukončit výhradně za podmínek a způsobem stanoveným touto Smlouvou.

4 Nájemné a služby

4.1 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za Předmět nájmu nájemné ve výši 50.000,- Kč (bez DPH) za každý kalendářní měsíc Nájmu (dále jen „**Nájemné**“).

4.2 Pronajímatel je oprávněn v každém kalendářním roce, počínaje rokem 2024, zvýšit Nájemné o částku odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok ve výši vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nájemce je povinen na základě písemného oznámení Pronajímatele doplatit Pronajímateli rozdíl mezi Nájemným a Nájemným zvýšeným o částku odpovídající míře inflace za období od 1. ledna následujícího roku do posledního dne měsíce, v němž bylo Nájemci doručeno oznámení Pronajímatele o zvýšení Nájemného o částku odpovídající míře inflace, a to do 15 dnů od doručení tohoto oznámení Nájemci.

4.3 Pronajímatel je oprávněn zvýšit Nájemné rovněž v případě, kdy dojde k výskytu skutečností, které nebyly Stranám při uzavření této Smlouvy známy a které budou pro Pronajímatele znamenat neočekávanou finanční zátěž oproti stavu, za kterého Strany uzavíraly tuto Smlouvu, resp. stanovily výši Nájemného (dále jen „**Rozhodné skutečnosti**“). Strany se dohodly, že za Rozhodné skutečnosti se budou pro účely této Smlouvy považovat pouze tyto skutečnosti:

4.3.1 Zvýšení daně z nemovité věci

V případě zvýšení daně z nemovité věci bude Nájemné navýšeno o částku vypočtenou dle následujícího vzorce:

$$X = (ZČD - PČD) * \frac{PCA}{PP}$$

X: znamená výsledek, tedy částku, o kterou bude navýšeno Nájemné

ZČD: znamená „Zvýšenou Částku Daně“ hrazenou Pronajímatelem za celý Areál po navýšení sazby daně

PČD: znamená „Původní Částku Daně“ hrazenou Pronajímatelem za celý Areál před navýšením sazby daně

PCA: znamená „Plocha Celého Areálu“

PP: znamená „Pronajatá Plocha“

Výměra příslušných podlahových ploch bude vypočtena jako půdorysná plocha příslušných prostor včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř prostor, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha bude vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících prostory včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovaným příslušenstvím (či součástmi) a jinými předměty ve vnitřní ploše prostor.

4.3.2 Stanovení nové daně či poplatku

V případě ukotvení nové daně či jiné obdobné poplatkové povinnosti do právního řádu České republiky po datu uzavření této Smlouvy, která bude nově zatěžovat Pronajímatele v souvislosti s vlastnictvím Areálu, bude Nájemné navýšeno o částku vypočtenou dle následujícího vzorce:

$$X = N * \frac{PCA}{PP}$$

X: znamená výsledek - částku o kterou bude navýšeno Nájemné

N: znamená „Nová daň či poplatek“

PCA: znamená „Plocha Celého Areálu“ *

PP: znamená „Pronajatá Plocha“ *

** podlahová plocha vypočtena způsobem stanoveným v odstavci 4.3.1*

4.3.3 Stanovení nové povinnosti

V případě, že bude po datu uzavření této Smlouvy do právního řádu České republiky zakotvena norma ukládající Pronajímateli povinnost provést v rámci Areálu stavební či jiné úpravy - např. povinnost zateplení budovy, povinnost instalace alternativních zdrojů energie, atp. („dále jen „**Náklady**““) bude Nájemné navýšeno o částku vypočtenou dle následujícího vzorce:

$$X = N * \frac{PCA}{PP}$$

X: znamená výsledek - částku o kterou bude navýšeno Nájemné

N: znamená „Náklady“ tak, jak jsou definovány výše

PCA: znamená „Plocha Celého Areálu“ *

PP: znamená „Pronajatá Plocha“ *

** podlahová plocha vypočtena způsobem stanoveným v odstavci 4.3.1*

4.4 Nájemce je povinen na hradit novou výši Nájemného navýšeného v důsledku Rozhodných skutečností:

4.4.1 V případě zvýšení daně z nemovité věci:

Od první dne v měsíci, který bude následovat po měsíci, ve kterém Pronajímatel uhradil navýšenou daň z nemovité věci, přičemž Pronajímatel Nájemce o takové skutečnosti vyrozumí písemným oznámením s uvedením výpočtu nové výše Nájemného.

4.4.2 V případě stanovení nové daně či poplatku:

Od první dne v měsíci, který bude následovat po měsíci, ve kterém Pronajímatel uhradil navýšenou daň z nemovité věci, přičemž Pronajímatel Nájemce o takové skutečnosti vyrozumí písemným oznámením s uvedením výpočtu nové výše Nájemného.

4.4.3 V případě stanovení nové povinnosti:

Nájemce uhradí Pronajímateli svůj podíl na Nákladech, a to do třiceti (30) dnů poté, co bude Nájemci doručen daňový doklad vystavený Pronajímatelem, jehož přílohou bude (i) daňový doklad vystavený příslušným dodavatelem na dodávku věcí, prací či služeb dodaných v souvislosti s Náklady; (ii) výpis z účtu dokládající úhradu Nákladů

Pronajímatelem; (iii) výpočet podílu Nájemce na těchto Nákladech. V případě, že budou Náklady hrazeny Pronajímatelem průběžně, vzniká Pronajímateli nárok na úhradu příslušného podílu ze strany Nájemce vždy po vystavení dílčího daňového dokladu ze strany příslušného dodavatele věcí, prací či služeb dodaných v souvislosti s Náklady.

4.5 V případě, že při počátku či ukončení Nájmu není prvním nebo posledním platebním obdobím celý kalendářní měsíc, přísluší Pronajímateli Nájemné v poměrné výši podle počtu dnů čerpaného Nájmu.

4.6 Nájemné je splatné předem vždy do patnáctého (15.) dne kalendářního měsíce, za který přísluší.

4.7 Nájemce výslovně souhlasí se zasíláním daňových dokladů na e-mailovou adresu:

4.8 V případě, že v průběhu trvání této Smlouvy dojde ke změně zákonné měny České republiky na EURO, bude pro přepočítání finančních plnění podle této Smlouvy použit vyšší z obecného přepočítávacího kursu stanoveného příslušným obecně závazným právním předpisem pro přepočítání z koruny české na EURO nebo devizový kurs Kč/EURO stanovený Českou národní bankou na den předcházející den přijetí měny EURO. Pro účely ostatních indexů stanovených v této Smlouvě se použijí obdobné indexy používané Evropskou centrální bankou a Eurostat

5 Předmět nájmu a jeho správa, údržba, úpravy

5.1 Nájemce zajistí na svůj náklad běžnou správu a údržbu Předmětu nájmu.

5.2 Nájemce je oprávněn provádět na Předmět nájmu změny a stavební úpravy po předchozím písemném oznámení Nájemce Pronajímateli nejpozději deset (10) pracovních dnů před provedením takové změny.

5.3 Účetní odpisy nákladů na stavební úpravy budou zahrnuty do účetnictví Nájemce.

6 Práva a povinnosti

6.1 Nájemce je povinen a zavazuje se:

- (a) dodržovat veškeré relevantní právní předpisy, a to zejména bezpečnostní, protipožární, hygienické, provozní, či nakládání s odpady;
- (b) neomezovat či jinak nerušit výkon nájemních práv Klientů Pronajímatele.

7 Ukončení Nájmu

7.1 Pronajímatel je oprávněn ukončit Nájem dle této Smlouvy písemnou výpovědí, která činí jeden (1) měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena v případě, že:

- a) Nájemce je v prodlení se zaplacením finančního plnění podle této Smlouvy o více než třicet (30) dnů a své prodlení neodstraní ani v náhradní lhůtě dvaceti (20) dnů poskytnuté mu pro tento účel Pronajímatelem;

- b) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou a nezjedná nápravu takového porušení ani do třiceti (30) dnů od upozornění na toto porušení Pronajímatelem; nebo
- c) Nájemce provede změny bez předchozího souhlasu Pronajímatele a neučiní nápravu takového porušení do třiceti (30) dnů od upozornění na toto porušení Pronajímatelem;
- d) na Nájemce byl soudem vyhlášen úpadek v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění; nebo jestliže Nájemce sám podá insolvenční návrh na svůj majetek; nebo pokud je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor Nájemce; nebo je rozhodnuto o likvidaci Nájemce, buď povinně nebo dobrovolně.

7.2 Nájemce je oprávněn ukončit Nájem dle této Smlouvy písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba se sjednává na dobu 24 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena. Smluvní strany si zároveň sjednávají, že Smlouva může tímto způsobem zaniknout nejdříve po uplynutí 5 let ode dne její účinnosti.

7.3 Dojde-li v průběhu trvání této Smlouvy ke změně na straně Pronajímatele, tato Smlouva nezaniká a nový pronajímatel vstupuje do práv a povinností stanovených touto Smlouvou v plném rozsahu. Nájemce bude provádět plnění podle této Smlouvy novému Pronajímátele poté, co mu bude taková změna prokázána.

7.4 Po skončení Nájmů Pronajímatel nehradí Nájemci jakékoliv investice ani náklady vynaložené Nájemcem (ať už provedené se souhlasem nebo bez souhlasu Pronajímatele) na změny a/nebo úpravy provedené v rámci Předmětu nájmu ani jakákoliv zhodnocení v důsledku Nájemcem provedených změn a/nebo úprav a Nájemce se tak výslovně jakéhokoliv nároku na zhodnocení nebo úhradu nákladů vzdává.

7.5 V případě ukončení Nájmů, pokud Nájemce nepředá Pronajímátele Předmět nájmu k poslednímu dni Nájmů je Pronajímatel oprávněn vstoupit na Předmět nájmu a vyklidit a uschovat vhodným způsobem veškeré věci v Prostorách se nacházející na náklady Nájemce.

7.6 V případě, že po ukončení Nájmů nebude Předmět nájmu či kterákoliv jejich část způsobilá k užívání z důvodů na straně Nájemce, přísluší Pronajímátele Nájemné do doby uvedení takto dotčených Prostor do způsobilého stavu.

8 Předání Předmětu nájmu

8.1 Při převzetí a vrácení Předmětu nájmu sepiší Pronajímatel a Nájemce předávací protokol s uvedením případných vad Prostor.

8.2 Při skončení této Smlouvy bude Předmět nájmu předán Pronajímátele v den skončení této Smlouvy, a to ve stavu, v jakém byl na počátku nájmu s přihlédnutím k povoleným změnám oproti původnímu stavu vyplývajících z:

- (a) Strukturálních změn nebo jiných změn odsouhlasených písemně Pronajímátele;
- (b) obvyklého opotřebení.

9 Pojištění

9.1 Nájemce je povinen udržovat po dobu platnosti Smlouvy pojistnou smlouvu na komplexní pojištění rizik spojených s jeho činností, mimo jiné k odpovědnosti způsobené poškozením či zničením Prostor, zahrnující pojištění škody způsobené třetím osobám v jakékoliv souvislosti s nájmem předmětné nemovitosti, u pojišťovny těšící se dobré finanční pověsti přiměřeně přijatelné pro Pronajímatele.

9.2 Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli kdykoliv na jeho požádání doklad, že takové pojištění je v platnosti na příslušné pojistné období, spolu s dokladem o zaplacení pojistného za takové pojištění.

9.3 Po uplatnění každého nároku, kterým se případně snižuje limit (limity) pojistného krytí, je Nájemce povinen podniknout všechny nezbytné kroky k okamžitému obnovení takového limitu (limitů) na počáteční částku.

9.4 Pokud Nájemce neuzavře pojištění podle tohoto článku, je Pronajímatel oprávněn uzavřít takové pojištění sám a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Nájemci. V takovém případě se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost nutnou pro uzavření příslušného pojištění.

10 Zajištění závazků

10.1 V případě prodlení Nájemce se zaplacením Nájemného je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení, čímž není dotčen nárok na náhradu újmy.

11 Doručování

11.1 Pokud je touto Smlouvou předpokládáno doručení písemnosti druhé smluvní Straně, pokládá se taková podmínka za splněnou:

- (i) odesláním písemnosti prostřednictvím poštovního přepravce doporučeně, přičemž v případě vrácení zásilky se jako den doručení pokládá třetí den po odeslání písemnosti;
- (ii) osobním předáním oproti písemnému potvrzení o přijetí písemnosti;
- (iii) odesláním jiným přepravním oproti potvrzení o doručení písemnosti;
- (iv) odesláním elektronicky prostřednictvím datové schránky nebo e-mailem opatřeným zaručeným elektronickým podpisem.

11.2 Písemnosti budou doručovány na adresy Stran uvedené v záhlaví Smlouvy, pokud kterékoliv ze Stran neoznámí písemně jinou adresu.

11.3 Strany se dohodly, že pro případy, pro které zákon nepředepisuje povinnou písemnou formu, bude primárně používána forma elektronické komunikace, a to zásadně do e-mailových schránek Stran uvedených v článku 12 této Smlouvy níže (dále jen „**E-schránka**“). Strany jsou povinny pravidelně (minimálně každý druhý pracovní den) kontrolovat obsah své E-schránky.

11.4 V případě pochybností se má za to, že elektronická zpráva zasláná do E-schránky byla doručena (přečtena) druhý pracovní den po jejím odeslání.

12 Kontaktní osoby

12.1 Strany si v rámci spolupráce sjednané touto Smlouvou určili pro vzájemnou komunikaci tyto zástupce:

12.1.1 Pronajímatel

ve věcech technických	ve věcech smluvních
-----------------------	---------------------

jméno:		jméno:	
e-mail:		e-mail:	
telefon:		telefon:	

12.1.2 Nájemce

ve věcech technických	ve věcech smluvních
-----------------------	---------------------

jméno:		jméno:	
e-mail:		e-mail:	
telefon:		telefon:	

12.2 Strany jsou povinny v případě změny zástupce určeného v odstavci 12.1 oznámit písemně tuto skutečnost bez zbytečného odkladu druhé Straně s uvedením příslušných kontaktních údajů.

13 Prorogační doložka

13.1 Strany se v souladu s § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád dohodly, že pokud nebude zákonem stanovena výlučná příslušnost jiného soudu budou veškeré spory vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní řešeny v prvním stupni výlučně Okresním soudem v České Lípě. V případě, že by byl k projednání sporu v prvním stupni věcně příslušný krajský (resp. městský) soud, pak se Strany dohodly, že takový spor bude v prvním stupni řešen výlučně Krajským soudem v Ústí nad Labem.

14 Různé

14.1 V případě, že kterékoliv ustanovení této Smlouvy se ukáže jako neplatné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy v platnosti a Strany se zavazují uzavřít příslušný dodatek k této Smlouvě odpovídající smyslu a účelu takového neplatného ustanovení podle českého práva.

14.2 Veškeré termíny uvedené v této Smlouvě s počátečními velkými písmeny mají pro celý obsah Smlouvy význam stanovený příslušnou definicí takového termínu v této Smlouvě, ledaže by takové použití bylo jednoznačně v rozporu s kontextem této Smlouvy.

14.3 Jakýkoliv odkaz na článek, odstavec nebo přílohu znamená odkaz na příslušný článek, odstavec nebo přílohu této Smlouvy.

14.4 Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech (3) vyhotoveních, přičemž každé z těchto vyhotovení je pokládáno za originál této Smlouvy. Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení Smlouvy a Nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení Smlouvy.

14.5 Tato Smlouva nabývá platnosti den podpisu a účinnosti 01.10.2023.

14.6 Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb. zákon o registru smluv a je povinen Smlouvu zveřejnit v registru smluv. Pronajímatel se zveřejněním Smlouvy souhlasí.

NA DŮKAZ ČEHOŽ, každá ze Stran řádně podepsala tuto Smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku.

Datum: 27.9.2023

Podepsán/a: _____
Jméno: Mgr. Lenka Mládková
Strana: Pronajímatel

Datum: 26.9.2023

Podepsán/a: _____
Jméno: Božena Úlehlová
Strana: Pronajímatel

Datum: 27.9.2023

Podepsán/a: _____
Funkce: místopředseda představenstva
Firma: Krajská nemocnice Liberec, a.s.
Strana: Nájemce