**NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. 41**

(dále jen **„Smlouva“**) uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen **„OZ“**), mezi :

**Nemocnice Kadaň s.r.o.**

se sídlem Kadaň, Golovinova 1559, PSČ 432 01

zastoupena : MUDr. Bc. Petrem Hossnerem, MBA, jednatelem

zapsaná v OR vedeném KS v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 20011

IČ : 25479300

DIČ : CZ25479300

bankovní spojení : ČSOB Kadaň, č.ú. 267178828/0300

(dále jen **„Pronajímatel“**)

a

**Černá Novotná Martina**

se sídlem : Račetice 149, PSČ 438 01

IČ : 06365175

DIČ :

bankovní spojení :

(dále jen **„Nájemce“**)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále též **„Smluvní strany“**)

**1. Předmět a účel nájmu**

**1.1** Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č.3160/1, jehož součástí je budova č.p. 1559 (dále jen **„Budova“**), a to vše v katastrálním území Kadaň, obec Kadaň, zapsané na listu vlastnictví č. 3889 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

**1.2** Součástí Budovy jsou místnosti a prostory o celkové výměře 31 m2, které se nacházejí ve v hale lůžkové části (dále jen **„ Pronajímané místnosti“**).

**1.3** Pronajímatel prohlašuje, že Pronajímané místnosti jsou dle rozhodnutí příslušného stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení, a to konkrétně k provozování prodejny tisku a smíšeného zboží. Pronajímatel prohlašuje, že ve smlouvě sjednaný účel nájmu odpovídá stavebnímu určení Pronajímaných místností.

**1.4** Nájemce je oprávněn a zavazuje se, že Pronajímané místnosti bude užívat výhradně k prodeji tisku a smíšeného zboží, a to na základě vydaného oprávnění – živnostenského listu.

**2. Předmět smlouvy**

**2.1** Pronajímatel přenechává Předmět nájmu, včetně všech jejich součástí a příslušenství Nájemci k užívání výhradně za účelem dle čl. 1.4 Smlouvy a Nájemce Předmět nájmu do užívání přijímá.

**2.2** Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné dle Smlouvy.

**2.3** Pronajímatel prohlašuje, že nájem Předmětu nájmu je v souladu s požadavky obecně závazných právních předpisů a vnitřních předpisů Pronajímatele. Pronajímatel dále prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy neexistují žádná práva třetích osob, která brání, omezují nebo by mohla bránit či omezit užívání Předmětu nájmu dle Smlouvy.

**2.4** Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu se nachází ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a zavazuje se zajistit, aby se v takovém stavu nacházel po celou dobu trvání Smlouvy.

**3. Nájemné a služby poskytované s nájmem**

**3.1** Nájemné za užívání Pronajímaných místností činí 600,-Kč / m2 a 400,-Kč / m2 ročně.

**3.2** Pronajímatel povinen zajistit řádné poskytování služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu spočívajících zejména v dodávkách elektrické energie, tepla a teplé vody, vodného a stočného, provozu výměníkové stanice apod.

**3.3** Nájemné Pronajímatel přiměřeně zvýší dle míry inflace, jestliže podle zjištění sděleného Českým statistickým úřadem nebo zveřejněného v tisku na základě informace Českého statistického úřadu bude v kterémkoli kalendářním roce trvání této smlouvy činit inflace více než 1% proti kalendářnímu roku minulému. Obdobně zvýší i úhrady při zvýšení cen energií a dalších plnění poskytovaných s nájmem.

**3.4** Výše úhrady za služby poskytované s užíváním Předmětu nájmu je obsažena ve výpočtovém listě, který je přílohou č. 1 této Smlouvy.

**3.5** Nájemné za užívání Předmětu nájmu včetně plnění poskytovaných s nájmem činí měsíčně **4.343,-Kč vč. DPH**. Je splatné vždy do 15. dne v měsíci na výše uvedený účet Pronajímatele pod variabilním symbolem č. **41**, a to na základě splátkového kalendáře, který je daňovým dokladem a jako příloha č. 2 je nedílnou součástí Smlouvy.

**4. Doba trvání nájmu a ukončení Smlouvy**

**4.1** Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od **1.9.2017**.

**4.2** Smlouvu lze vypovědět s šestiměsíční výpovědní lhůtou, nebo ve vážných případech s tříměsíční lhůtou. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat důvod výpovědi a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

**4.3** Nájemce je oprávněn nájem vypovědět v případě, že :

 a) nejsou Nájemci ze strany Pronajímatele poskytována přes jeho předchozí písemnou

 výzvu doručenou Pronajímateli služby poskytované dle čl. 3.2 Smlouvy řádně a včas,

 nebo

 b) Pronajímatel přes písemnou výzvu Nájemce porušuje své povinnosti vyplývající ze

 Smlouvy nebo neodstraní protiprávní stav ve lhůtě stanovené v písemné výzvě

 Nájemce.

**4.4** Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět v případě, že :

 a) Nájemce je o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného dle Smlouvy, nebo

 b) Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele porušuje své povinnosti vyplývající

 ze Smlouvy, nebo

 c) rozhodnutím stavebního úřadu nebo jiného orgánu neumožňujícího dalšího trvání

 nájmu k účelu uvedenému v čl. 1 Smlouvy.

**4.5** Při skončení nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu v takovém stavu,

 v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to

 nejpozději ke dni skončení nájmu.

**5. Práva a povinnosti Pronajímatele**

**5.1** Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci možnost nerušeného užívání Předmětu nájmu,

a to po celou dobu trvání nájmu.

**5.2** Pronajímatel má právo po celou dobu trvání Smlouvy přístupu do Pronajímaných místností za účelem kontroly dodržování Smlouvy, a to v rozsahu, který nebude nepřiměřeně omezovat Nájemce ve výkonu jeho užívacího práva a dále za účelem odvrácení hrozící škody. Přístup je Pronajímatel oprávněn požadovat v pracovní době Nájemce a za doprovodu Nájemce nebo jím zmocněné osoby. Pronajímatel je také oprávněn požadovat od Nájemce informace vztahující se k Pronajímaným místnostem.

**5.3** Pronajímatel není oprávněn Pronajímané místnosti jakýmkoliv způsobem zatěžovat právy třetích osob, které by znemožňovaly užívání Pronajímaných místností Nájemcem dle Smlouvy.

**5.4** Pronajímatel poskytne Nájemci právo umístit v objektu firemní označení Nájemce, a to v souladu s jednotným informačním systémem Pronajímatele, se kterým byl Nájemce před uzavřením Smlouvy seznámen. Náklady na označení hradí Nájemce.

**5.5** Pronajímatel se zavazuje seznámit Nájemce s vnitřními předpisy Pronajímatele, jakož i po celou dobu trvání nájmu seznamovat Nájemce s jejich změnami.

**5.6** Pronajímatel je povinen pojistit objekt proti živelným událostem.

**5.7** Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku Nájemce umístěného v Předmětu nájmu a neodpovídá za jiné újmy, které by Nájemci nebo jeho pracovníkům vznikly v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.

**5.8** Pronajímatel se zavazuje zajišťovat a koordinovat organizaci požární ochrany v Budově. Zavazuje se obstarávat a zabezpečovat v potřebném rozsahu věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení se zřetelem na požární nebezpečí a v souladu s projektovou dokumentací Budovy, a udržovat je v provozuschopném stavu. Pronajímatel se zavazuje zajistit na náklady Nájemce revize, kontroly, zkoušky a opravy věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení, která jsou součástí Pronajímaných místností v souladu s obecně závaznými právními a ostatními předpisy k zajištění PO a na vyžádání o tom předkládat doklady.

**6. Práva a povinnosti Nájemce**

**6.1** Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

**6.2** Nájemce je povinen si počínat tak, aby při jeho činnosti nevznikla na Předmětu nájmu, nebo na věcech, které jsou v areálu Pronajímatele škoda. V případě, že jeho zaviněním či zaviněním osob, které se v/na Předmětu nájmu s jeho souhlasem zdržovaly, dojde ke vzniku škody, je povinen škodu v přiměřené lhůtě odstranit či nahradit.

**6.3** Jakékoliv změny či stavební úpravy Předmětu nájmu a jejich zhodnocení je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a na své náklady.

**6.4** Nájemce je povinen na své náklady provádět běžné opravy (běžnou údržbu) Pronajímaných místností do výše 20.000,-Kč. V případě nárokování pracovníků údržby Pronajímatele bude účtování provedeno následovně :

- za každou započatou hodinu a pracovníka 200,-Kč bez DPH

- materiál dle skutečnosti + 20% sklad. přirážka

Nájemce je povinen hradit údržbu a opravy pronajatého inventáře.

**6.5** Nájemce je povinen oznamovat Pronajímateli potřebu oprav, které zajišťuje Pronajímatel.

**6.6** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit na třetí osobu jakoukoliv pohledávku vyplývající ze Smlouvy a jakoukoliv pohledávku vůči Pronajímateli vyplývající ze Smlouvy zatížit právy ve prospěch třetích osob.

**6.7** Pojištění svého majetku umístěného v Pronajímaných místnostech zajišťuje Nájemce na své náklady.

**6.8** Nájemce je povinen řídit se a dodržovat vnitřní předpisy Pronajímatele, včetně požární poplachové směrnice Pronajímatele, jeho evakuačního plánu a s uvedenými dokumenty seznámit své zaměstnance. Požární poplachová směrnice a Evakuační plán tvoří přílohu č. 3 a 4 Smlouvy.

**6.9** Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo by mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v areálech Pronajímatele. Zejména se zdrží rušení ostatních hlukem, vibracemi, prachem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou běžným poměrům.

**6.10** Nájemce se zavazuje neprodávat v provozovně alhoholické nápoje a tabákové výrobky.

**7. Závěrečná ustanovení**

**7.1** Smluvní strany prohlašují, že Smlouva představuje ve vztahu k jejímu předmětu jediné ujednání Smluvních stran a vedle Smlouvy neexistují žádné smlouvy či ujednání, které by zavazovaly Smluvní strany ve vztahu k předmětu Smlouvy.

**7.2** Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které mezi nimi v souvislosti se Smlouvou vzniknou, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, bude tento spor předložen k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu ČR.

**7.3** V případech touto Smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy mezi Smluvními stranami řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

**7.4**  Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude Pronajímatelem uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

**7.5** V případě, že se stane, nebo se ukáže některé z ustanovení Smlouvy jako neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v co nejvyšší možné míře respektuje hospodářský účel neplatného, neúčinného nebo nevykonatelného ustanovení.

**7.6** Jednotlivé články této Smlouvy mohou být měněny, rušeny nebo doplňovány pouze písemnými vzájemně odsouhlasenými dodatky.

**7.7** Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží jeden.

**7.8** Nedílnými součástmi Smlouvy jsou následující přílohy :

Příloha č. 1 – výpočtový list

 Příloha č. 2 – splátkový kalendář

 Příloha č. 3 – Požární poplachová směrnice

 Příloha č. 4 – Evakuační plán

V Kadani dne 31.8.2017

 Nemocnice Kadaň s.r.o. Černá Novotná Martina

…………………………………………… ………………………………………..

 Pronajímatel Nájemce