

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTÍ

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smluvní strany

Plzeňský kraj

se sídlem Škroupova 18, 306 13 Plzeň

IČO: 70890366, DIČ: CZ70890366

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., pobočka Plzeň

zastoupený náměstkyní hejtmána JUDr. Zdeňkou Liškovou
na základě plné moci ze dne 27.01.2014

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

Rokycanská nemocnice, a.s.

se sídlem Voldušská 750, 337 22 Rokycany

IČO: 26360900

statutární orgán: MUDr. Hana Perková, MBA – předsedkyně představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B., vložka 1071

jako nájemce na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

uzavřely tuto:

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITOSTÍ č. 27142015

(dále jen „Smlouva“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel, jakožto vyšší územně samosprávný celek, je výlučným vlastníkem nemovitostí dále specifikovaných v této smlouvě,
- (B) Nájemce je obchodní společností založenou Plzeňským krajem, přičemž mezi jeho předměty podnikání patří zejména provoz nestátního zdravotnického zařízení, kteroužto ke dni uzavření této smlouvy vykonává v místě svého sídla;

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1.1. Předmět nájmu

Mezi účastníky této smlouvy je nesporné, že pronajímatel je výlučným vlastníkem:

- pozemek parc. č. st. 1375 o výměře 380 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,
- budova Nové Město čp. 794 tvořící součást pozemku parc. č. st. 1375, rod. dům,
- pozemek parc. č. st. 1378 o výměře 5067 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,

- budova Nové Město čp. 750 tvořící součást pozemku parc. č. st. 1378, občanská vybavenost,
 - pozemek parc. č. st. 1379 o výměře 66 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,
 - budova bez čp. a če. tvořící součást pozemku parc. č. st. 1379, občanská vybavenost,
 - pozemek parc. č. st. 2217 o výměře 46 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,
 - budova bez čp. a če. tvořící součást pozemku parc. č. st. 2217, garáž,
 - pozemek parc. č. st. 2875 o výměře 458 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,
 - budova bez čp. a če. tvořící součást pozemku parc. č. st. 2875, jiná stavba,
 - pozemek parc. č. st. 2876 o výměře 278 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,
 - budova bez čp. a če. tvořící součást pozemku parc. č. st. 2876, jiná stavba,
 - pozemek parc. č. st. 3219 o výměře 716 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,
 - budova bez čp. a če. tvořící součást pozemku parc. č. st. 3219, jiná stavba,
 - pozemek parc. č. st. 3736 o výměře 66 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,
 - budova bez čp. a če. tvořící součást pozemku parc. č. st. 3736, technická vybavenost,
 - pozemek parc. č. st. 5019 o výměře 818 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,
 - budova bez čp. a če. tvořící součást pozemku parc. č. st. 5019, občanská vybavenost,
 - pozemek parc. č. st. 5069 o výměře 58 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,
 - budova bez čp. a če. tvořící součást pozemku parc. č. st. 5069, technická vybavenost,
 - pozemek parc. č. st. 5195 o výměře 44 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,
 - budova bez čp. a če. tvořící součást pozemku parc. č. st. 5195, technická vybavenost,
 - pozemek parc. č. st. 5198 o výměře 183 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří,
 - budova bez čp. a če. tvořící součást pozemku parc. č. st. 5198, technická vybavenost,
 - pozemek parc. č. 1790/3 o výměře 40 m², vedeného jako ostatní plocha, manipulační plocha,
 - pozemek parc. č. 1801/1 o výměře 38349 m², vedeného jako ostatní plocha, zeleň,
 - pozemek parc. č. 1801/3 o výměře 2013 m², vedeného jako ostatní plocha, zeleň,
 - pozemek parc. č. 1801/4 o výměře 2760 m², vedeného jako ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - pozemek parc. č. 1801/24 o výměře 16203 m², vedeného jako ostatní plocha, neplodná půda,
- zapsáno na LV č. 160 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Rokycany pro obec a k.ú. Rokycany.

1.2. Nájem a jeho účel

Touto Smlouvou Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu a Nájemce do nájmu přejímá od Pronajímatele za níže uvedených podmínek nemovitosti specifikované v článku 1.1. této Smlouvy včetně všech jejich součástí a příslušenství (dále jen „**Nemovitosti**“ nebo „**Předmět nájmu**“) za účelem provozování služeb a činností v souladu se svým předmětem podnikání.

1.3. Prohlášení Smluvních stran

Pronajímatel i Nájemce konstatují, že je jim znám stav Předmětu nájmu a že Předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému užívání v souladu s touto Smlouvou.

1.4. Předmět podnikání nájemce

Nájemce bude nemovitosti, ve kterých má již k dnešnímu dni umístěnou provozovnu a své sídlo dle zápisu v obchodním rejstříku, užívat k předmětu podnikání v rozsahu činností a služeb dle svého předmětu podnikání, jak je uveden ve výpisu Nájemce z obchodního rejstříku. V případě, že po

uzavření této smlouvy dojde k rozšíření předmětů podnikání, nebo změně jejich označení, je Nájemce oprávněn v pronajímaných nemovitostech poskytovat i tyto další služby, pokud souvisejí s hlavní činností Nájemce tj. provozem nestátního zdravotnického zařízení a slouží ke zvýšení kvality a rozšíření poskytované péče.

2. DOBA NÁJMU

2.1. Doba nájmu

Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou ode dne účinnosti této Smlouvy dle čl. 7.1. této Smlouvy („Doba nájmu“).

2.2. Ukončení nájmu

Během Doby nájmu strany mohou jednostranně ukončit nájemní vztah založený touto Smlouvou písemnou výpovědí, a to i bez uvedení důvodu, s šestiměsíční výpovědní lhůtou počínající plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

2.3. Předání Předmětu nájmu Nájemci

Mezi účastníky je nesporné, že Nájemce užívá předmět nájmu na základě předchozí nájemní smlouvy ze dne 29.01.2004 ve znění všech dodatků. S ohledem na skutečnost, že dnem nabytí účinnosti této smlouvy dochází k zániku předchozího nájemního vztahu, smluvní strany pro účely této smlouvy prohlašují, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy Nájemce měl předmět nájmu převzatý od Pronajímatele a Pronajímatel počínaje dnem účinnosti této smlouvy umožňuje Nájemci i nadále jej užívat v plném rozsahu. Prohlášení smluvních stran uvedené v tomto odstavci nahrazuje v plném rozsahu protokol o předání a převzetí dotčené části předmětu nájmu.

2.4. Předání Předmětu nájmu Pronajímateli

Nájemce je povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu zpět nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu na základě této Smlouvy, a to ve stavu odpovídajícím stavu v době jeho převzetí od Pronajímatele s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným změnám vyplývajícím z investic, oprav a údržby, provedených na základě kapitoly č. 4 této Smlouvy.

V případě ukončení nájemního vztahu s okamžitou účinností z důvodů uvedených v kapitole 6. této Smlouvy, je nájemce povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu zpět ve lhůtě nejpozději do šedesáti (60) dnů od skončení nájemního vztahu, a to za podmínek stanovených v tomto odstavci.

O předání Předmětu nájmu Nájemcem zpět Pronajímateli bude sepsán předávací protokol osvědčující řádné vrácení Předmětu nájmu zpět Pronajímateli v odpovídajícím stavu.

3. NÁJEMNÉ, SLUŽBY A JINÉ PLATBY

3.1. Nájemné

Nájemné za nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy se sjednává dohodou Smluvních stran na částku **1.500.000,- Kč** (slovy jedenmilionpěstsettisíc korun českých) ročně + DPH v zákonem stanovené výši (dále jen „Nájemné“). Výše nájmu vychází ze znaleckého posudku o stanovení obvyklé výše nájemného tak, jak je uvedeno ve znaleckém posudku č. 359-06/2015 ze dne 07.04.2015 vyhotoveného Ing. Evou Korbelovou, soudní znalkyní v oboru ekonomika – ceny a odhady (nemovitosti).

Nájemné neobsahuje cenu úhrad za plnění za služby a dodávky spojené s užíváním Předmětu nájmu.

3.2. Splatnost Nájemného

Nájemné je splatné na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem měsíčně dopředu počínaje měsícem červenec 2015, vždy k 15. dni příslušného měsíce, pro nějž vznikla povinnost nájemné hradit, přičemž výše měsíční splátky pak činí 1/12 ročního nájemného + DPH v zákonem stanovené výši.

3.3. Valorizované Nájemné

Pronajímatel může každoročně upravit výši nájemného, a to v souvislosti s inflací, resp. v závislosti na vývoji indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, jestliže inflace překročí za uplynulý rok výši 5 %. V takovém případě pronajímatel oznámí tuto skutečnost nájemci písemným sdělením s uvedením počátku splatnosti zvýšeného nájemného.

3.4. Služby dodávané do Předmětu nájmu

Smluvní strany výslovně sjednávají, že dodávky elektrické energie, plynu, vody a teplé užitkové vody, vytápění, odvod splaškových a dešťových odpadních vod, odčerpávání spodních vod do kanalizace, úklid vnitřních prostorů nemovitostí a vnějších prostranství pozemků, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu, deratizace, desinfekce a desinsekce Předmětu nájmu (dále jen „**Služby**“), budou po dobu nájemního vztahu zajišťovány nájemcem, a to na jeho vlastní jméno a účet. Pronajímatel je povinen pro účely uzavření nové smlouvy na dodávky služeb, její ukončení, popř. jiné změny smluvních vztahů, upravujících dodávky služeb do předmětu nájmu, poskytnout součinnost v takovém rozsahu, v jakém to bude nezbytné.

4. **STAV PŘEDMĚTU NÁJMU, INVESTICE, OPRAVY A ÚDRŽBA**

4.1. Stav Předmětu nájmu

Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel předává ke dni předání předmětu nájmu dle článku 2.3. této smlouvy Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce tímto potvrzuje, že je seznámen se stavem a podobou Předmětu nájmu a jeho případnými závadami, které existují ke dni podpisu této Smlouvy a prohlašuje, že Předmět nájmu odpovídá jeho požadavkům, a že existence těchto závad nebude představovat porušení této Smlouvy ze strany Pronajímatele.

4.2. Udržování stavu Předmětu nájmu

Pronajímatel je povinen udržovat na svůj náklad Předmět nájmu ve stavu způsobilém pro smluvené užívání. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pronajímatel bude plnit tuto povinnost, s výjimkou běžné údržby a vyjmenovaných oprav (viz bod 4.4. a související dle této smlouvy), prostřednictvím nájemce, jenž je s přihlédnutím k rozsahu předmětu nájmu, potřebám sjednaného účelu užívání a též potřebám spojeným s provozem nájemce dostatečně vybaven personálně a znalostně tak, aby byl zajištěn nepřerušovaný a kontinuální dobrý stav Předmětu nájmu a to za dále sjednaných podmínek.

4.3. Investice do předmětu nájmu a jeho změny

a) investicí se pro účely této smlouvy v souladu s § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění, považuje technické zhodnocení, rekonstrukce a modernizace předmětu nájmu,

dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy. O investici provedené v souladu s bodem b) a c) čl. 4.3. této smlouvy je oprávněn účtovat jako o investičním nákladu (výdaji), např. o technickém zhodnocení pouze Pronajímatel. V ostatních případech účtuje o investičním nákladu (výdaji) Nájemce (viz čl. 6.1. bod g) této smlouvy).

b) Nájemce je oprávněn zajišťovat provedení investice do nemovitostí jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen předem písemně informovat pronajímatele o potřebě provedení investic, změn předmětu nájmu a dalších činností, jež svojí povahou nejsou opravou nebo údržbou (dále jen „Investice“), vždy nejpozději do 30. června roku, který předchází roku, ve kterém Nájemce navrhuje provedení takových investic. V takovém oznámení je Nájemce povinen uvést důvody pro provedení investice, způsob provedení, předpokládaný rozsah včetně předpokládané hodnoty investice.

c) Pronajímatel je povinen předložený návrh na provedení investic projednat v rámci své organizační struktury dané právní formou pronajímatele a oznámit Nájemci, zda s provedením investice souhlasí, popřípadě za jakých podmínek. Pronajímatel je oprávněn požadovat doplnění informací pro to, aby měl dostatek informací pro sdělení stanoviska k návrhu na provedení investice. Pronajímatel je oprávněn odmítnout návrh na provedení investice kdykoliv, zejména pokud nebude investice směřovat k účelnému zhodnocení předmětu nájmu, nebo investice nebude Nájemcem řádně odůvodněna, nebo k ní nebudou doloženy pronajímatelem požadované podklady.

d) V případě, že pronajímatel písemně odsouhlasí provedení investice, je nájemce oprávněn investici realizovat pouze za podmínek uvedených v návrhu na provedení investice předloženém Pronajímateli a za podmínek, které uvedl Pronajímatel ve svém souhlasu s provedením investice.

Nájemce se zavazuje, že v procesu zadávání investic bude spolupracovat s příspěvkovou organizací Pronajímatele – Centrální nákup Plzeňského kraje, IČO: 72046635, zřízenou výhradně pro účely realizace zadávacího řízení podle zák. č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách, v platném znění (dále jen „ZVZ“). Vzájemná práva a povinnosti při provádění zadávacího řízení jsou upravena zvláštní smlouvou (Smlouva o centralizovaném zadávání veřejných zakázek).

Nájemce je povinen kdykoliv na vyžádání informovat o provádění investice a umožnit Pronajímateli kontrolu jejího provádění včetně kontroly dokladové.

e) Prováděné investice musí být v souladu s právním řádem České republiky a českými normami a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení speciálním zákonem předvídáno. Nájemce je povinen postupovat při provádění investic vždy s péčí řádného hospodáře a v souladu s dobrými mravy. Případné dodatečné dodávky, služby či práce (vícepráce) je Nájemce oprávněn zadat pouze s výslovným souhlasem Pronajímatele. Nájemce odpovídá za vznik škody vzniklé Pronajímateli, popřípadě třetím osobám tím, že nájemce, popřípadě jím zmocněný subjekt při provádění investice poruší povinnosti dané touto smlouvou a právním řádem ČR.

f) Po dokončení investice je nájemce povinen tuto vyúčtovat a předat závěrečnou hodnotící zprávu Pronajímateli nejpozději do šedesáti (60) dnů od jejího provedení (protokolárního převzetí od dodavatele). Nájemce je povinen ve vyúčtování uvést a doložit veškeré náklady, jež bezprostředně s provedením investice vznikly. Za takové náklady jsou považovány zejména náklady na nákup materiálu a služeb, jež byly na provedení investice použity, odměna třetích osob, jež investice provedly na základě smlouvy s nájemcem. Nájemce je povinen průběžně vyúčtovávat prováděné investice v případě, že je k tomu Pronajímatelem vyzván.

g) Pronajímatel je povinen na základě předloženého vyúčtování a závěrečné hodnotící zprávy investici nájemci proplatit, a to nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne řádného, úplného a předaného vyúčtování. Nájemce je povinen spolu s vyúčtováním předložit daňový doklad dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že vyúčtování nesplňuje náležitosti dané touto smlouvou, popřípadě vzniknou další rozpory ohledně provedených investic, je oprávněn Pronajímatel vyzvat písemně nájemce k doplnění vyúčtování, předložení dokladů a požadovat doložení a vyjasnění námitek souvisejících s provedenou investicí. Po dobu od doručení písemného vznesení námitek proti vyúčtování Nájemci se přerušuje lhůta pro provedení úhrady.

h) Pronajímatel není povinen hradit nájemci provedení investice včetně všech nákladů s ní souvisejících za těchto podmínek:

- vyúčtování nebude obsahovat všechny náležitosti dané touto smlouvou a náklady v něm nebudou doloženy a tyto nedostatky nebudou odstraněny ani postupem dle bodu g) tohoto článku;
- nájemce provedl investici v rozporu s podmínkami odsouhlasenými, popř. udělenými pronajímatelem dle bodu b) a c) tohoto článku;
- nájemce neumožnil pronajímateli kontrolu provádění investice včetně dokladů k investici se vztahujících dle bodu d) tohoto článku;
- nájemce při provádění investice postupoval v rozporu s právními předpisy a platnými normami.

4.4. Běžná údržba a vyjmenované opravy

a) V souladu s ustanovením § 2207 provádí běžnou údržbu a vyjmenované opravy Předmětu nájmu Nájemce svým jménem a na svůj náklad. Pro účely určení běžné údržby a vyjmenovaných oprav platí rozsah vymezený v Příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů spojených s provedením běžné údržby a vyjmenovaných oprav proti Pronajímateli.

b) Nájemce je povinen při provádění běžné údržby a vyjmenovaných oprav postupovat s péčí řádného hospodáře. V případě, že povinnost jejich provádění řádně a včas nesplní, odpovídá Pronajímateli za škodu vzniklou na Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat způsob provádění údržby a oprav Nájemcem. Pronajímatel je oprávněn písemně upozornit nájemce na porušení povinnosti a vyzvat jej ke zjednání nápravy.

c) Nájemcem prováděné běžná údržba a vyjmenované opravy musejí být realizovány v souladu s právním řádem České republiky a českými normami a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení právním řádem ČR vyžadováno.

4.5. Ostatní opravy a údržba

a) Ostatní opravy a údržba Předmětu nájmu neuvedené v bodě a) článku 4.4. zajišťuje nájemce, má však nárok na náhradu nákladu s tím spojených ze strany Pronajímatele. Nárok na náhradu nákladů spojených s ostatními opravami a údržbou však Nájemce nemá v případě těch závad a poškození Předmětu nájmu, které Nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo klienti, popř. které byly způsobeny provozem předmětu nájmu Nájemcem a jeho Podnájemci.

Nájemce je povinen předem písemně informovat Pronajímatele o potřebě provedení ostatních oprav a údržby (Plán oprav a údržby), vždy nejpozději do 30. června roku, který předchází roku, ve kterém

nájemce navrhuje provedení takových ostatních oprav a údržby. V takovém oznámení je nájemce povinen uvést rozsah a odhad nákladů na provedení ostatních oprav a údržby.

b) Pro úpravu práv a povinností Nájemce a Pronajímatele při provádění ostatních oprav a údržby (ve vztahu k jejich předpokládané hodnotě) včetně způsobu jejich doložení, vyúčtování a úhrady platí obdobně ustanovení článku 4.3. písm. c), d), e), f), g) a dále ustanovení článku 4.4. písm. c).

c) Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby byla zajištěna účast jím určeného subjektu v komisích zřízených v rámci probíhajících zadávacích řízení, pokud jejich předpokládaná hodnota překročí částku 500 000 Kč, jež se budou týkat provádění ostatních oprav a údržby.

d) Nájemce je oprávněn provádět ostatní opravy a údržbu pouze v rozsahu schváleného Plánu oprav a údržby, s výjimkou havarijních oprav, jež je třeba řešit bezodkladně. Vznikne-li v průběhu roku potřeba provedení ostatních oprav a údržby, neuvedených v Plánu oprav a údržby, je nájemce povinen předem informovat pronajímatele, a to nejpozději třicet (30) dnů před jejich provedením.

Pronajímatel je oprávněn oznámit Nájemci, že provedení takové opravy či údržby nepovažuje za účelné a odmítnout její provedení. Nájemce je stanoviskem Pronajímatele vázán. Pokud i přes nesouhlas Pronajímatele tuto provede, nemá nárok na její úhradu Pronajímatelem.

5. PODNÁJEM

5.1. Souhlas s podnájemem

Smluvní strany výslovně sjednaly, že Nájemce je oprávněn dále přenechat předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část do podnájmu třetí osobě (dále jen „Podnájemce“). Nájemce je přitom oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu jen na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, nebo na dobu určitou s maximální dobou podnájmu 1 rok. Podnájemné je Nájemce povinen sjednat ve výši v daném místě a čase obvyklé.

Nájemce ve vztahu k Pronajímateli odpovídá za řádné užívání věci i za podnájemce.

5.2. Informační povinnost Nájemce

Nájemce je povinen vždy k 31.12. každého roku předložit Pronajímateli přehled uzavřených podnájemních smluv s uvedením podnájemce, určením předmětu podnájmu, účelu podnájmu, výše podnájemného.

6. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

6.1. Práva a povinnosti Pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit Nájemci ode dne zahájení do skončení nájmu dle této Smlouvy užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou;
- b) poskytnout Nájemci Předmět nájmu k užívání ve stavu dle čl. 4.1. Smlouvy a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem;
- c) neomezovat Nájemce, obchodní partnery a klienty Nájemce ve vstupu do Předmětu podnájmu;

- d) hradit Nájemci provedené investice do Předmětu nájmu po splnění podmínek uvedených v článku 4.3. této smlouvy;
- e) hradit Nájemci provedené ostatní opravy a údržby Předmětu nájmu po splnění podmínek uvedených v článku 4.5. této smlouvy;
- f) pojistit Předmět nájmu proti škodám vzniklým poškozením, krádeží a působením vnějších vlivů (vis major);
- g) po předchozím písemném souhlasu Odboru investic a majetku Krajského úřadu Plzeňského kraje může Nájemce provádět i technické zhodnocení pronajatého majetku bez dodržení postupu dle bodu 4.3. této smlouvy s tím, že Nájemce nemá nárok na proplacení nákladů (výdajů) spojených s provedením takového technické zhodnocení. Nájemce je oprávněn takové technické zhodnocení pronajatého majetku v souladu se zákonem odepisovat.

V případě porušení některé z povinností Pronajímatele uvedených v čl. 6.1. této Smlouvy, je Nájemce oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud Pronajímatel závadný stav neodstraní ani ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce k odstranění takové závady, a to s účinností od doručení písemného oznámení Nájemce o odstoupení od Smlouvy pro marné uplynutí lhůty Pronajímateli, s účinky odstoupení *ex nunc*.

6.2. Práva a povinnosti Nájemce

Nájemce se zavazuje:

- a) užívat a udržovat Předmět nájmu řádně v souladu s účelem nájmu a s podmínkami dle této Smlouvy;
- b) platit Pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy dohodnuté nájemné ve lhůtách a způsobem stanoveným v této Smlouvě;
- c) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy, zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, vyhlášku č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu požární ochrany, v platném znění, a navazující předpisy a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru;
- d) zajistit provádění investice do nemovitostí způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě;
- e) v případě potřeby provádět na vlastní účet řádně a včas s péčí řádného hospodáře běžnou údržbu a vyjmenované opravy (dle čl. 4.4. této smlouvy) Předmětu nájmu za podmínek uvedených v této Smlouvě;
- f) v případě potřeby zajišťovat řádně a včas s péčí řádného hospodáře provádění ostatní údržby a oprav (dle čl. 4.5. této smlouvy) Předmětu nájmu za podmínek uvedených v této Smlouvě;
- g) v případě potřeby podnájemat část Předmětu nájmu jen za podmínek stanovených v této smlouvě;
- h) umožnit Pronajímateli nebo jím určené osobě při dodržení všech bezpečnostních pravidel Nájemce vstup do Předmětu nájmu během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu Předmětu pronájmu, dodržování podmínek pro provádění investic a veškerých oprav a údržby;

- i) informovat okamžitě Pronajímatele či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních Předmětu nájmu, které Nájemce způsobil sám nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo klienti Nájemce, popř. které byly způsobeny provozem předmětu nájmu Nájemcem a Podnájemci;
- j) neprodleně písemně oznámit Pronajímateli všechny nehody, požáry, závady, poškození nebo škody vzniklé na Předmětu nájmu;
- k) ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy, pokud není dohodnuto jinak, vyklidit Předmět nájmu a vrátit jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, příp. k investicím do předmětu nájmu učiněných, které Nájemce provedl se souhlasem Pronajímatele. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol;
- l) zajišťovat pravidelné zákonné prohlídky a revize technologických zařízení určených pro zajišťování jeho předmětu podnikání – např. rozvody mediálních plynů, tlakové nádoby na jímání těchto plynů, lékařské přístroje apod.
- m) zajišťovat pro Pronajímatele pravidelné zákonné prohlídky a revize technologických zařízení určených pro zajišťování činnosti předmětu nájmu - např. výtahy, hromosvody, rozvody el. energie, hasicí přístroje a hydranty apod. O provedení prohlídky je Nájemce povinen Pronajímatele bezodkladně informovat včetně předání související revizní či obdobné zprávy.

Dále se Nájemce zavazuje zajistit, aby:

- n) Pronajímatel byl informován o veškerých pojistných a jiných podstatných událostech souvisejících s provozem Předmětu nájmu a případných zjištěných nebo potencionálních vadách Předmětu nájmu;
- o) byla bezplatně a bezodkladně poskytována Pronajímateli součinnost při kontrolách Předmětu nájmu;
- p) byla zajištěna bezpečnost třetích osob při užívání pronajatých nemovitostí, za což Nájemce přebírá plnou odpovědnost.

V případě porušení některé z povinností Nájemce uvedených v čl. 6.2. této Smlouvy výše, je Pronajímatel oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud Nájemce závadný stav neodstraní ani ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k odstranění takové závady, a to s účinností od doručení písemného oznámení o odstoupení od Smlouvy pro marné uplynutí lhůty Nájemci, s účinky odstoupení *ex nunc*.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1. Účinnost

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 01.07.2015.

7.2. Odstoupení od Smlouvy

Od této Smlouvy lze odstoupit pouze v případech, kdy to tato Smlouva výslovně stanoví, nebo z důvodů zákonem stanovených.

7.3. Ukončení stávajícího nájemního vztahu

Smluvní strany sjednaly, že dnem nabytí účinnosti této smlouvy zaniká nájemní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem dle nájemní smlouvy ze dne 29.01.2004 ve znění všech dodatků.

7.4. Doručování

Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno či dáno Smluvní straně dle této Smlouvy bude učiněno či dáno písemně. Toto oznámení, žádost či jiné sdělení bude, pokud z této Smlouvy nevyplývá jinak, považováno za řádně dané či učiněné druhé Smluvní straně, bude-li doručeno osobně, doporučenou poštou nebo kurýrní službou na adresu příslušné Smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na takovou jinou adresu, kterou tato příslušná Smluvní strana určí v oznámení zaslaném druhé Smluvní straně. Uvedené adresy a telekomunikační spojení mohou být měněna jednostranným písemným oznámením doručeným příslušnou Smluvní stranou druhé Smluvní straně s tím, že takováto změna se stane účinnou uplynutím deseti (10) pracovních dnů od doručení takového oznámení druhé Smluvní straně.

7.5. Rozhodné právo

Nestanoví-li tato Smlouva odchylně, řídí se právní vztahy mezi Smluvními stranami touto Smlouvou založené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.

7.6. Přílohy

Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – LV č. 160, k.ú. Rokycany

Příloha č. 2 – Vyjmenované opravy a běžná údržba Předmětu nájmu


Pronajímatel prohlašuje, že pronájem nemovitostí, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, byl schválen Radou Plzeňského kraje usnesením č. ³⁶³⁰ /15 ze dne 29.06.2015. Záměr kraje pronajmout tento nemovitý majetek byl zveřejněn po dobu třiceti dnů na úřední desce Krajského úřadu Plzeňského kraje. Plzeňský kraj ve smyslu § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, prohlašuje, že byly splněny všechny podmínky dané zákonem č. 129/2000 Sb., v platném znění, pro pronájem nemovitostí ve vlastnictví kraje.


Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních. Dvě obdrží Nájemce a dvě obdrží Pronajímatel.

Na důkaz toho, že Smluvní strany s obsahem této smlouvy souhlasí, rozumí ji a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle.

V Plzni dne 29.06.2015

V Rokycanech dne 29.06.2015


pronajímatel
Plzeňský kraj
JUDr. Zdeňka Lišková
náměstkyně hejtmana


nájemce
Rokycanská nemocnice, a.s.
MUDr. Hana Perková, MBA
předsedkyně představenstva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2015 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 27.05.2015 pro Plzeňský kraj

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 559717 Rokycany

Kat.území: 740691 Rokycany

List vlastnictví: 160

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	70890366	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 1375	380	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 794, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1375				
St. 1378	5067	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 750, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1378				
St. 1379	66	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1379				
St. 2217	46	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2217				
St. 2875	458	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2875				
St. 2876	278	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2876				
St. 3219	716	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3219				
St. 3736	66	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3736				
St. 5019	818	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5019				
St. 5069	58	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5069				
St. 5195	44	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5195				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2015 09:35:02

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 559717 Rokycany

Kat.území: 740691 Rokycany

List vlastnictví: 160

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

St. 5198	183 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5198</i>		
1790/3	40 ostatní plocha	manipulační plocha
1801/1	38349 ostatní plocha	zeleň
1801/3	2013 ostatní plocha	zeleň
1801/4	2760 ostatní plocha	ostatní komunikace
1801/24	16203 ostatní plocha	nepłodná půda

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

údržby, oprav a rekonstrukce dle g.p.5230-17/2014

Parcela: St. 1375

Parcela: 1785/1

V-3173/2014-408

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.08.2014. Zápis proveden dne 12.09.2014.

V-3173/2014-408

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna číslování parcel

vytvořena z části p.p. 1801/1 KN a části stp. 1378 KN

Parcela: 1801/24

Z-4942/2004-408

o Změna výměr obnovou operátu

řízením Z-8803/2004

Parcela: St. 1379

Z-888/2005-408

Parcela: St. 2217

Z-888/2005-408

Parcela: St. 2876

Z-888/2005-408

Parcela: St. 3219

Z-888/2005-408

Parcela: St. 1378

Z-888/2005-408

Parcela: St. 5019

Z-888/2005-408

Parcela: 1801/4

Z-888/2005-408

Parcela: St. 5069

Z-888/2005-408

Parcela: 1790/3

Z-888/2005-408

Parcela: 1801/1

Z-888/2005-408

Parcela: 1801/3

Z-888/2005-408

o Změna číslování parcel

vytvořena z p.p. 1801/1 a st.p.2877

Parcela: 1801/1

Z-1410/2005-408

o Změna číslování parcel

vytvořena z p.p.č. 1801/24.

Parcela: St. 5198

Z-2374/2005-408

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2015 09:35:02

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 559717 Rokycany

Kat.území: 740691 Rokycany

List vlastnictví: 160

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) MHR-690/2003 ze dne 19.05.2003.

Z-1800/2003-408

Pro: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň RČ/IČO: 70890366

- o Kolaudační rozhodnutí Stav.-2030/1999 ze dne 29.02.2000. Právní moc ke dni 21.03.2000.

Z-1410/2005-408

Pro: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň RČ/IČO: 70890366

- o Kolaudační rozhodnutí Stav.-4321/2001 ze dne 07.01.2002. Právní moc ke dni 24.01.2002.

Z-1410/2005-408

Pro: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň RČ/IČO: 70890366

- o Kolaudační rozhodnutí Výst.-278/1993 -332/2 ze dne 27.04.1993.

Z-1410/2005-408

Pro: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň RČ/IČO: 70890366

- o Rozhodnutí o povolení k trvalému užívání stavby Výst.-422/1981 -332/1 ze dne 08.07.1981.

Z-1410/2005-408

Pro: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň RČ/IČO: 70890366

- o Kolaudační rozhodnutí Stav.-131/1994 ze dne 14.03.1994.

Z-2374/2005-408

Pro: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň RČ/IČO: 70890366

- o Smlouva kupní ze dne 09.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.08.2007.

V-1919/2007-408

Pro: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň RČ/IČO: 70890366

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.05.2015 09:43:30

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu nemovitostí

Touto přílohou je vymezen rozsah běžné údržby a vyjmenovaných oprav Předmětu nájmu takto:

I.

1.1. Za vyjmenované opravy se považují opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

1.2. Podle věcného vymezení se za vyjmenované opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin (lína, koberce, dlažba) a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

1.3. Za vyjmenované opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských zařízení, vařičů, infrazáříčů, kuchyňských linek, vestavěných a přístavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za vyjmenované opravy považují opravy kotlů včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů a radiátorů; nepovažují se však za ně opravy rozvodů ústředního vytápění.

1.4. Za vyjmenované opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 1.3.

1.5. Podle výše nákladu se za vyjmenované opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny ve výše uvedených odstavcích, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

II.

2.1. Náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné revize, certifikace, kalibrace, prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 1.3. této přílohy, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry, sekání trávy na pozemcích, pravidelná péče o porosty na pozemcích, čištění komunikací a chodníků od sněhu a odpadků.