

Nájemní smlouva

Město Slaný, se sídlem Městský úřad Slaný Velvarská 136, IČO 00234877, zastoupené starostou panem RNDr. Ivo Rubíkem,

dále též pronajimatel na straně jedné

a

NEMOCNICE SLANÝ, se sídlem Slaný, ul. Politických vězňů 576, IČO : 00 875 295, příspěvková organizace zřízená městem Slaný, zastoupená ředitelem, MUDr. Jiřím Šimákem

dále též nájemce na straně druhé

všichni podle svého udání k právním úkonům plně způsobilí, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanoveními § 663 a násl. občanského zákoníku, zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, tuto

nájemní smlouvu.

I.

Pronajimatel je podle dohody o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.1.1996 (záznam vlastnického práva provedl Katastrální úřad v Kladně, detašované pracoviště Slaný) výhradním vlastníkem věcí nemovitých, a to

- čp. 576 se stavební parcelou č.k.699 o výměře 6 757 m² – zastavěná plocha, občanská vybavenost,
 - čp. 1359 se stavební parcelou č.k. 1506 o výměře 160 m² – zastavěná plocha, objekt bydlení,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 1507 o výměře 390 m² – zastavěná plocha,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 1508 o výměře 1 224 m² – zastavěná plocha,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 1549 o výměře 70 m² – zastavěná plocha,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 1631 o výměře 67 m² – zastavěná plocha,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 1632 o výměře 1 432 m² – zastavěná plocha,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 2413 o výměře 408 m² – zastavěná plocha,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 2740 o výměře 783 m² – zastavěná plocha,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 2741 o výměře 21 m² – zastavěná plocha,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 2742 o výměře 419 m² – zastavěná plocha,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 2743 o výměře 8 m² – zastavěná plocha,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 2744 o výměře 126 m² – zastavěná plocha,
 - občanská vybavenost se stavební parcelou č.k. 2933 o výměře 111 m² – zastavěná plocha,
 - pozemková parcela č.k. 1330/3 o výměře 8 152 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - pozemková parcela č.k. 1331/3 o výměře 211 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - pozemková parcela č.k. 1338/1 o výměře 7 750 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - pozemková parcela č.k. 1338/2 o výměře 165 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň,
 - pozemková parcela č.k. 1338/3 o výměře 146 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň,
 - pozemková parcela č.k. 1338/4 o výměře 7 559 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň,
 - pozemková parcela č.k. 1338/5 o výměře 2 107m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň,
 - pozemková parcela č.k. 1385/2 o výměře 1 916 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň,
 - pozemková parcela č.k. 1385/3 o výměře 346 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň,
 - pozemková parcela č.k. 1385/4 o výměře 2 434 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň,
 - pozemková parcela č.k. 1385/5 o výměře 520 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň,
- zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Kladně, detašované pracoviště Slaný, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Slaný, katastrální území Slaný.

II.

Na základě této smlouvy předává pronajimatel nájemci do úplatného nájmu nemovitosti, uvedené v článku III. této smlouvy, za účelem jejich užívání k zabezpečení zdravotnických služeb ve spádové oblasti zaniklé Nemocnice s poliklinikou Slaný, a to na základě rozhodnutí referátu zdravotnictví Okresního úřadu Kladno ze dne 28.12.1995 č.j. 526/95/1721-290 změněném dne 13.10.1999, v rozsahu uvedeném v REGISTRAČNÍ LISTINĚ, která je nedílnou přílohou č. 1 k této smlouvě a dále v rozsahu hospodářské činnosti vymezené ve Zřizovací listině ze dne 25.3.1996 o zřízení příspěvkové organizace NEMOCNICE SLANÝ, se sídlem Slaný, ul. Politických vězňů 576, IČO : 00 875 295 (nákup zboží za účelem dalšího prodeje a prodej, prádelenské služby, výroby a dodávky tepla, stravovací služby).

Věci se pronajímají a budou i nájemcem užívány k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny.

III.

Nemovitosti, které jsou předmětem nájmu :

1. Objekt čp. 576 se stavební parcelou č.k.699 o výměře 6 757 m² – zastavěná plocha, občanská vybavenost, obec Slaný, katastrální území Slaný.
Uvedené prostory budou nájemcem užívány jako administrativní budova, dále k provozování zdravotnického zařízení : oddělení interní, chirurgické, ARO, patologie.
2. Objekt čp. 1359 se stavební parcelou č.k. 1506 o výměře 160 m² – zastavěná plocha, objekt bydlení, obec Slaný, katastrální území Slaný.
Uvedené prostory budou nájemcem užívány jako vrátnice, pohotovost.
3. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 1507 o výměře 390 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný. Uvedené prostory budou nájemcem užívány jako laboratoř.
4. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 1508 o výměře 1 224 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný. Uvedené prostory budou nájemcem užívány k provozování zdravotnického zařízení : oddělení gynekologicko – porodnické.
5. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 1549 o výměře 70 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný (zahradní domek).
6. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 1631 o výměře 67 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný.
Uvedený objekt bude nájemcem užíván jako trafostanice.
7. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 1632 o výměře 1 432 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný. Uvedené prostory budou nájemcem užívány k provozování zdravotnického zařízení : oddělení dětské.
8. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 2413 o výměře 408 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný.
Uvedené prostory budou nájemcem užívány jako ubytovna zaměstnanců (sester) nájemce. V tomto objektu jsou dále dva byty. Byt 3+ 1 je užíván [REDAKCE] byt 2+1 je užíván [REDAKCE] K nájmu viz též příloha č.28 této smlouvy.
9. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 2740 o výměře 783 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný.
Uvedené prostory budou nájemcem užívány jako kotelna.
10. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 2741 o výměře 21 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný; bude využíván nájemcem jako komín.

11. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 2742 o výměře 419 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný.
Uvedené prostory budou nájemcem užívány jako sklad.
12. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 2743 o výměře 8 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný. Uvedené prostory budou nájemcem užívány jako jímka.
13. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 2744 o výměře 126 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný.
Uvedené prostory budou nájemcem užívány jako trafostanice.
14. Objekt občanské vybavenosti se stavební parcelou č.k. 2933 o výměře 111 m² – zastavěná plocha, obec Slaný, katastrální území Slaný.
Uvedené prostory budou nájemcem užívány jako sklady.
15. Pozemková parcela č.k. 1330/3 o výměře 8 152 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace, obec Slaný, katastrální území Slaný.
16. Pozemková parcela č.k. 1331/3 o výměře 211 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace, obec Slaný, katastrální území Slaný.
17. Pozemková parcela č.k. 1338/1 o výměře 7 750 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace, obec Slaný, katastrální území Slaný.
18. Pozemková parcela č.k. 1338/2 o výměře 165 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň, obec Slaný, katastrální území Slaný.
19. Pozemková parcela č.k. 1338/3 o výměře 146 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň, obec Slaný, katastrální území Slaný.
20. Pozemková parcela č.k. 1338/4 o výměře 7 559 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň, obec Slaný, katastrální území Slaný.
21. Pozemková parcela č.k. 1338/5 o výměře 2 107 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň, obec Slaný, katastrální území Slaný.
22. Pozemková parcela č.k. 1385/2 o výměře 1 916 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň, obec Slaný, katastrální území Slaný.
23. Pozemková parcela č.k. 1385/3 o výměře 346 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň, obec Slaný, katastrální území Slaný.
24. Pozemková parcela č.k. 1385/4 o výměře 2 434 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň, obec Slaný, katastrální území Slaný.
25. Pozemková parcela č.k. 1385/5 o výměře 520 m² – ostatní plocha, ostatní veřejná zeleň

(v textu smlouvy též věci, nemovitosti, objekty nebo prostory).

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrální úřadu v Kladně, detašované pracoviště Slaný, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Slaný, katastrální území Slaný.

IV.

Pronájem předmětných nemovitostí schválila městská rada na svém 25. zasedání dne 6. prosince 1999, s tím, že smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou a s tím, že nájemce je oprávněn dát kteroukoliv z pronajatých věcí do podnájmu.

Městský úřad ve Slaném udělil ve smyslu ust. § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., souhlas dne 6. prosince 1999.

V.

Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.1.2000.

Nájemce je oprávněn přenechat po dobu sjednaného nájmu bez souhlasu pronajímatele jakoukoliv věc uvedenou v článku III. této smlouvy, popřípadě objekt či prostor, který je součástí těchto pronajatých věcí, do podnájmu jiné fyzické či právnické osobě, pokud účelem podnájmu bude jejich

užívání k zabezpečení zdravotnických služeb a zajištění ubytování pro zaměstnance nájemce. K podnájmu nemovitosti, objektu či prostor za jiným účelem je třeba souhlasu pronajímatele.

Kopii každé smlouvy o podnájmu je nájemce povinen bez zbytečného odkladu doručit pronajímateli.

VI.

1.

Nájemné za užívání nemovitostí uvedených v článku III. této smlouvy je sjednáno dohodou a činí 2 000 000,- Kč (slovy dvě miliony korun českých ročně).

Celková roční úhrada nájemného ve výši 2 000 000,- Kč je splatná v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 500 000,- Kč, a to k poslednímu dni posledního měsíce příslušného čtvrtletí, bezhotovostně na účet pronajímatele.

Číslo účtu pronajímatele vedeného [REDAKCE] v jehož prospěch je povinen nájemce poukazovat nájemné : [REDAKCE] O případné změně bankovního spojení je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat nájemce.

2.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně, od začátku každého kalendářního roku, nejdříve však od 1.1.2001, změnit výši dohodnutého nájemného (zvýšit i snížit) tak, aby odpovídalo aktuální výši daňových odpisů pronajímaných nemovitostí. Za tímto účelem je nájemce povinen vždy nejpozději do 31.10.příslušného kalendářního roku, nejdříve k 31.10.2000, předkládat pronajímateli předpokládanou výši odpisů (za platnosti zákona č. 586/92 Sb., o daních z příjmu, bude odepisováno ve smyslu ust. § 31 citovaného zákona).

3.

Na základě údajů předložených nájemcem rozhodne pronajímatel o výši nájemného (popřípadě splatnosti a způsobu jeho platby, pokud by došlo ke změně), nejpozději do 31.12. příslušného kalendářního roku, vyhotoví dodatek měnící ustanovení této smlouvy a tento předloží nájemci k akceptaci.

4.

Pokud pronajímatel nerozhodne ve smyslu ust. článku VI. bod 2 a 3 této smlouvy o změně nájemného do 31.12.příslušného kalendářního roku nebo rozhodne, ale změna nájemného nebude nájemcem akceptována, platí pro nadcházející kalendářní rok sjednané nájemné ve výši 2 000 000,- Kč, ohledně splatnosti a způsobu platby nájemného bude aplikováno ustanovení článku VI. bodu 1. této smlouvy.

5.

Pronajímatel se zavazuje použít inkasované nájemné zejména na pořízení nebo technické zhodnocení hmotného investičního majetku, který je předmětem pronájmu nebo na něj navazuje.

VII.

1.

Nájemce je povinen pronajaté nemovitosti po dobu nájmu na své náklady udržovat ve stavu způsobilém smluvenému užívání a zabezpečovat a hradit řádné plnění všech služeb, zejména dodávky elektrické energie, tepla, vody včetně vody teplé a stočného, odvoz odpadu apod.

Dále je nájemce povinen hradit veškeré náklady spojené s jejich provozem a opravami (opravy na pronajatých nemovitostech, ke kterým by byl povinen pronajímatel tedy provádí a hradí nájemce).

Nájemce je povinen zajišťovat úklid pronajatých nemovitostí včetně řádné schůdnosti všech chodníků a prostranství v areálu nemocnice (areál nemocnice je ohraničen na snímku z pozemkové mapy tučnou čarou – viz příloha č.27 této smlouvy).

2.

Změny na pronajatých nemovitostech (jejich zhodnocení i znehodnocení), zejména technické zhodnocení ve smyslu ust. § 33 zákona č. 586/92 Sb., o daních z příjmu, jakoukoliv stavební činnost

nebo úpravy podléhající ohlášení nebo povolení ve smyslu stavebního zákona, je nájemce povinen provádět jen se souhlasem pronajimatele.

Pronajimatel je povinen uhradit náklady spojené se změnou nemovitosti jen v případě, že se k této úhradě zaváže při udělení souhlasu s touto změnou.

V případě souhlasu pronajimatele s provedením stavebních úprav bude udělen i souhlas s odepisováním provedených stavebních úprav (technického zhodnocení) a prohlášení pronajimatele o tom, že nebude v průběhu nájmu technické zhodnocení odepisovat, a to ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů.

3.

Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajimatele, je povinen po skončení nájmu uvést na své náklady nemovitost do původního stavu, pokud mezi nájemcem a pronajimatelem nedojde k jiné dohodě.

Hrozí-li v důsledku prováděných změn na nemovitostech pronajimateli značná škoda, je pronajimatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.

4.

Nájemce bude jménem pronajimatele a na jeho účet zajišťovat pořízení nebo technické zhodnocení hmotného investičního majetku, který je předmětem pronájmu nebo na něj navazuje na základě zplnomocnění.

VIII.

Nájemce se zavazuje, že bude užívat pronajaté nemovitosti k dohodnutému účelu (viz článek II. této smlouvy) , a to způsobem, který tomuto účelu odpovídá. Je povinen pečovat o to, aby na pronajatých věcech nevznikla škoda.

Nájemce je povinen zajistit v pronajatých objektech veškeré požadované revize a protipožární ochranu ve smyslu platných obecně závazných právních předpisů, zejména revize elektro, plynových spotřebičů, komínových těles, hromosvodů, výtahů apod.

Nájemce se zavazuje vybavit najaté prostory protipožárními prostředky dle platných předpisů a bude zabezpečovat jejich funkčnost.

Nájemce je povinen dodržovat protipožární a bezpečnostní předpisy a odpovídá za to, že tak budou činit i osoby, které se v najatých nebytových prostorách s ohledem na účel nájmu budou zdržovat.

Nájemce je povinen pronajaté nemovitosti pojistit pro případ živelné pohromy.

IX.

Pronajimatel je povinen odevzdat pronajaté nemovitosti ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zavazuje se zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním.

Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajimatele vhodným způsobem umístit na pronajatých nemovitostech označení nájemce a dále informační a orientační ukazatele související se zabezpečením zdravotnických služeb dle této smlouvy.

Pronajimatel odevzdává nájemci nemovitosti ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zavazuje se zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním.

Nájemce se seznámil se stavem nemovitostí, které přebírá bez závad k okamžitému užívání, což podpisem této smlouvy stvrzuje.

O předání a převzetí pronajatých nemovitostí sepíší obě strany protokol. Předávací protokol ke každé nemovitosti (článek III. bod 1. až 25) bude sepsán nejpozději do konce měsíce února roku 2000.

Nájemce je povinen umožnit pronajimateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly způsobu užívání a dodržování podmínek této smlouvy.

X.

Pokud je některá z věcí, uvedených v článku III. této smlouvy, popřípadě objekt či prostor, který je její součástí, užívána ke dni uzavření této smlouvy jinými fyzickými nebo právními osobami než-li nájemcem, jsou tyto nájemní vztahy uvedeny v příloze č. 28 k této smlouvě.

Kopie listin dokládající výše uvedené užívací vztahy budou bez zbytečného odkladu předány pronajimateli.

XI.

Tato nájemní smlouva zaniká též výpovědí. Pro obě strany se sjednává výpovědní lhůta v délce tří měsíců. Běh lhůty počíná od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

XII.

1.

Právní vztahy touto smlouvou neupravené, ostatní práva a povinnosti vyplývající z tohoto smluvního vztahu pro pronajimatele a nájemce se řídí příslušným ustanovením občanského zákoníku (§ 663 a násl.) a dalších související právních předpisů, zejména zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Smluvní strany se zavazují si vzájemně oznamovat všechny změny, které by mohly mít vliv na tuto nájemní smlouvu.

2.

Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Dále účastníci prohlašují, že jsou právně způsobilí uzavřít tuto nájemní smlouvu, že jim nejsou známy žádné překážky a okolnosti vylučující možnost uzavření této smlouvy.

Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

3.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.



Dodatky k této smlouvě budou číslovány.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajimatel.

Ve Slaném dne 31.prosince 1999

.....

p r o n a j i m a t e l

Ve Slaném dne 

.....
n á j e m c e

Přílohy :

Příloha č. 1 : Registrační listina

Příloha č. 2 – 15 : Protokol o převzetí najímaných objektů 14 ks včetně půdorysných plánů

Příloha č. 16 – 26 : Protokol o převzetí najímaných pozemků 11 ks

Příloha č. 27 : Snímek z pozemkové mapy s ohraničením areálu nemocnice

Příloha č. 28 : Přehled nájemních a podnájemních vztahů