

SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
(dále jen „smlouva“)

Nemocnice s poliklinikou Česká Lípa, a.s.

se sídlem Purkyňova 1849, 470 77 Česká Lípa

zapsána v OR vedeného KS v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1648

zastoupena : Ing. Pavlem Markem, předsedou představenstva

IČ : 27283518

DIČ : CZ27283518

bank. spojení :

číslo účtu :

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

Hospic sv. Zdislavy, o.p.s.

se sídlem Pod Perštýnem 321/1, 460 01 Liberec 4 - Perštýn

zastoupena : Ing. Taťanou Janouškovou, ředitelkou

IČ : 28700210

bank. spojení :

číslo účtu :

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**:

Preambule

Pronajímatel je na základě nepeněžitěho vkladu nemovitého majetku do základního kapitálu (usnesení č. 64/06/ZK ze dne 28. 3. 2006 a v souladu s vkladem do katastru nemovitostí rozhodnutí č. j. V-5620/2006-501) vlastníkem mimo jiné budovy čp. 1849 na pozemku parc.č. 728/5 v České Lípě, Purkyňova ulice.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory nacházející se v nemovitosti uvedené v Preambuli, nacházející se v 5. NP budovy polikliniky pronajímatele:

Pronajímané prostory pro zdravotnické účely	Rozloha m²	Pronajímané prostory ostatní	Rozloha m²
kancelář č. 519	15,80	WC 1/3	1,70
Celkem za oddíl	15,80	Celkem za oddíl	1,70

(dále jen „předmět nájmu“).

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k užívání předmět nájmu uvedený v čl. I odst. 1 a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné podle čl. V. smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že předmět smlouvy bude užívat za účelem provozování kanceláře hospicové péče.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět smlouvy bude užívat k provozování své podnikatelské činnosti.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem smlouvy, s jeho stavem a výslovně prohlašuje, že k účelu uvedenému v čl. II. odst. 1 a odst. 2 smlouvy, je zcela vyhovující.
4. Nájemce nemá právo bez předchozího souhlasu pronajímatele měnit účel nájmu podle čl. II. odst. 1 a odst. 2 této smlouvy a zavazuje se, že nebude provozovat jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jakou lze vzhledem k účelu nájmu důvodně očekávat.

III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) přenechat předmět smlouvy nájemci, aby jej mohl užívat k účelu uvedenému ve smlouvě,
 - b) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu smlouvy po celou dobu nájmu; tím nejsou dotčeny povinnosti nájemce podle této smlouvy a podle účinných právních předpisů.
 - c) zabezpečovat dodávku elektřiny, vody a tepla,
 - d) zabezpečovat likvidaci komunálního odpadu vzniklého činností nájemce,
 - e) umožnit nájemci využívání podatelny a případně dalších touto smlouvou dohodnutých služeb.
2. Pronajímatel má právo:

- a) účtovat a vymáhat od nájemce úplatu za užívání předmětu nájmu (nájemné), jakož i úhrady za spotřebovanou elektřinu, vodu a teplo, za odvoz odpadu a za další dohodnuté služby spojené s nájmem,
 - b) upravovat výši úplaty, a to jak nárůst, tak pokles dle reálných cen za energie a služby po skončení příslušného kalendářního období tak, aby úplata (ceny za služby) v reálné míře odpovídaly předpokládaným, prokazatelným nákladům příštího období. Tuto změnu si pronajímatel vyhrazuje provést kdykoliv jednostranně během kalendářního roku, dojde-li v tomto období ke změně nákladů za energie a služby. Nájemce se zavazuje tyto změny akceptovat. Pronajímatel sdělí tyto změny písemně. Pro dojití tohoto sdělení platí při doručování ustanovení § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem, popř. osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, v pracovních dnech v běžné provozní době nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je doba od 8 hodin do 15 hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce nebo jeho zaměstnanec v předmětu nájmu přítomen.

Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, jestliže jej nebylo možné informovat předem.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Současně je povinen dodržovat při tomto užívání příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy (zejména zák. č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších změn a doplňků, vyhl. č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších změn a doplňků), a dále je povinen respektovat a dodržovat provozní předpisy pronajímatele, zejména Provozní řád nakládání s odpady v areálu pronajímatele, který nájemce převzal před podpisem této smlouvy a nájemce prohlašuje, že mu je znám. O jakékoliv změně v provozních řádech pronajímatele se pronajímatel zavazuje neprodleně písemně informovat nájemce. Pro dojití tohoto sdělení platí při doručování ustanovení § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad proškolovat své zaměstnance. Nájemce zajišťuje na vlastní náklad veškeré právními předpisy stanovené povinnostmi a nese plnou odpovědnost za dodržování veškerých předpisů platných na úseku BOZP, požární ochrany, odpadového hospodářství, hygieny apod.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a služby spojené s nájmem podle této nájemní smlouvy.

4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady za služby, popř. dodávky uskutečněné pro nájemce podle této smlouvy.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny a vady, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav těchto změn a vad, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajistit na své náklady jeho běžnou údržbu.

Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí zejména drobné řemeslné úpravy a opravy vad nepřevyšující částku 60.000,- Kč, zpravidla v rozsahu jednorázové činnosti (zejména opravy vodovodních baterií, splachovačů, drobné opravy omítek, maleb, nátěrů, pasování dveří a oken, opravy zámků apod.), které slouží k zajištění provozuschopnosti předmětu nájmu.

8. Nájemce se rovněž zavazuje nejméně jednou ročně zajišťovat na své náklady a nebezpečí malování v předmětu nájmu a dále údržbu a opravy případných stavebních úprav či technického zhodnocení, jakož i všech věcí, součástí a příslušenství předmětu nájmu, které provedl a instaloval sám, nebo které jsou jeho majetkem, jako např. podlahové krytiny, zařizovací předměty, výplně stavebních otvorů - dveře, okna apod., s výjimkou případů, kdy k poškození došlo zaviněním pronajímatele. Technické zhodnocení (dle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, v platném znění) či změny vzhledu předmětu nájmu mohou být provedeny jen s písemným souhlasem pronajímatele (viz čl. VI. smlouvy).
9. Nájemce zajistí uložení jedné sady klíčů od předmětu nájmu u pronajímatele v zapečetěné obálce (dispečink Delta – pro případ havárií apod.).
10. Nájemce může přenechat předmět nájmu nebo jejich část do podnájmu či užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za podmínek pronajímatelem stanovených.
11. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody na majetku pronajímatele způsobené provozem nájemce, s výjimkou běžného opotřebení tohoto majetku. Takovou škodou se rozumí i škoda způsobená zaměstnanci nájemce, jeho klienty anebo osobami zdržujícími se v předmětu nájmu.
12. Nájemce upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést při jeho činnosti v předmětu nájmu k ohrožení života a zdraví, nebo na okolnosti, které by mohly vést k ohrožení provozu nebo k ohrožení bezpečného stavu technických zařízení a objektů pronajímatele.
13. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, zejména se způsobem vyhlášení požárního poplachu, s umístěním ohlašovy požáru, s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu. Nájemce se zavazuje seznámit s těmito skutečnostmi v rámci školení o požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci své zaměstnance. V případě vzniku požáru na pracovišti musí nájemce provést nutná opatření k záchraně ohrožených osob.

14. Nájemce podpisem nájemní smlouvy potvrzuje, že stav předmětu nájmu je mu znám a prohlašuje, že vůči němu nemá výhrady. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu jsou známy všechny vady, které na předmětu nájmu vážnou, a současně prohlašuje, že tyto vady nebrání užívání předmětu nájmu.
15. Nájemce se zavazuje odstranit všechny vady předmětu nájmu vzniklé neodborným užíváním předmětu nájmu a uhradit veškeré náklady, potřebné k odstranění takto vzniklých vad.

V. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné se sjednává dohodou.
2. Nájemné je stanoveno roční částkou ve výši:

Tabulka č. 1 – Měsíční výše nájemného

Pronajaté nebytové prostory pro:	m2	Kč/m2/rok	celkem
Zdravotní účely	15,80	451,00	7 126,00
Společné a ostatní	1,70	374,00	636,00
Celkem roční nájemné			7 762,00
Celkem měsíční úhrada			647,00

3. K nájmemu se dále přiúčtují služby. Úhrada za služby spojené s nájmem se sjednává v paušální výši dle níže uvedených tabulek č. 2 a č. 3 a to paušální úhradou:

Tabulka č. 2 – Paušální roční úhrada za služby spojené s nájmem

Roční cena služeb v Kč	DPH	m2	cena	základ	DPH	vč.DPH
Teplo,voda,stočné	15%	17,50	679,91	11 898,43	1 784,76	13 683,19
El. energie	21%	17,50	307,58	5 382,65	1 130,36	6 513,01
Ostatní služby	21%	17,50	660,00	11 550,00	2 425,50	13 975,50
Internetové služby	21%			2 976,00	624,96	3 600,96
Celkem roční cena služeb						37 772,66

Definice služeb hrazených paušální úhradou:

- a) vodné, stočné: teplá voda, užitková voda, srážková voda, pitná voda
- b) teplo: vytápění
- c) elektrická energie: platba za elektřinu využívanou při činnostech nájemce, osvětlení apod.
- d) telefonní služby: paušál za služby spojené s telefonní ústřednou - údržba a obsluha ústředny, údržba a oprava vnitřní sítě
- e) internetové služby: připojení na internet, pokud je tato služba nájemcem využívána je definována v čl. VI. Pokud nájemce internetové služby nevyužívá, nevztahují se na něj příslušná ustanovení článku VI.
- f) služby podatelny: poplatek za využívání podatelny NsP – dovoz obyčejných a doporučených zásilek mimo zásilek s doručenkou z pobočky

České pošty, odvoz obyčejných ofrankovaných zásilek a doporučených listovních zásilek z podatelny NsP Česká Lípa, a.s. na pobočku České pošty a třídění vnějších a vnitřních poštovních zásilek.

- g) ostatní služby: obsluha, úklid, likvidace komunálních odpadů, provozní a správní režie spojená se službami, ostražba, údržba, dopravní obslužnost (dopravní obslužnost zahrnuje: udržování vnitřních komunikací a chodníků ve schůdném a sjízdném stavu, úklid sněhu pluhem a sypání komunikací, značení vodorovné a svislé, opravy povrchů, čištění silničních vpustí atd.), revizní činnost, vzduchotechnika, požární uzávěry, požární hlásiče, požární ústředna, využití výtahů, apod.

Tabulka č. 3 – Paušální měsíční úhrada za služby spojené s nájmem

Měsíční cena služeb dle DPH v Kč				
Služba	DPH	základ	DPH	vč.DPH
Služby	15%	991,54	148,73	1 140,27
Služby	21%	1 659,05	348,40	2 007,45
haléřové vyrovnání				0,28
Celkem měsíční úhrada v Kč činí				3 148,00

Tabulka č. 4 – Celková měsíční úhrada nájemce za paušální služby a nájemné vč. DPH

Smluvní strany se dohodly, že celková měsíční úhrada za služby a nájem v Kč zůstává v platnosti dle smlouvy č. 1200 005	2 475,00
--	-----------------

- K výše uvedenému měsíčnímu nájemnému budou vyfakturovány skutečné měsíční náklady na hovorné (náklady za uskutečněná odchozí telefonní spojení mimo vnitřní telefonní síť).
- Úhrady podle čl. V., odst. 2, 3 a 4 budou placeny nájemcem vždy do 20. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví smlouvy.
- V případě prodlení s placením je nájemce povinen uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky denně.

VI. Další ujednání

- Nájemce se zavazuje neprovádět bez souhlasu pronajímatele žádné úpravy předmětu nájmu.
- Nájemce je povinen přestavby a vestavby v případě ukončení nájmu zcela nebo částečně odstranit na vlastní náklady a zajistit opětovné uvedení předmětu nájmu do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.
- Pokud nájemce použije ke zlepšení majetku vlastní věci, je oprávněn tyto věci po skončení nájmu odnést, nedohodne-li se s pronajímatelem na úhradě účelně vynaložených nákladů

na pořízení těchto věcí při zohlednění jejich opotřebení za dobu nájmu.

4. Nájemce je povinen důsledně třídit odpad. Katalogové číslo 200301 – komunální odpad. Odpad bude uložen do modrého pytle z umělé hmoty. Papírové obaly do pytlů čirých, plastové obaly (neznečištěné nebezpečnými látkami) do pytlů žluté barvy.
Pro nakládání s odpady platí Provozní řád nakládání s odpady v areálu NsP Česká Lípa, Purkyňova 1849.
5. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce, ledaže se prokáže, že ji zavinil pronajímatel. Nájemce bere na vědomí, že vnitřní vybavení předmětu nájmu ani věci ve vlastnictví nájemce zde jím vnesené nejsou pojištěny ze strany pronajímatele proti následkům vzniklých násilným vniknutím do předmětu nájmu a ani proti živelním pohromám. Případné škody vzniklé z tohoto titulu si hradí nájemce.
6. Pronajímatel umožní nájemci vstup do předmětu nájmu i v mimopracovní dobu a o sobotách, nedělích a svátcích.
7. Nájemce a pronajímatel objektu se dohodli, že ostatní úkoly požární ochrany, které vyplývají z provozování objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, zajišťuje pronajímatel (tj. například kontrolu protipožárních klapek, kontrolu a revize elektrické požární signalizace, kontrolu hasicích přístrojů, kontrolu požárního vodovodu).
8. Pronajímatel nastaví nájemci připojení do veřejné komunikační sítě internet, a to prostřednictvím sítě pronajímatele. Nájemce nemá přístup k žádným dalším prostředkům této vnitřní sítě pronajímatele, pokud není stanoveno jinak. Připojení a provoz sítě je zabezpečován a monitorován oddělením IT NsP.
9. Pokud bude nájemce užívat připojení v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo v rozporu s dobrými mravy a zneužívat připojení k veřejné komunikační síti, bude toto připojení okamžitě a bez náhrady odpojeno.
Za případy zneužití připojení se považují zejména případy, kdy nájemce (uživatel připojení):
 - a) podporuje nebo umožňuje jakékoliv nelegální činnosti, ať úmyslně, nebo neúmyslně, včetně přenosu porušuje nebo umožňuje porušování práva na ochranu osobnosti, šíření pomluv, šíření počítačových virů, porušování autorských a vlastnických práv,
 - b) narušuje bezpečnost systému nebo sítě ve snaze získat neoprávněný přístup,
 - c) neoprávněně využívá data, systémy a sítě, nebo neoprávněně zkouší, zkoumá či testuje zranitelnost systémů a sítí,
 - d) porušuje bezpečnostní a ověřovací procedury bez výslovného souhlasu vlastníka systému nebo sítě,
 - e) zasahuje do služeb poskytovaných jiným uživatelům, hostitelským systémům nebo sítím (např. formou přetížení nebo zahlcení daty, svévolných pokusů přetížit systém) a jiných zásahů s nekalým úmyslem,
 - f) rozesílá nevyžádanou elektronickou poštu nebo přispívá do diskusních skupin v rozporu s pravidly diskusní skupiny, nebo jinak porušuje zásady občanského soužití.
10. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikne pronajímateli, pokud přes předchozí upozornění pronajímatelem pokračuje v činnosti, která byla pronajímatelem označena za zneužívání služby.

11. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v důsledku používání připojení, ledaže by se jednalo o škody způsobené nájemci zařízením pronajímatele.
12. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele umístit v areálu pronajímatele a na předmět nájmu štítky, návěští a/nebo podobná znamení (dále jen „znamení“). Nájemce je povinen předložit pronajímateli ke schválení podobu, rozsah, velikost a umístění znamení. Pro tyto účely je nájemce povinen písemně požádat pronajímatele o souhlas s umístěním znamení a k písemné žádosti připojit grafickou podobu znamení a/nebo jeho fotografii, údaje o rozměrech a popis pozice a místa, kde má v úmyslu znamení umístit. Nájemce nesmí umístit znamení dříve, než od pronajímatele obdrží písemný souhlas. Při skončení nájmu je nájemce povinen znamení odstranit a uvést dotčené části předmětu smlouvy do původního stavu.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.8.2017 a uzavírá se na dobu neurčitou.
2. Tato smlouva může zaniknout dohodou smluvních stran.
3. Tato smlouva může zaniknout jednostrannou výpovědí, přičemž platí, že výpovědní lhůta činí šest měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď.
4. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto nájemní smlouvu ve výpovědní lhůtě tři měsíců, jestliže:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
 - nájemce opětovně a nebo podstatným způsobem porušuje své závazky a povinnosti plynoucí ze smlouvy;
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - nájemce užívá předmětu nájmu k jinému účelu, než který je uveden v čl. II této smlouvy bez předchozího souhlasu pronajímatele.
5. Pro případ prodlení nájemce s úhradami podle této smlouvy po dobu delší patnáct kalendářních dnů po sjednaném termínu splatnosti si smluvní strany ujednávají smluvní pokutu ve výši 0,05% denně z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodlení.
6. Pro dojití při doručování výpovědi této nájemní smlouvy platí ustanovení § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě blíže neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Všechny změny a doplnění této smlouvě je možné provést pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky k této smlouvě. Každý takový dodatek se stává součástí této smlouvy.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Účastníci se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.
4. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce účastníků.
5. Tato smlouva plněn nahrazuje smlouvu č. 1200 005 včetně všech dodatků.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

V České Lípě dne 24.7.2017

Nemocnice s poliklinikou Česká Lípa, a.s.

a

-3-

.....
Za pronajímatele:
Ing. Pavel Marek
předseda představenstva
NsP Česká Lípa, a.s.

.....
Za nájemce:
Ing. Taťána Janoušková
ředitelka
Hospic sv. Zdislavy, o.p.s.