

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU
SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

kterou ve smyslu ust. § 2302 a násl. Zák. č. 89/2012 Sb. (dále jen obč. zák.) uzavřeli tito účastníci:

1. **Fakultní nemocnice Plzeň**
se sídlem Edvarda Beneše 1128/13, 301 00 Plzeň
zastoupena **MUDr. Václavem Šimánkem, Ph.D.**, ředitelem
IČ: 00669806
DIČ: CZ00669806
bankovní spojení: ČNB
č.ú.: 33739311/0710
na straně jedné jako pronajímatel

a
2. **Ústav zdravotnických informací a statistiky ČR**
se sídlem Palackého nám. 4, 128 01 Praha 2
zastoupená **prof. RNDr. Ladislavem Duškem, Ph.D.**, ředitelem
IČO: 00023833
bankovní spojení: ČNB
č. ú. 2928101/0710
na straně jedné jako nájemce

I.

1. Česká republika je vlastníkem pozemků se součástmi a příslušenstvím, město, obec Plzeň, k. ú. Plzeň, označený jako areál Fakultní nemocnice v Plzni.

V tomto areálu se nachází i pozemek parc. č. 6517/5, se součástí - stavbou bez č.p./ č.e., obč. vyb., **pav. č. 20** FN Bory .
2. Pronajímateli přísluší v souladu se z. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, (dále jen „ZMS“) hospodařit s majetkem uvedeným v ustanovení článku I/1 jako samostatná příspěvková organizace přímo řízená Ministerstvem zdravotnictví.
3. Pronajímatel současně prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže specifikovaný prostor sloužící k podnikání do nájmu a platně uzavřít tuto nájemní smlouvu, neboť pronajímáný prostor je pro pronajímatele v době podpisu této smlouvy nadbytečný (viz rozhodnutí ze 19.12. 2023).

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je prostor sloužící k podnikání, umístěný v budově pav. č.1 (č. **01.20**). Prostor je specifikován **v přílohách** této smlouvy: **č.1 - evidenční pláněk objektu**, a **č.2 specifikace prostor**.

Celková plocha pronajímaných prostor činí **11,88 m²**.

III. Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci prostor za účelem provozování:
kanceláře oblastního metodika

Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

IV. Služby poskytované spolu s nájmem

1. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel poskytování služeb a to buď přímo, nebo zprostředkovaně v členění a za úhradu určenou v příloze. Pronajímatel poskytuje v rámci této smlouvy služby, které jsou vymezeny v článku IV/2. Služby budou poskytovány v kvalitě a rozsahu úměrném poskytování služeb v ostatních objektech pronajímatele v areálu uvedeném v článku I/1.
2. Poskytování nezbytných služeb zahrnuje:
 - dodávku tepla
 - dodávku teplé užitkové vody
 - dodávku vody
 - likvidace odpadních vod
 - dodávku elektrické energie
 - revize VTZ v majetku FN, pevně spojených s budovou
 - revize hasicích zařízení a prostředků, které jsou součástí budov

V. Nájem a jeho úhrada

1. Nájemné je sjednáno jako bezúplatné s odkazem na § 66 zák. č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla)
2. Nájemce bude hradit služby uvedené v článku IV/2.

3. Veškeré změny smluvené ceny za služby budou provedeny tak, že po prokázání zvýšení cen služeb pro pronajímatele, bude pronajímatelem jednostranně změněna příloha č. 3, která je připojena k této smlouvě jako kalkulační list.
4. Služby budou uhrazeny na základě daňového dokladu – dále jen faktury – vystavené k poslednímu dni prvního měsíce daného čtvrtletí. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 30 dní ode dne vystavení.
5. Faktury budou zaslány elektronicky ve formátu PDF na e-mailovou adresu: uzis@uzis.cz . V případě, že dojde ke změně této adresy, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit neprodleně na e-mailovou adresu: vystavenifaktury@fnplzen.cz
6. V případě prodlení s placením služeb souvisejících s nájmem prostoru, popřípadě jejich vyúčtování, je nájemce na základě této smlouvy povinen zaplatit za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se zavazují respektovat zejména následující vzájemná práva a povinnosti:

1. **Povinnosti pronajímatele:**
 - a. Přenechat nájemci prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu.
 - b. Umožnit nájemci řádné užívání prostoru v souladu s touto smlouvou.
 - c. Pronajímatel je povinen poskytovat nájemci služby spojené s nájmem prostor uvedených v článku IV/2.
 - d. Pronajímatel předal před podpisem této smlouvy nájemci platný **Požární dokument** uvedený v **příloze č.4**.
2. **Povinnosti nájemce:**
 - a. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
 - b. Nájemce není oprávněn přenechat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
 - c. Nájemce je odpovědný za udržování stavu prostor a za provoz v nich a v případě škody vzniklé v souvislosti s jeho činností za tuto odpovídá, včetně za škody způsobené osobami, jímž umožnil do prostor přístup.
 - d. Po dobu nájmu nájemce provádí běžnou údržbu prostor na svůj náklad, stejně tak jako provádí na své náklady práce související s obvyklým udržováním prostor. Bez souhlasu pronajímatele je oprávněn provést na svůj náklad drobné vnitřní úpravy a opravy.
 - e. Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájmu. V případě provádění oprav a údržby věcí, které má provést pronajímatel, je nájemce povinen snášet omezení užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostor.

- f. Vynaloží-li nájemce v havarijních případech, nesnese-li oprava prostor odkladu, náklad při opravě, kterou by jinak byl povinen provést pronajímatel, přísluší nájemci náhrada ve výši skutečných nákladů. Nárok na úhradu musí ohlásit spolu s příslušnými doklady nájemce pronajímateli písemně do jednoho měsíce po provedení oprav.
- g. Stavební a jiné větší úpravy než běžné či drobné, lze provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že náklady na provedené stavební úpravy hradí po souhlasu pronajímatele nájemce sám a nebudou mu jakkoli refundovány, a to ani po skončení nájmu.
- h. Je-li součástí pronajímaných prostor technologické zařízení, nájemce hradí služby spojené s provozem tohoto zařízení sám.
- i. Nájemce provádí kontrolu stavu prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce, zavazuje se dodržovat technické normy, interní předpisy, opatření a pokyny pronajímatele mající vztah k požární ochraně, bezpečnosti práce a ekologii.
- j. Nájemce je povinen zajišťovat požární ochranu ve smyslu platného Zák. č. 133/1985 Sb., zákona o požární ochraně (zejména §5) a příslušných prováděcích předpisů s tím, že bude plnit povinnosti vyplývající z předané dokumentace PO uvedené v příloze č. 4 této smlouvy, předá informaci o požárně nebezpečné činnosti ohlašovně požárů (např. při svařování) a o pracích, při kterých se předpokládá nadměrný vývin kouře, tepla nebo světla, zároveň předá náhradní klíče od prostor ohlašovně požárů a na požádání umožní v souvislosti s těmito kontrolami přístup pronajímateli.
- k. Nájemce je povinen umožnit provedení revize VTZ (vyhrazená technická zařízení, dále jen „VTZ“) a následné odstranění zjištěných závad příslušným útvarům FN, při té souvislosti je povinen umožnit přístup příslušnému útvaru a poskytnout součinnost při provádění revize a následného odstranění zjištěných závad. Pronajímatel prostor odpovídá za VTZ pevně spojených s budovou, které jsou její nedílnou součástí (tj. zejména rozvod elektřiny a ostatních energií, tlakové nádoby a zdvihací zařízení). Za vnesené mobilní spotřebiče, za jejich technický stav a bezpečnost odpovídá výhradně a na své náklady nájemce. Revizní zprávy a doklady k těmto zařízením bude mít nájemce uloženy tak, aby byl schopen je předložit na vyžádání příslušným útvarům FN.
- l. Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli přístup do pronajatého prostoru.
- m. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě.
- n. Nájemce je oprávněn zajistit si pojištění pronajatého prostoru na své náklady, a bere na vědomí, že objekt není pojištěn. Je oprávněn pojistit si i vybavení a zařízení na své náklady. Vůči pronajímateli nemůže uplatňovat ev. nároky vyplývající z případně vzniklé pojistné události nebo nároky na náhradu jakékoli škody, za kterou dle této smlouvy neodpovídá pronajímatel.
- o. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by rušil ostatní ve výkonu svých práv v souvislosti s provozováním pronajatého prostoru.
- p. Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele po předložení rozsahu štítu, návěstí a jiných znamení opatřit budovu, v níž se nalézá pronajatý prostor. Souhlas pronajímatele se považuje za daný, požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a pronajímatel se nevyjádří do jednoho měsíce. Na své náklady tato znamení nájemce odstraní na výzvu pronajímatele a při skončení nájmu, a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.
- q. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajatý prostor slouží. V případě porušení této povinnosti je oprávněn pronajímatel odstoupit od této smlouvy.

**VII.
Doba nájmu, ukončení nájmu**

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.5. 2024 do 30.4. 2026

2. Nájem je možné ukončit:

A. Dohodou

B. Výpovědí i před uplynutím ujednané doby.

Výpovědní důvod pro výpověď nájemce je:

- a. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen
- b. přestane být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
- c. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby a to z těchto důvodů :

- d. má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- e. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se v rozporu s ujednáním v článku VI/2r, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru.

f) pokud přestanou být plněny podmínky § 27 odst. 1 ZMS, tak může Pronajímatel smlouvu vypovědět s okamžitou platností (bez výpovědní doby).

Výpovědní lhůta pro odstavec 2.B a,b,c,d,e je tříměsíční.

Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

C. Odstoupením od smlouvy

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající ze smlouvy (např.: dokladování likvidace odpadů, ujednání podle článku VI/2 písm.s. apod.) nebo pokud předmět nájmu potřebuje pronajímatel k plnění úkolů v rámci stanoveného předmětu činnosti. Odstoupení musí být provedeno písemně a doručeno nájemci s tím, že účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení. V takovém případě nese každá ze smluvních stran náklady vynaložené na své straně. V pochybnostech se má za to, že oznámení o odstoupení od smlouvy bylo doručeno třetí pracovní den po odeslání.

D. Nájemní vztah zaniká také uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

Smluvní strany ve smyslu § 27 odst. 2 ZMS vylučují pokračování smluvního vztahu formou automatické prolongace, tím, že by se pokračovalo i po dni, kdy měl smluvní vztah skončit.

3. Vyklidí-li nájemce pronajatý prostor v souladu s výpovědí či odstoupením od smlouvy či ke konci nájemního poměru, považuje se výpověď, ev. odstoupení za platné a přijaté nájemcem bez námitek, resp. považuje se ukončení nájemního poměru k datu sjednanému v této smlouvě.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět nejdéle v poslední den nájmu.

Při nesplnění této povinnosti je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

VIII.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

Je-li nájem vypovězen z důvodů nastalých na straně nájemce, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězením nájemcem.

Nájemce má toto právo pouze tehdy, získal-li po výpovědi pronajímatel výhodu převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem, případně získal-li takovou výhodu nový nájemce pronajímatele.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto smlouvou přímo neupravených, se jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (z. č. 89/2012 Sb.).
2. Smluvní strany si vyhradily, že jakékoli změny či doplňky této smlouvy budou provedeny pouze písemně, a jen písemně uzavřenými dohodami o změnách a doplňcích mohou být smluvní strany vázány. Výjimku tvoří změna přílohy č.3.
3. Součástí této smlouvy jsou přílohy:
Příloha č.1 - evidenční plánek
Příloha č. 2 - specifikace prostoru
Příloha č. 3 - kalkulační list
Příloha č. 4 - dokumentace PO – Požární poplachová směrnice
4. Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě, přičemž obě smluvní strany obdrží její elektronický originál.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem **1.5. 2024** s tím, že v případě uveřejnění smlouvy v registru smluv po 1.5. 2024 bude smlouva účinná až dnem zveřejnění.

6. Tato smlouva obsahuje projev skutečné a pravé vůle smluvních stran a jako správná je jimi podepsána.

V Plzni dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
MUDr. Václav Šimánek, Ph.D,

.....
prof. RNDr. Ladislav Dušek , Ph.D