SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2302a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník   
(„**Občanský zákoník**“)

Tato smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání („**Smlouva**“) je uzavírána mezi:

**MMN, a.s.**, sídlem Metyšova 465, 514 01 Jilemnice, IČO: 054 21 888, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. B 3506 („**Pronajímatel**“),

a

**Krajská nemocnice Liberec, a.s.**, se sídlem Husova 1430/34, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec, IČO: 272 83 933, („**Nájemce**“),

(Pronajímatel a Nájemce dále též společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“),

1. PŘEDMĚT SMLOUVY
   1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví pozemek parc. č. 141, jehož součástí je stavba bez č. p. („**Budova**“), nacházející se v katastrálním území a obci Jilemnice, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3501, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.
   2. Pronajímatel se zavazuje na základě této Smlouvy přenechat Nájemci k užívání Budovu, ve které se nachází nebytové prostory o celkové výměře 128,49 m2 v rozsahu dle Přílohy č. 1 této Smlouvy („**Prostory**“).
   3. Nájemce prohlašuje, že na základě této Smlouvy přebírá Předmět nájmu do užívání a zavazuje se platit za užívání Předmětu nájmu Pronajímateli sjednané nájemné dle čl. 4 této Smlouvy.
   4. Nájemce prohlašuje, že se se stavem Předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil, že Předmět nájmu shledává ke dni uzavření této Smlouvy způsobilý k užívání za účelem sjednaným v této Smlouvě, a že jej v tomto stavu přejímá.
2. účel smlouvy
   1. Účelem Smlouvy je přenechání Předmětu nájmu Nájemci do dočasného užívání za účelem provozování odběrového střediska a transfusní služby. Nájemce nemá právo užívat Předmět nájmu jinak, než jak vyplývá z účelu nájmu výše sjednaného.
   2. V případě, že Nájemce bude užívat Předmět nájmu v rozporu s účele sjednaným v této Smlouvě, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5. 000,- Kč za každý započatý měsíc porušení této Smlouvy. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě jednoho (1) týdne ode dne doručení písemného vyrozumění Pronajímatele o porušení této povinnosti. Tím není dotčeno právo Pronajímatele v odstavci 5.4 této Smlouvy.
3. DOBA NÁJMU, předání předmětu nájmu
   1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. srpna 2025 („**Doba nájmu**“).
   2. Předání Předmětu nájmu se uskuteční nejpozději v první den Doby nájmu. O předání Předmětu nájmu Smluvní strany sepíší předávací protokol. Jakékoli vady, které podstatně nebrání v užívání Předmětu nájmu a/nebo které mohou být odstraněny, aniž by bránily v užívání Předmětu nájmu, neopravňují Nájemce k tomu, aby předání Předmětu nájmu odmítl.
   3. Pokud není v předávacím protokolu uvedeno jinak, platí, že Nájemce převzal Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím způsobu užívání předpokládaného v této Smlouvě. Pronajímatel se zavazuje, že všechny vady uvedené v předávacím protokolu odstraní v nejkratší objektivně možné lhůtě, která bude uvedena v předávacím protokolu, a která nebude kratší než 20 dnů. Pokud se Nájemce nezúčastní předání Předmětu nájmu a/nebo nepodepíše předávací protokol, považuje se předání Předmětu nájmu za uskutečněné v den předání, který uvedl Pronajímatel v předávacím protokolu jím vyhotoveném a podepsaném v nepřítomnosti Nájemce.
4. nájemné
   1. Nájemné za Předmět nájmu je stanoveno v následující výši:

za Prostory částka XXXXX,- Kč/m2/rok, tj. částku v celkové výši 128. 496,- Kč;

(„**Nájemné**“).

* 1. Nájemce je povinen hradit Nájemné v měsíčních platbách odpovídajících částce XXXXXX ,-Kč, a to do patnáctého dne kalendářního měsíce, za který se Nájemné platí. Nájemce uhradí Nájemné převodem na bankovní účet Pronajímatele, vedený u společnosti Komerční banka, a.s., číslo účtu: 115-3453310267/0100.
  2. Nájemce uhradí Nájemné za první kalendářní měsíc Doby nájmu převodem na bankovní účet Pronajímatele, vedený u společnosti Komerční banka, a.s., číslo účtu: 115-3453310267/0100, a to do pěti (5) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy.
  3. Pronajímatel je oprávněn Nájemné každoročně jednostranně zvyšovat podle průměrného ročního nárůstu indexu spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem („**Index**“). Pokud Index přestane být zveřejňován, považuje se za sjednaný jeho nástupnický index, a nebude-li existovat nástupnický index, použije se jiný v té době platný index, jež bude Indexu nejbližší.
  4. Úprava Nájemného bude provedena každoročně vždy s účinností zpětně k 1. lednu příslušného roku na základě Indexu předcházejícího roku. První úprava Nájemného bude provedena k 1. lednu 2026.
  5. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o výši upraveného Nájemného („**Oznámení o indexaci**“), jehož doručením je změna výše Nájemného účinná. Pokud dojde k úhradě Nájemného za některý kalendářní měsíc před doručením Oznámení o indexaci, Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli rozdíl mezi částkou upraveného Nájemného a Nájemného doposud skutečně zaplaceného, a to nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů od doručení Oznámení o indexaci Nájemci.
  6. Pokud Pronajímatel nevyúčtuje upravené Nájemné nejpozději do 6 měsíců ode dne zveřejnění příslušného indexu, má se za to, že toto právo v příslušném roce neuplatnil.

1. ukončení smlouvy
   1. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou Smluvních stran.
   2. Každá Smluvní strana může tuto Smlouvu vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou šest (6) měsíců, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé Smluvní straně a dále je možné Smlouvu vypovědět také z důvodů v odstavci 5.3, odstavci 5.4 a odstavci 5.5 této Smlouvy s výpovědní dobou tam uvedenou. Výpověď je účinná dnem doručení výpovědi druhé Smluvní straně. Výpovědní doba v případech výpovědi v odstavci 5.4 a odstavci 5.5 této Smlouvy počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. Výpověď vyžaduje písemnou formu, v opačném případě je neplatná.
   3. Pronajímatel má právo tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby z následujících důvodů:
      1. Nájemce je v prodlení s placením Nájemného nebo jakékoli jiné platby dle této Smlouvy a tuto situaci nenapraví ani ve lhůtě tří (3) pracovních dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
      2. Nájemce řádně a včas Pronajímateli nepředloží Jistotu nebo nedoplní Jistotu v souladu s odstavcem 7.4 této Smlouvy a Nájemce nenapraví toto porušení ani ve lhůtě tří (3) pracovních dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
      3. vůči Nájemci bylo zahájeno insolvenčního řízení nebo bylo vydáno rozhodnutí o úpadku Nájemce anebo prohlášení konkurzu na majetek Nájemce (kromě řízení, která jsou zjevně obtěžující či bezdůvodná, která jsou Nájemcem v dobré víře napadena, což Nájemce Pronajímateli přiměřeně prokáže).
   4. Pronajímatel má právo tuto Smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou z následujících důvodů:
      1. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou a tuto situaci nenapraví ani ve lhůtě čtrnácti (14) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
      2. Nájemce nebo osoby, které Předmět nájmu užívají se souhlasem Nájemce, hrubě porušují nad míru obvyklou poměrům klid a pořádek v Předmětu nájmu a Nájemce nenapraví toto porušení ani ve lhůtě tří (3) pracovních dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
      3. Nájemce poškozuje Předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, nebo způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli;
      4. Nájemce nepředloží Pronajímateli pojištění Předmětu nájmu proti rizikům z provozní činnosti ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od obdržení žádosti Pronajímatele a nesplní tuto svoji povinnost ani v dodatečné lhůtě tří (3) pracovních dnů;
      5. Nájemce jinak hrubě poruší tuto Smlouvu.
   5. Nájemce má právo tuto Smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou z následujících důvodů:
      1. ztratí-li bez svého zavinění způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen;
      2. přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k účelu této Smlouvy; nebo
      3. porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci;
   6. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli Nájemné a další platby dle této Smlouvy i po dobu výpovědní doby.
2. SLUŽBY
   1. Pronajímatel je povinen poskytovat Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu tyto služby: vytápění a ohřev vody, dodávka pitné vody, odvádění a čištění odpadní vody, elektrická energie, telefonní napojení, úklid prostorů, a za ostatní činnosti spojené s provozem Budovy (zejména revize elektrozařízení, které jsou součástí Prostor, pojištění, vytápění a úklid společných prostorů, přívod elektřiny a vody ve společných prostorách, využívání počítačové sítě, likvidace komunálního a nebezpečného odpadu a proplácení objednávání stravenek a poukázek do lékárny) („**Služby**“).
   2. Za poskytované Služby je Nájemce povinen hradit Pronajímateli měsíční servisní poplatky ve výši 8.700,- Kč („**Servisní poplatky**“), přičemž celková výše Servisních poplatků se skládá ze:
      1. zálohy za vytápění a ohřev TUV ve výši XXXXXXXX,- Kč/měsíc;
      2. zálohy za vodné a stočné ve výši XXXXXXXX- Kč/měsíc;
      3. paušální částku za ostatní činnosti spojené s provozem zajišťované Pronajímatelem (revize elektrozařízení, které jsou součástí Prostor, pojištění Předmětu nájmu, využívání počítačové sítě, likvidace komunálního a nebezpečného odpadu, proplácení stravenek a poukázek) ve výši XXXXXXX Kč/měsíc.
   3. Servisní poplatky budou hrazeny společně s Nájemným do patnáctého dne kalendářního měsíce, za který se Servisní poplatky platí. Nájemce uhradí Servisní poplatky převodem na bankovní účet Pronajímatele, vedený u společnosti Komerční banka, a.s., číslo účtu: 115-3453310267/0100. K Servisním poplatkům bude připočtena DPH dle aktuální platné sazby.
   4. Nájemce uhradí Servisní poplatky za první kalendářní měsíc Doby nájmu převodem na bankovní účet Pronajímatele, vedený u společnosti Komerční banka, a.s., číslo účtu: 115-3453310267/0100, a to do pěti (5) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy.
   5. Nad rámec Servisních poplatků je Nájemce dále povinen hradit Pronajímateli:
      1. náklady na skutečnou spotřebu elektrické energie Nájemce v Předmětu nájmu dle odpočtu na podružném elektroměru; náklady za telefonní napojení;
      2. náklady za úklid společných prostorů dle skutečných nákladů hrazených Pronajímatelem rozdělené poměrem užívaných ploch,
      3. náklady na stravenky v jejich skutečné výši,
      4. náklady za poukázky do lékárny realizované v lékárně MMN pro dárce plazmy a pro prvodárce v jejich skutečné výši,
      5. náklady za praní prádla dle platného ceníku.

Hodnotu stravenky a poukázky do lékárny si určuje Nájemce.

Nájemce bude tyto náklady hradit měsíčně zpětně na základě Pronajímatelem vystavené faktury podle skutečné spotřeby Nájemce v Předmětu nájmu.

* 1. Jiné služby, které nejsou součástí Služeb v čl. 6.1 této Smlouvy, není Pronajímatel povinen poskytovat a Nájemce je povinen si je zajistit sám na své náklady. Nájemce se zavazuje s případnými distributory jiných služeb uzavřít příslušné smlouvy.
  2. Nájemce souhlasí s tím, že výše Servisních poplatků za poskytované Služby může být změněna, dojde-li ke změně dodavatele nebo změně způsobu zajišťování Služeb. O změně výše Servisních poplatků Pronajímatel Nájemce písemně informuje bez zbytečného odkladu poté, co mu budou ze strany příslušného dodavatele sděleny, nejpozději však do třiceti (30) dnů.
  3. Pronajímatel je povinen vyúčtovat zálohové platby podle odstavce 6.2.a) a 6.2.b) této Smlouvy vždy po skončení kalendářního roku nejpozději do konce června následujícího kalendářního roku tak, že vyúčtování vytápění proběhne dle skutečné spotřeby poměrně podle poměru Nájemcem užívaných ploch k celkové vytápěné ploše a vodné a stočné dle skutečné spotřeby podružného vodoměru. Smluvní strany jsou povinny si vypořádat vzniklý přeplatek či nedoplatek do 30 dnů od doručení vyúčtování Nájemci. V návaznosti na vyúčtování dle tohoto odstavce je Pronajímatel oprávněn určit novou výši plateb podle odstavce 6.2.a) a 6.2.b) této Smlouvy. Zbylé části Servisních poplatků mimo platby podle odstavce 6.2.a) a 6.2.b) této Smlouvy se nevyúčtovávají.
  4. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli přerušení dodávek Služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.

1. zajištění pronajímatele
   1. K zajištění pohledávek Pronajímatele v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy složí Nájemce jistotu ve výši odpovídající dvojnásobku měsíčního Nájemného a dvojnásobku měsíčních Servisních poplatků („**Jistota**“), tedy celkem částku XXXXXXX Kč, a to do tří (3) dnů od podpisu této Smlouvy, převodem na bankovní účet Pronajímatele, vedený u společnosti Komerční banka, a.s., číslo účtu: 115-3453310267/0100.
   2. Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu na úhradu veškerých svých pohledávek vůči Nájemci podle této Smlouvy nebo pohledávek, které vznikly v souvislosti s touto Smlouvou, jakož i nároky na náhradu škody, zejména škody způsobené ztrátou na Nájemném a ostatních platbách dle této Smlouvy, a to až do konce Doby nájmu dle této Smlouvy, nebo nároky na náhradu prokazatelných nákladů, pokud Nájemce tyto platby neuhradil ve lhůtě splatnosti.
   3. Kdykoliv se během Doby nájmu změní výše Nájemného o více jak 5 %, je Nájemce povinen na základě žádosti Pronajímatele během Doby Nájmu doplnit Jistotu vždy do čtrnácti (14) dnů po doručení písemné výzvy tak, aby zajistil, že výše Jistoty bude vždy odpovídat součtu trojnásobku měsíčního Nájemného a trojnásobku měsíčních Servisních poplatků.
   4. Pokud Pronajímatel použije Jistotu nebo její část, doplní Nájemce do čtrnácti (14) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele Jistotu do její původní výše.
   5. Pronajímatel vrátí Nájemci Jistotu nejpozději do třiceti dnů od konce Doby nájmu, a to na bankovní účet Nájemce sdělený při vrácení Předmětu nájmu.
2. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ o PLATBÁCH
   1. Pokud bude Nájemce v prodlení s jakoukoliv platbou dle této Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.
   2. Nájemce je povinen hradit Nájemné a Servisní poplatky i v případě, že Předmět nájmu nebude v plném rozsahu využívat z důvodu nikoliv na straně Pronajímatele.
   3. Nájemce není oprávněn započítat své pohledávky za Pronajímatelem vůči jakýmkoli pohledávkám Pronajímatele za Nájemcem ani uplatňovat jakékoliv zadržovací právo vůči takovým pohledávkám, není-li vydáno soudem nebo rozhodčím soudem pravomocné rozhodnutí o takových nárocích, nebo pokud Pronajímatel takové pohledávky Nájemce písemně neuzná.
   4. Pro včasnost bezhotovostních plateb dle této Smlouvy je rozhodující den připsání platby na účet.
3. práva a povinnosti nájemce
   1. Nájemce je povinen s Předmětem nájmu včetně jeho vybavení, příslušenství, zařízení, a jakýchkoli úprav zacházet šetrně a s náležitou péčí.
   2. Nájemce je povinen na své náklady udržovat Předmět nájmu a opravovat nebo zajistit opravy jakýchkoliv poruch Předmětu nájmu, pokud lze očekávat, že účelně vynaložené náklady takové opravy nepřekročí částku 5. 000,- Kč + DPH. Jakékoliv úpravy vnitřního prostoru nebo dovybavení zařizovacími předměty a elektrospotřebiči nad 1 000 W nebo úpravy či umístění věcí ve společných prostorách nebo na vnějším plášti Budovy lze provádět jen se souhlasem Pronajímatele.
   3. Pronajímatel podpisem této Smlouvy souhlasí s umístěním těchto zařizovacích předmětů:
      1. 2 klimatizační jednotky,
      2. 4 odběrových vah, 4 krevních separátorů, 4 odběrových lůžek, analyzátoru krevních obrazů, 4 kusů PC, 2 tiskáren a ledničky na diagnostiku,
      3. varné konvice, kávovaru a nápojového automatu.

Výměna některého ze zařizovacích předmětů (tedy “kus za kus”, nikoliv navýšení jejich počtu) stejného nebo nižšího příkonu nepodléhá schválení Pronajímatele.

* 1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, změny či opravy Předmětu nájmu jen s předchozím souhlasem Pronajímatele. V případě, že Pronajímatel schválí Nájemci stavební úpravy, změny, či opravy Předmětu nájmu, dohodnou se zároveň Smluvní strany, zda (i) budou takové změny provedeny do účetního vlastnictví Pronajímatele na náklady Pronajímatele a Nájemce je následně uhradí Pronajímateli ve formě dodatečného nájemného a Pronajímatel bude zároveň oprávněn tyto náklady daňově odepisovat dle platných právních předpisů; nebo (ii) budou takové změny provedeny do účetního vlastnictví Nájemce na jeho náklady a Nájemce bude zároveň oprávněn tyto náklady daňově odepisovat dle platných právních předpisů; nebo (iii) bude případně zvolen jiný postup. Smluvní strany se zároveň vždy domluví, zda na konci Doby nájmu musí Nájemce provedené stavební úpravy, změny, či opravy Předmětu nájmu odstranit, nebo zda je může ponechat v Předmětu nájmu a za jakých podmínek. Nedohodnou-li se Smluvní strany dle předchozí věty, platí, že Nájemce je povinen stavební úpravy, změny, či opravy Předmětu nájmu na konci Doby nájmu odstranit na svoje náklady.
  2. Reklamy a poutače na zevní straně Předmětu nájmu mohou být osazeny jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
  3. V případě, že Nájemce nebude plnit své povinnosti provádět požadované opravy v souladu s touto Smlouvou, Pronajímatel bude oprávněn, nikoliv však povinen, provést opravy na přiměřené náklady Nájemce, pokud Nájemce ani na základě předchozí písemné výzvy (podmínka předchozí písemné výzvy Pronajímatele neplatí v případě bezprostředního nebezpečí) nezačne potřebné opravy provádět do čtrnácti (14) dnů od obdržení uvedené předchozí písemné výzvy Pronajímatele, je-li to technicky možné. V takovém případě musí Nájemce výdaje vynaložené na tyto práce uhradit Pronajímateli, a to nejpozději však do čtrnácti dnů po obdržení příslušné faktury.
  4. Nájemce odpovídá za škody způsobené porušením svých povinností, zejména pokud Nájemce nebude řádně zacházet s inženýrskými sítěmi a rozvody, s odpadním potrubím, topením a ostatními zařízeními a nebude je řádně udržovat, nebo pokud jsou místnosti neadekvátně větrány, vytápěny, čištěny nebo nedostatečně chráněny proti mrazu, pokud to není zapříčiněno důvody na straně Pronajímatele. Obdobně Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s třetími osobami, za škody způsobené třetími osobami vpuštěnými do Předmětu nájmu s vědomím Nájemce. Takové škody je povinen Nájemce napravit formou uvedení Předmětu nájmu do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Nájemce sjedná nejpozději k prvnímu dni Doby nájmu ve prospěch Pronajímatele pojištění Předmětu nájmu proti rizikům z provozní činnosti (zejména nebezpečí požáru a úniku vody z vodovodního potrubí) a pojištění odpovědnosti za škodu, a to na pojistnou částku ve výši XXXXXXXXX,- Kč. Nájemce je povinen v den předání Předmětu nájmu Nájemci do užívání a dále kdykoli do čtrnácti (14) dnů od obdržení žádosti Pronajímatele předložit Pronajímateli kopii pojistné smlouvy nebo pojistný certifikát potvrzující platnost pojistné smlouvy a potvrzení příslušné pojišťovny o tom, že pojistné na následující pojistné období bylo zaplaceno. Tím není dotčena povinnost uhradit škodu způsobenou Nájemcem z provozní činnosti v Předmětu nájmu pro případ, že z jakéhokoliv důvodu nebude pojistná částka vyplacena nebo bude krácena.

* 1. Strany prohlašují, že Nájemce tuto povinnost splnil odkazem na pojistnou smlouvu č. 0013870246 ze dne 01.03.2013, kterou má uzavřenou s Českou podnikatelskou pojišťovnou, a. s., Vienna Insurance Group, zveřejněnou v registru smluv pod číslem S2013/00152/28, včetně jejich dodatků a kterou předložil Podnájemci při podpisu této Smlouvy.
  2. Nájemce je rovněž povinen:
     1. oznámit Pronajímateli závadu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo ji mohl při pečlivém užívání věci zjistit, ukáže-li se během Doby nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení Doby nájmu, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí potíže nebo omezí dočasně užívání věci;
     2. umožnit Pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup za účelem provedení opravy nebo údržby, a to vždy po předchozím oznámení doručeném Nájemci minimálně tři (3) dny předem v čase dohodnutém s Nájemcem; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
     3. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování Předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními i správními orgány;
     4. provádět revize technických zařízení Nájemce umístěných v Předmětu nájmu na své náklady;
     5. zajistit zamčením objektu ochranu Předmětu nájmu, včetně jeho příslušenství, proti zničení, poškození, zneužití nebo zcizení.
  3. Provede-li Nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu Pronajímatele, je povinen Předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to Pronajímatel požádá, nejpozději však do 15 dnů. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele věc do původního stavu, bude toto považováno za hrubé porušení povinností Nájemcem.
  4. Nájemce nese odpovědnost za veškerá jednání učiněná vůči třetím osobám vlastním jménem a nese veškerou odpovědnost za svoji i související činnost prováděnou v Předmětu nájmu.
  5. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k němu zřídit jiné užívací právo pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Třetí osoba, užívající Předmět nájmu na základě užívacího práva, musí ve vztahu k Předmětu nájmu plnit stejné povinnosti z této Smlouvy jako Nájemce.
  6. Umožní-li Nájemce užívat Předmět nájmu třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako by ho užíval sám.
  7. Poruší-li Nájemce jakoukoliv svou povinnost dle této Smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20. 000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do jednoho týdne od doručení písemného vyrozumění Pronajímatele Nájemci o porušení dané povinnosti. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.

1. povinnosti pronajímatele
   1. Pronajímatel je povinen:
      1. odevzdat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu dle této Smlouvy;
      2. poskytnout Nájemci po Dobu nájmu Předmět nájmu k nerušenému výlučnému užívání, umožnit mu plný, nikým a ničím neomezený výkon jeho práv dle této smlouvy.
2. vrácení předmětu nájmu
   1. Nájemce je povinen vrátit Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den Doby nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Předmět nájmu je vrácen, obdrží-li Pronajímatel klíče a nic mu nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání. O předání Předmětu nájmu Smluvní strany sepíší předávací protokol.
   2. Nájemce je povinen odstranit změny na Předmětu nájmu, které provedl, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, Nájemce nemá právo žádat náhradu nákladů, které vynaložil na změny Předmětu nájmu.
   3. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.
   4. Nevrátí-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den Doby nájmu, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5. 000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením Předmětu nájmu.
   5. V případě, že Nájemce neodstraní z Předmětu nájmu při ukončení této Smlouvy movitý majetek, který do předmětu nájmu vnesly osoby užívající Předmět nájmu se souhlasem Nájemce, je Pronajímatel oprávněn tento movitý majetek z Předmětu nájmu odstranit a je povinen jej na odůvodněné náklady Nájemce uskladnit. Nevyzvedne-li si Nájemce svůj movitý majetek ani ve lhůtě šedesáti (60) dnů od uskladnění, je Pronajímatel oprávněn tento movitý majetek Nájemce zpeněžit s tím, že výtěžek zpeněžení předá Nájemci po odečtení nákladů spojených s uskladněním a/nebo prodejem a započtení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci.
3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
   1. Vztahy Smluvních stran z této Smlouvy vyplývající a v této Smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
   2. Tato Smlouva včetně svých příloh představuje úplnou dohodu mezi Smluvními stranami. Všechna předcházející ústní a písemná ujednání byla do ní buď zapracována, nebo pozbývají platnosti. K této Smlouvě neexistují žádná vedlejší ústní ujednání. Veškeré změny této Smlouvy je možné činit pouze prostřednictvím písemných postupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami na základě úplného a vzájemného konsensu obou Smluvních stran.
   3. Veškeré písemnosti, sdělení, výzvy či jiné listiny se doručují doporučeným dopisem prostřednictvím poštovní přepravy, a to na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. Pokud v průběhu Doby nájmu dojde ke změně adresy některé ze Smluvních stran, je tato Smluvní strana povinna neprodleně písemně oznámit druhé Smluvní straně tuto změnu, a to způsobem uvedeným v tomto článku. Nebude-li příslušná Smluvní strana na uvedené adrese zastižena, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poště. Nevyzvedne-li si příslušná Smluvní strana zásilku do deseti kalendářních dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se Smluvní strana o doručení nedozvěděla. Za doručení písemnosti se považuje i odmítnutí převzetí. Elektronická forma komunikace na základě této Smlouvy je vyloučena.
   4. Smluvní strana neodpovídá za škodu způsobenou druhé smluvní straně porušením povinností z této Smlouvy, jestliže k tomuto porušení došlo v důsledku překážky, jež nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění její povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala, a dále že by v době vzniku smluvního závazku tuto překážku předvídala. Smluvní strana neodpovídá za takto způsobenou škodu pouze po dobu, po kterou trvá taková překážka. Překážkou se pro účely tohoto ustanovení rozumí okolnosti vyšší moci, zejména přírodní katastrofa, povodeň, požár, stávka, popř. další okolnosti Smluvními stranami zcela neovlivnitelné.
   5. Nastanou-li výše uvedené překážky, Smluvní strany se zavazují, že učiní veškeré právní kroky, aby i přes tyto překážky mohl být účel této Smlouvy naplněn, zejména uzavřít dodatky, jejichž obsahem by měla být změna termínu plnění z této Smlouvy apod. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o skutečnostech vzniku vyšší moci, a to neprodleně emailem, telefonem nebo jiným vhodným způsobem.
   6. Tato Smlouva, jakož i všechny mimosmluvní závazkové vztahy s touto Smlouvou související, se řídí českým právem. Jakýkoliv spor vzniklý v souvislosti s touto Smlouvou a/nebo souvisejícími dohodami bude spadat do soudní pravomoci českého soudu.
   7. Na vztah založený touto Smlouvou se neuplatní následující ustanovení Občanského zákoníku: § 573 (domněnka doby dojití), § 1977 až 1979 (porušení povinnosti podstatným způsobem), § 1980 (fixní závazek), § 2000 (změna okolností), § 2002 až 2004 (odstoupení od smlouvy), poslední věta § 2208 odst. 1 pokud jde o možnost vypovězení nájmu, § 2210 odst. 3 (oprava předmětu nájmu), § 2221 odst. 2 (převod vlastnického práva), § 2222 odst. 2 a 3 (výpověď nájmu při změně vlastníka), § 2223 (odstupné), § 2231 (výpověď u nájmu na dobu neurčitou), § 2232 (výpověď bez výpovědní doby), § 2253 (sporné nájemné), § 2304 odst. 2 (změna činnosti nájemce), § 2308 až 2311(výpověď) a § 2315 (převzetí zákaznické základny). Výkon práva Smluvních stran dle ustanovení § 2314 Občanského zákoníku nebude mít vliv na jejich práva a povinnosti dle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu a jeho předání Pronajímateli a ve vztahu k souvisejícím právům a povinnostem. Případné námitky podané Nájemcem dle ustanovení § 2314 odst. 1 Občanského zákoníku nedávají Nájemci právo Předmět nájmu nadále užívat poté, co nájem skončí na základě výpovědi či odstoupení ze strany Pronajímatele.
   8. Stane-li se nebo bude-li tato Smlouva prohlášena za neplatnou, a to zcela nebo zčásti, zavazují se Smluvní strany nahradit příslušné neplatné ustanovení Smlouvy takovým ustanovením, které bude nejlépe odpovídat zamýšlenému účelu této Smlouvy, a to do 30 dnů poté, kdy se takové ujednání stane nebo bude prohlášeno za neplatné anebo vyjde najevo, že je neplatné.
   9. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel splní povinnost zaslat smlouvu správci registru smluv k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o registru smluv**“), a to do 10 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy. Nájemce poskytne Pronajímateli za účelem splnění této povinnosti veškerou součinnost.
   10. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv. Nedojde-li k podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami současně, musí později podepisující strana informovat dříve podepisující Smluvní stranu o svém podepsání Smlouvy, a to v čase a způsobem zohledňujícími oprávněné zájmy dříve podepisující Smluvní strany.
   11. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden.
   12. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si tuto Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
   13. Přílohy:
       1. Příloha č. 1 – Vymezení Prostor
       2. Příloha č. 2 - Ceník za praní prádla

|  |  |
| --- | --- |
| V [\*\*\*] dne [\*\*\*] 2025 |  |
|  |  |
| Za **MMN, a.s.** |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| [\*\*\*]  *Člen představenstva* | [\*\*\*]  *Člen představenstva* |
| V [\*\*\*] dne [\*\*\*] 2025 |  |
| **Krajská nemocnice Liberec, a.s.** |  |
|  |  |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| [\*\*\*]  [\*\*\*] představenstva |  |

**Příloha č. 1**

**Vymezení Prostor**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Soupis místností v pronajímaném objektu:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Číslo | Název | Plocha m2 |
| 001 | Vyšetřovna lékař | 9,3 |
| 002 | Vyšetřovna sestra | 9,3 |
| 003 | WC pacienti ženy | 2,9 |
| 004 | WC pacienti muži | 4,1 |
| 005 | Umývárna, WC personál | 3,8 |
| 006 | Kuchyňka | 3,5 |
| 007 | Čekárna | 43,2 |
| 008 | Vstup | 17,4 |
| 009 | Sklad | 2,1 |
| 010 | Odběrová místnost | 35,7 |
| 011 | Příruční sklad | 2,8 |
| CELKEM |  | **134,1** |

**Příloha č. 2**

**Ceník za praní prádla**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Druh prádla | MJ | Kč | | Blůza pracovní sesterská | ks | XXXX | | Bryndák, čepička | ks | XXXX | | Deka obyčejná | ks | XXXX | | Deka prošívaná | ks | XXXX | | Dětská peřinka | ks | XXXX | | Dětské napínací prostěradlo | ks | XXXX | | Dětské pyžamové kalhoty/ kabátek | ks | XXXX | | Dětský polštář | ks | XXXX | | Dupačky, dětské punčocháče | ks | XXXX | | Hasičská bunda | ks | XXXX | | Hasičské kalhoty | ks | XXXX | | Hasičské rukavice (1 pár) | ks | XXXX | | Kalhoty lékařské | ks | XXXX | | Kalhoty teplákové | ks | XXXX | | Košile anděl | ks | XXXX | | Košile lékařská | ks | XXXX | | Košile noční | ks | XXXX | | Mikina | ks | XXXX | | Montérková bunda | ks | XXXX | | Montérkové kalhoty | ks | XXXX | | Mop | ks | XXXX | | Ortéza | ks | XXXX | | Osuška | ks | XXXX | | Pás břišní | ks | XXXX | | Plášť operační | ks | XXXX | | Plášť pracovní bílý | ks | XXXX | | Plena | ks | XXXX | | Podložka | ks | XXXX | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | Druh prádla | MJ | Kč | | Polštář plněný | ks | XXXX | | Ponožka pár/kapesník | ks | XXXX | | Povlak na polštář | ks | XXXX | | Povlak na polštářek | ks | XXXX | | Povlak na přikrývku | ks | XXXX | | Povlak na přikrývku | ks | XXXX | | Prostěradlo | ks | XXXX | | Prostěradlo froté/napínací | ks | XXXX | | Pytel na prádlo | ks | XXXX | | Pyžamová blůza | ks | XXXX | | Pyžamová kalhoty | ks | XXXX | | Rouška malá | ks | XXXX | | Rouška velká | ks | XXXX | | Ručník froté/obyčejný | ks | XXXX | | Šaty sesterské | ks | XXXX | | Sesterská sukně/zástěra | ks | XXXX | | Svářečská bunda | ks | XXXX | | Svářečské kalhoty | ks | XXXX | | Toaletní sáčky (na led) | ks | XXXX | | Triko | ks | XXXX | | Ubrus | ks | XXXX | | Utěrka/ubrousek | ks | XXXX | | Vesta | ks | XXXX | | Vložka do zavinovačky | ks | XXXX | | Závěsy/Potahy | m² | XXXX | | Zavinovačka | ks | XXXX | | Žínka | ks | XXXX | | Župan | ks | XXXX | |