**Smlouva o nájmu**

**prostoru sloužícího k podnikání**

v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**Nemocnice Kyjov, příspěvková organizace**

se sídlem: Strážovská 1247/22, 697 01 Kyjov

zastoupena: MUDr. Jiří Vyhnal, ředitel

IČ: 00226912

DIČ: CZ00226912

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 1230

(dále také jako „**Nemocnice**“ nebo jako **„pronajímatel“**)

a

**MEDARA, s.r.o.**

se sídlem: Nádražní 734/14, 697 01 Kyjov

zastoupena: MUDr. Libor Michal, jednatel

IČ: 28294858

DIČ: není plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 59230

(dále také jako **„nájemce“**)

na základě vzájemné shody tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání**

v následujícím znění

**I.**

**Místo nájmu**

1. Jihomoravský kraj je vlastníkem pozemku parc. č. st. 1305/9, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. stavba občanského vybavení, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7606 pro katastrální území Veselí-Předměstí (dále jen „stavba“).

2. Jihomoravský kraj je vlastníkem pozemku parc. č. 5008/1, zapsaném na listu vlastnictví č. 7606 pro katastrální území Veselí-Předměstí (dále jen „pozemek“).

3. Pronajímatel má právo hospodařit s uvedenými nemovitostmi od 1.6.2024, kdy na něj přešlo právo ze Zdravotnické záchranné služby Jihomoravského kraje, příspěvkové organizace, IČ 00346292 (dále jen „ZZS JMK“).

4. Pronajímatel je oprávněn dát na základě platné Zřizovací listiny shora uvedené nemovitosti do nájmu.

5. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že nájemní smlouva ze dne 1.1.2007 uzavřená s původním pronajímatelem, tedy ZZS JMK a nájemcem ke shora uvedené nemovitosti, se nahrazuje touto smlouvou.

**II.**

**Předmět smlouvy o nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu část shora popsaného prostoru sloužícího podnikání, a to konkrétně ve třetím nadzemním podlaží umístěný soubor místností označených č. 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05, 3.06, 3.07, 3.08. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro shora uvedený účel nájmu.

2. Prostor sloužící podnikání dle čl. II. odst. 1) této smlouvy se dále označuje jen „předmět nájmu“.

3. Nájemce předmět nájmu přijímá a zavazuje se jej využívat výhradně pro shora uvedený účel a zavazuje se za užívání uvedeného prostoru platit nájemné ve výši uvedené v čl. V. této smlouvy. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu dále do podnájmu. Nájemce výslovně prohlašuje, že mu je znám stav, umístění i určení prostoru, které si před podpisem nájemní smlouvy prohlédl a souhlasí s ním.

4. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance, jiné oprávněné osoby, pacienty a klienty.

**III.**

**Předmět smlouvy o nájmu parkovacího místa**

1. Předmětem nájmu je jedno (1) parkovací místo na pozemku uvedeném v čl. I.2., určené pro parkování osobního automobilu nájemce (dále také jako „předmět nájmu“). Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro shora uvedený účel nájmu.

2. Konkrétní parkovací místo je označeno jménem a příjmením (obchodní firmou) nájemce (nebo funkčním zařazením) a je zřetelně vyznačeno na pozemku.

3. Nájemce předmět nájmu přijímá a zavazuje se jej využívat výhradně pro shora uvedený účel a zavazuje se za užívání uvedeného předmětu nájmu platit nájemné ve výši uvedené v čl. VI. této smlouvy. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu dále do podnájmu. Nájemce výslovně prohlašuje, že mu je znám stav, umístění i určení předmětu nájmu, který si před podpisem nájemní smlouvy prohlédl a souhlasí s ním.

**IV.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Účelem nájmu je provozování poskytování zdravotních služeb v oblasti urologie. Změna účelu nájmu je možná pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit dle čl. VIII. odst. 2) této smlouvy.

2. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu provozovat zdravotní služby v oblasti urologie. Hodlá-li nájemce v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit dle čl. VIII. odst. 2) této smlouvy.

3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu a k podnikatelské činnosti stanovené touto smlouvou a současně přitom dodržovat předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, hygienicko - protiepidemické a protipožární předpisy, a to zejména s ohledem na charakter činnosti Nemocnice. Současně je nájemce povinen se při užívání předmětu nájmu zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval třetí osoby či narušoval provoz a výkon odborných činností Nemocnice nebo jiných nájemců ve stavbě. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit dle čl. VIII. odst. 2) této smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje na svoje vlastní náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy najatých nebytových prostor. Drobnými opravami se pro účely této smlouvy rozumí opravy, které v každém jednotlivém případě nepřevyšují částku 5.000,- Kč.

5. Nájemce není oprávněn provádět v pronajatém prostoru žádné úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele.

6. Nájemce je povinen nahlásit ihned po zjištění pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel, pokud tak neučiní, odpovídá za škody, které v souvislosti s tímto porušením smlouvy pronajímateli vzniknou.

7. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a vyčištěný, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, a to ke dni ukončení nájemní smlouvy.

8. Nájemce je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech vztahujícím se k provozu Nemocnice, jejím pacientům a zaměstnancům, o kterých se v při zajišťování předmětu této smlouvy dozvěděl.

**V.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání.

2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu užívání předmětu nájmu, zda jej nájemce užívá řádným způsobem.

**VI.**

**Cena nájmu a služeb**

1. Cena nájmu se sjednává dohodou ve výši 105.792,- Kč ročně (bez DPH), tj. 8.816,- Kč měsíčně bez DPH.

2. **Cena služeb je stanovena odborným odhadem měsíčně bez DPH:**

**za vodné a stočné ve výši 208,- Kč,**

**za dodávku elektřiny ve výši 1.000,- Kč,**

**za dodávku plynu ve výši 1.000,- Kč.**

3. Nájemné a služby budou hrazeny na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do 5. dne v měsíci následujícího po měsíci, za který je faktura vystavena. Nájemce uhradí faktury ve 14 denní lhůtě splatnosti na účet pronajímatele uvedený na faktuře. Faktura bude pronajímatelem zaslána nájemci na e-mailovou adresu xxxxxxxxxxxx. K uvedeným částkám bude připočtena zákonná sazba DPH.

4. Cena nájmu za předmět nájmu uvedený v **čl. III.1. se sjednává dohodou ve výši 3.600,- Kč ročně (bez DPH), tj. 300,- Kč měsíčně bez DPH**. Tato částka bude fakturována nájemci spolu s nájemným uvedeným v čl. VI.1., a to se stejnou splatností.

5. Nájemné za měsíce červen a červenec 2024 bude vyfakturováno fakturou nejpozději v měsíci srpnu 2024.

6. V případě, že dojde ke změně ceny energií, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit měsíční cenu služeb - dodávku tepla, tepelné služby, TUV, vodné a stočné, a to písemným oznámením nejpozději do 20. dne měsíce předcházejícímu měsíci, od kterého bude nájemce povinen hradit zvýšenou cenu.

7. V případě prodlení s úhradou plateb je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na základě vyúčtování pronajímatele.

8. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k ceně nájmu dle čl. VI. odst. 1 a čl. VI. odst. 2 tak, že pronajímatel je za trvání této smlouvy vždy k 1. červnu příslušného roku, počínaje rokem 2025, oprávněn jednostranně zvýšit cenu nájmu o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem pro daný kalendářní rok. Toto zvýšení ceny nájmu je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. května příslušného roku.

**VII.**

**Doba platnosti smlouvy**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 1.6.2024 do 31.5.2025. Smlouvu je možno vypovědět, a to i bez udání důvodů, s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

2. Nájemné za měsíc červen 2024 bude vyfakturováno fakturou nejpozději v měsíci srpnu 2024.

**VIII.**

**Výpověď smlouvy**

1. Tuto smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc, přičemž tato lhůta počne plynout prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy s účinky ke dni doručení odstoupení nájemci, zjistí-li, že nájemce neplní řádně a včas své povinnosti z ní vyplývající, z důvodů sjednaných touto smlouvou anebo bude-li předmět nájmu pronajímatel potřebovat pro plnění svých úkolů. Odstoupení dle tohoto ustanovení musí mít písemnou formu. Dnem doručení odstoupení dle tohoto ustanovení nájemci se smlouva zrušuje s účinky ke dni jejího doručení nájemci. V takovém případě je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu do tří pracovních dnů ode dne skončení nájmu.

3. Platnost této smlouvy může být rovněž skončena písemnou dohodou obou smluvních stran ke sjednanému dni.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení obdrží nájemce, jedno vyhotovení pronajímatel.

2. Smlouvu je možno změnit, příp. doplnit jen písemným, vzájemně odsouhlaseným dodatkem.

3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění. Pro tyto případy je nájemce povinen pronajímatele písemně upozornit, a to nejpozději ke dni podpisu této smlouvy, na případné obchodní tajemství a jiné chráněné údaje vyplývající z této smlouvy, případně dodatků, které budou následně pronajímateli v uveřejňovaném textu anonymizovány. Uveřejnění v Registru smluv provede pronajímatel.

5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že se touto smlouvou bude řídit nájemní vztah již od 1.6.2024.

6. Smluvní strany souhlasí s poskytnutím informací o smlouvě v rozsahu o svobodném přístupu k informacím.

7. Účastníci prohlašují, že došlo ke shodě na obsahu této smlouvy, že tato je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, a na základě toho připojují svůj podpis, kterým současně osvědčují, že jsou oprávněni tuto smlouvu podepsat.

V Kyjově dne ………………… V Kyjově dne …………………….

............................................................ ............................................................

MUDr. Libor Michal, jednatel MUDr. Jiří Vyhnal, ředitel

MEDARA, s.r.o. Nemocnice Kyjov,

příspěvková organizace