

**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání,
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely na základě ustanovení § 2302
a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tyto**

smluvní strany:

Psychiatrická nemocnice Kosmonosy

se sídlem Lípy 15, 293 06 Kosmonosy

Identifikátor datové schránky: yabmrnn

IČ: 00068691, DIČ: CZ00068691,

zast. Ing. Danou Kolářovou, MBA, ředitelkou

tel.: 326 715 700

e-mail: sekretariat@pnkosmonosy.cz

Zřizovací listina vydaná Ministerstvem zdravotnictví č.j. 8870-VIII/2013

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Elia medical s.r.o.

se sídlem Boleslavská 335/57, 293 06 Kosmonosy

IČ: 28364775,

Jednající: Ing. Markem Tišerem, jednatelem společnosti

tel.: 603 825 022

e-mail: marek.tiser@eliamedical.cz,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C136344

(dále jen „**nájemce**“)

jak následuje:

I. Preambule

- I. Pronajímatel je jakožto samostatná příspěvková organizace příslušný hospodařit mj. s níže specifikovaným majetkem státu – pozemkem p.č. 14 – zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Kosmonosy, jehož součástí je stavba čp. 255 v obci a k.ú. Kosmonosy, ve které se nacházejí prostory sloužící podnikání a je tak oprávněn přenechat je do nájmu.

- II. Nájemce prohlašuje, že se seznámil před podpisem smlouvy se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že je plně způsobilý k užívání v souladu s účelem nájmu, bez vad a poškození a v tomto stavu je také povinen jej při skončení nájmu pronajímateli předat, s ohledem na běžné opotřebení.

II. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory sloužící k provozování podnikatelské činnosti nacházející se v 1. nadzemním podlaží výše uvedeného domu čp. 255 v obci a k.ú. Kosmonosy o celkové výměře 86,5 m² a vybavení a zařízení v těchto prostorách se nacházející specifikované v příloze č. 1. této smlouvy (dále označováno souhrnně jako „**předmět nájmu**“). Umístění pronajatých prostor v domě je zachyceno v příloze č.2 této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání k provozování jeho podnikatelské činnosti – provozování zdravotnického zařízení – lékařské ordinace. K jinému provozování je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu jen s písemným předchozím souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje plnit veškeré zákonné a technické předpisy, a to zejména bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy, potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady a odpovědnost. Prostory sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.
4. Nájemce není oprávněn změnit bez souhlasu pronajímatele podnikatelskou činnost prováděnou v předmětu nájmu či jinak měnit způsob či podmínky jejího výkonu.

III. Trvání smlouvy

Smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne 1. 7. 2017 do 30. 6. 2025 s tím, že se strany zavazují ve lhůtě minimálně 6ti měsíců před skončením doby nájmu jednat o možnosti a podmínkách pokračování nájemního vztahu.

IV. Nájemné a jiné platby

1. Nájemné bylo mezi stranami sjednáno částkou ve výši 7.208,30 Kč (slovy: Sedmtisícdvěštosmkoruntřicethaléřů) měsíčně + DPH dle aktuálně platných právních předpisů. Dohodnutá kalkulace ceny nájemného: 1000,-Kč/m²/rok bez DPH, tj.: (86,5 x 1000) : 12= 7.208,30 Kč bez DPH měsíčně.
2. Nájemné bude nájemci měsíčně fakturováno s tím, že splatnost faktury je 14 dnů od jejího vystavení. Fyzickému doručení faktury je přitom rovnocenné její doručení pomocí e-mailu či do datové schránky nájemce. Strany se rovněž dohodly, že pronajímatel má právo provést jednostranné zvýšení nájmu a ceny služeb dle následujícího odstavce o inflační koeficient či v případě podstatné změny příslušných předpisů nebo ceny vstupů, které jsou pro jejich stanovení určující.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen vedle nájemného hradit samostatně na základě samostatného měření po celou dobu trvání nájmu i cenu poskytovaných energií a služeb (zejm. dodávky elektrické energie, zemního plynu, vodné, stočné, úklid vnitřních a vnějších prostor, odvoz a likvidace odpadu atd.).
4. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného nebo jakékoliv jiné částky dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně. Tím nejsou dotčena jeho jiná práva vyplývající z této smlouvy či ze zákona.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému účelu,
 - b. udržovat nebytové prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit způsobu užívání, pro které byly pronajaty,
 - c. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu osobně, popř. se svými zaměstnanci, a to jako řádný hospodář ke sjednanému účelu, chránit majetek pronajímatele zejména před poškozením, zničením či odcizením a ztrátou a řádně platit nájemné jakož i další platby s užíváním nájmu spojené.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele vyměnit zámeček u nebytových prostor s výjimkou případů, kdy k výměně dochází z důvodů neodkladného předejití škodám jak na majetku pronajímatele, tak nájemce.
3. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu vč. pravidelného vymalování a opravy malého rozsahu související s užíváním předmětu nájmu. Pro účely této smlouvy se pojmem opravy malého rozsahu rozumí zejména následující:
 - a) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech (žárovky, apod.)
4. Náklady na opravy malého rozsahu hradí nájemce až do výše 2.500,- Kč bez DPH v rámci jedné opravy, maximálně však do částky 10.000,- Kč bez DPH ročně. Náklady na běžnou údržbu hradí nájemce výhradně na své náklady.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit dodržování povinností vyplývajících z požárních předpisů a předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a dalších obdobných předpisů ukládajících vlastníkově či provozovateli nemovitosti dodržování obdobných povinností. Nájemce je povinen na svůj náklad sám sebe pojistit proti odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize u vyhrazených zdravotnických a technických zařízení dle zvláštních předpisů, pokud se taková zařízení v předmětu nájmu nachází.

6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu. S ohledem na to, že v předmětu nájmu je umístěn datový rozvaděč, souhlasí s tím, že s ohledem na nutnost jeho plynulého a bezpečného provozu má pronajímatel nebo jím pověřená osoba zajištěn v případě potřeby kdykoli přístup k tomuto rozvaděči, kdy je samozřejmě povinen šetřit práva a oprávněné zájmy nájemce a pokud je to možné, vyrozumět ho vždy předem.
7. Nájemce je povinen do 14 dnů od žádosti pronajímatele předložit pronajímateli veškeré revizní zprávy a jiné dokumenty, které je nájemce povinen vést či provádět. Zejména se jedná o doklady vztahujících se k zákonným, technickým, bezpečnostním, protipožárním, hygienickým předpisům, které jsou potřebné pro předkládaný účel užívání předmětu nájmu.

VII. Podnájem

1. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to výlučně za účelem provozování zdravotnického zařízení - lékařské ordinace. Nájemce si je vědom toho, že souhlas může být ze strany pronajímatele udělen pouze po předchozím schválení ze strany zřizovatele – Ministerstva zdravotnictví ČR a že udělení či odepření tohoto schválení záleží plně na uvážení zřizovatele.

VIII. Prohlídka nebytových prostor

1. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, nájemce jemu či jím pověřenému zástupci umožní v nezbytném rozsahu prohlídku nebytových prostor, jakož i přístup k nim nebo do nich za účelem provedení potřebných oprav nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
2. V době šesti a méně měsíců před skončením nájmu umožní nájemce nebytových prostor, které mají být znovu pronajaty, zájemci o nájem přístup k nebytovým prostorám v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

IX. Opravy nebytových prostor

1. Zjistí-li nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba ze strany pronajímatele bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
2. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže za poškození nebo vadu je odpovědný nájemce.

3. Nezbytné opravy vad předmětu nájmu, které nejsou běžnou údržbou nebo malou opravou, provádí pronajímatel. Na základě písemného souhlasu pronajímatele může být údržba či oprava nebytových prostor i v tomto rozsahu provedena nájemcem.
4. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Trvá-li oprava nepřiměřeně dlouho nebo stěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby oprav a jejího rozsahu. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat a jedná-li se o dobu nepřiměřeně dlouhou, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby.
5. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu, které má odstranit pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
6. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostor dle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců či třetích osob (např. zákazníků či pacientů podnájemce).

X. Změna nebytových prostor

1. Nájemce je povinen strpět úpravu předmětu nájmu nebo nemovitosti, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu užívání nebytových prostor a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.
2. Nájemce nesmí provádět v nebytových prostorách stavební úpravy ani podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
3. Provede-li nájemce změnu nebytových prostor bez souhlasu pronajímatele, uvede je do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele nebytové prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Pronajímatel může požadovat, aby při skončení nájmu nájemce odstranil v nebytových prostorách nebo v budově změnu, kterou provedl.

XI. Skončení nájmu

1. Nájemní smlouva uzavřená mezi smluvními stranami skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) uplynutím doby,

c) výpovědi jedné ze smluvních stran z důvodů dle ust. § 2308 a ust. § 2309 občanského zákoníku. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu, musí dojít druhé straně a musí být řádně odůvodněna. Výpovědní doba je dohodnuta v délce jednoho měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně. Pro účely vzájemného doručování přitom platí čl. XV. odst. 4 této smlouvy. S ohledem na charakter předmětu činnosti smluvních stran vylučují tyto v dohodě aplikaci ust. § 2315 občanského zákoníku.

d) v souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích výpovědi ze strany pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu, že předmět nájmu ztratí tzv. statut nepotřebnosti ve smyslu uvedeného zákona, který pronajímatele opravňuje dát předmět nájmu do nájmu a po této změně je nutné proto nájemní poměr založený touto smlouvou okamžitě ukončit, což bere nájemce na vědomí a nájemní vztah v tomto případě skončí dnem doručení příslušné výpovědi pronajímatele nájemci. S ohledem na závažnost důsledků zákonné povinnosti pronajímatele ukončit v souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000Sb. tento nájemní vztah se zavazuje pronajímatel, pokud to bude možné, upozornit nájemce předem na pravděpodobnost ukončení nájmu z výše uvedeného důvodu.

2. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal (strany považují za nesporné, že předmět nájmu převzal nájemce v bezvadném stavu, prostý závad a poškození) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí předání čistých a uklizených nebytových prostor spolu s veškerým vybavením a zařízením specifikovaným v příloze č. 1. této smlouvy.
3. Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vložil nebo do něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata nebytových prostor nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně užívání. To znamená, že je povinen na místě ponechat zejména věci zabudované a spojené s nemovitostí. Pokud nájemce nebo osoby, kterým umožní do předmětu nájmu a společných prostor příslušné nemovitosti a jejího okolí přístup způsobí na předmětu nájmu, nemovitosti či jiném majetku pronajímatele škodu, zavazuje se nahradit ji pronajímateli.
4. Pro případ, kdy nájemce při skončení nájmu řádně nevyklidí k datu skončení nájmu a předmět nájmu nepředá pronajímateli z důvodů stojících na straně nájemce, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.800,- Kč za každý, byť jen započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo na náhradu škody, a to i ve výši případně smluvní pokutu převyšující.

XII. Odevzdání nebytových prostor po skončení nájmu

1. Nájemce odevzdá předmět nájmu pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí. Nebytové prostory jsou odevzdány, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do nich a v jejich užívání. Opustí-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned.
2. Nájemce odevzdá předmět nájmu čistý, uklizený a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání.

3. Nájemce odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
4. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.
5. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, resp. jeho alikvotní části, neodevzdá-li nájemce nebytové prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytové prostory skutečně odevzdá. Ustanovení čl. XI. odst. 4 této smlouvy tím není dotčeno.
6. Je-li v nebytových prostorách po předání a převzetí pronajímatelem věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co mu poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí.

XIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 7. 2017.
2. Tato smlouva nahrazuje veškeré předchozí písemné či ústní ujednání mezi smluvními stranami.
3. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě mohou být učiněny po dohodě obou smluvních stran, a to v písemné podobě.
4. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují pouze na poštovní nebo e-mailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, případně fyzicky k rukám smluvní strany. Pro doručování dle této smlouvy platí, že pokud si adresát nepřevzme doporučenou zásilku odeslanou prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v této smlouvě ani do deseti dnů od uložení poštou, považuje se zásilka za doručenou uplynutím posledního dne této desetidenní lhůty. Tento den je přitom rozhodný pro počítání běhu případných lhůt a následné zaslání na e-mailovou adresu se považuje již jen jako doplňkové, informativní sdělení straně smlouvy o provedeném úkonu. Pokud jde o sdělení či úkony, které nemají za následek změnu, vznik či zánik práv a povinností s touto smlouvou souvisejících, pak postačí i pouhé zaslání na e-mailovou adresu.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana.
6. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
7. Pokud by kterékoli ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevykonatelné ustanovením novým, které odpovídá platným právním předpisům a úmyslu stran.

8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že jí porozuměly. Smlouva je uzavírána ze svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany výslovně potvrzují, a na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 a č.2.
10. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340 /2015 Sb. v platném znění.

V Kosmonosech dne: 23 -06- 2017

XXXXXXXXXXXXX

Psychiatrická nemocnice Kosmonosy

XXXXXXXXXXXXX
ELIA medical s.r.o. ①
Boleslavská 335
293 06 Kosmonosy
IČ: 28364775

Elia medical s.r.o.

Příloha č. 1 Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání

Soupis vybavení: Bez vybavení.

Příloha č. 2 Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání

Umístění předmětu nájmu:

