

NÁJEMNÍ SMLOUVA

NAILIS77, spol. s r.o.

Čermákova 940/1, 669 02 Znojmo,

IČ 25344048, zapsaná v OR vedeném u KS v Brně v odd. C vložce číslo 27534, jednající Petrou

Tejralovou, jednatelkou

dále jen „pronajímatel“

a

Nemocnice Znojmo, příspěvková organizace

MUDr. Jana Janského 11, 669 02 Znojmo,

IČ: 00092584, zapsaná v OR vedeném u KS v Brně v odd. Pr., vložce číslo 1229, jednající MUDr.

Miroslavem Kavkou, MBA, ředitelem,

dále jen „nájemce“

uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

tuto

Nájemní smlouvu:

I.

1. Pronajímatel kupuje od Jihomoravského kraje, se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, kupní smlouvou soubor nemovitých věcí, které tvoří areál tzv. „staré nemocnice“ (dále jen „kupní smlouva“) a jež se skládá z:

- 1.1. pozemku p. č. 785 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 586 občanská vybavenost jako jeho součástí,
- 1.2. pozemku p. č. 786 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 587 občanská vybavenost jako jeho součástí,
- 1.3. pozemku p. č. 790/1 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- 1.4. pozemku p. č. 790/2 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- 1.5. pozemku p. č. 790/3 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- 1.6. pozemku p. č. 790/4 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- 1.7. pozemku p. č. 790/5 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
- 1.8. pozemku p. č. 791 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- 1.9. části pozemku p. č. 792/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9986 m² oddělené geometrickým plánem č. 5702-329/2012 a nově označené jako p. č. 792/1 zastavěná plocha a nádvoří,
- 1.10. pozemku p. č. 792/8 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
- 1.11. pozemku p. č. 792/9 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
- 1.12. pozemku p. č. 792/10 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
- 1.13. pozemku p. č. 792/11 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,

- 1.14. pozemku p. č. 792/12 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - 1.15. pozemku p. č. 792/13 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - 1.16. pozemku p. č. 792/14 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - 1.17. pozemku p. č. 792/15 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - 1.18. pozemku p. č. 792/16 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - 1.19. pozemku p. č. 792/17 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - 1.20. pozemku p. č. 792/18 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - 1.21. pozemku p. č. 792/19 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če jiná stavba jako jeho součástí,
 - 1.22. pozemku p. č. 793 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost, nemovitá kulturní památka, jako jeho součástí,
 - 1.23. pozemku p. č. 794 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če zemědělská stavba, nemovitá kulturní památka, jako jeho součástí,
 - 1.24. pozemku p. č. 797 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - 1.25. pozemku p. č. 798 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - 1.26. pozemku p. č. 799 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - 1.27. pozemku p. č. 800 ostatní plocha-jiná plocha,
 - 1.28. pozemku p. č. 802/1 ostatní plocha-zeleň,
 - 1.29. pozemku p. č. 802/13 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - 1.30. pozemku p. č. 802/14 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če garáž jako jeho součástí,
 - 1.31. pozemku p. č. 802/15 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - 1.32. pozemku p. č. 802/16 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - 1.33. pozemku p. č. 802/24 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če výroba jako jeho součástí,
 - 1.34. pozemku p. č. 802/25 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če výroba jako jeho součástí,
 - 1.35. pozemku p. č. 807 ostatní plocha-zeleň,
 - 1.36. pozemku p. č. 808 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 591 občanská vybavenost jako jeho součástí,
 - 1.37. pozemku p. č. 809 ostatní plocha-zeleň,
- vše způsob ochrany památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území,
vše dosud zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 1646 pro obec Znojmo, katastrální území Znojmo – město.

2. Vzhledem k tomu, že nájemce, jemuž byl areál „staré nemocnice“ svěřen Jihomoravským krajem jako jeho vlastníkem k hospodaření, dosud nevyklidil veškeré budovy, zavázal se pronajímatel na přechodnou dobu pronajmout nájemci nemovité věci užívané dosud pro potřeby „infekčního oddělení“ a jeho zázemí a umožnit mu za tímto účelem užívání části areálu.

II.

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci tyto nemovité věci:

- část pozemku p. č. 792/1, zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití - společný dvůr, o výměře 604 m², jehož hranice budou vytyčeny a vyznačeny v terénu.
- celou budovu bez čp/če, obč. vyb, postavenou na pozemku p. č. 792/18, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 244 m²,
- celou budovu bez čp/če, obč. vyb, postavenou na pozemku p. č. 799, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 407 m²,
- nebytový prostor využívaný jako vrátnice v budově bez čp/če občanská vybavenost postavené

- na pozemku p. č. 797, zastavěná plocha a nádvoří,
- nebytový prostor využívaný jako kotelná v budově bez čp/če občanská vybavenost postavené na pozemku p. č. 790/1, včetně všech součástí a příslušenství, nebytových a společných prostor v budovách, sklepních prostor, inventáře a jiných movitých věcí, které se v nich nachází, tzn. ve stavu, jak leží a v jakém se nacházejí a jak je dosud nájemce užíval (dále též „předmět nájmu“).

Současně pronajímatel umožní nájemci využívat přístupové cesty k předmětu nájmu a přístup pro případ zajištění bezpečnosti objektů a řešení případných havarijních situací.

2. Rozsah předmětu nájmu a přístupových a bezpečnostních cest je zakreslen v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu a přebírá jej ve stavu způsobitelném k řádnému užívání za účelem poskytování zdravotních služeb a souvisejících činností.

4. Při uzavření této smlouvy a při jejím ukončení podepíší smluvní strany předávací protokol.

5. Za den předání předmětu nájmu a jeho převzetí bude považován den, kdy vzniknou právní účinky vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

6. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není pronajímatelem pojištěn.

7. Pronajímatel prohlašuje, že po dobu trvání nájmu celého předmětu nájmu tj. do 31.12.2018 nepronajaté nemovité věci (tj. zbývající část areálu vyjma prostor pronajímaných dosavadním nájemcům uvedeným v příloze č. 2 a předmětu nájmu dle této smlouvy) nebude žádným způsobem poskytovat třetím osobám do užívání a budou odpojeny od veškerých energií a nájemce bere tuto skutečnost na vědomí. V případě porušení tohoto závazku je nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli uhrazení smluvní pokuty ve výši měsíčního nájemného za předmět nájmu uvedeného v čl. V odst. 1 této smlouvy, a to za každý měsíc trvání porušení závazku dle tohoto odstavce.

III.

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne vzniku právních účinků vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí (tj. nabytí vlastnického práva k předmětu nájmu pronajímatelem) do 31.12.2018.

2. Smlouvu lze před uplynutím sjednané doby ukončit:

- 2.1. písemnou dohodou smluvních stran
- 2.2. písemnou výpovědí nájemce i bez udání důvodu,
- 2.3. písemnou výpovědí pronajímatele z důvodu prodlení nájemce s úhradou nájemného či jeho části po dobu delší než 1 měsíc.

3. Výpovědní doba činí dva měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Při skončení nájmu je povinen nájemce nejpozději v den skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu způsobitelném užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol, kde budou uvedeny stavy odběru jednotlivých médií.

5. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení. Tímto není dotčen nárok pronajímatele na nájemné za tuto dobu nájmu. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů od jejího uplatnění.

IV.

1. Nájemné činí
 - a. částku xxx,- Kč (slovy: xxx) ročně za pronájem nemovitých věcí na p. č. 792/18 a 799,
 - b. částku xxx,- Kč (slovy: xxx korun českých) ročně za pronajatou část pozemku p. č. 792/1,
 - c. částku xxx,- Kč (slovy: xxx) ročně za pronajatý prostor vrátnice v budově na p. č. 797,
 - d. částku xxx,- Kč (slovy: xxx) ročně za pronájem prostor kotelny v budově na pozemku p. č. 790/1.
2. Celková výše ročního nájemného činí částku 763.584,- Kč (slovy: sedmsetšedesátřítisícpětsetosmedesátčtyřikorunyčeské) bez DPH.
3. Nájemné je osvobozeno od DPH. Pokud se tento stav v důsledku změny právních předpisů změní nebo se pronajímatel rozhodne DPH k nájmu uplatňovat, je pronajímatel povinen toto písemně oznámit nájemci a nájemce je poté povinen hradit nájemné a DPH v zákonem stanovené výši.
4. Zásobování médií (elektrina, voda, odvod odpadních vod, teplá voda, topení) bude zabezpečeno nájemcem a to i pro Oddělení dlouhodobě nemocných Nemocnice Znojmo, příspěvkové organizace se sídlem na ulici Dyjská 1, 669 02 Znojmo.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že s nájmem nebudou ze strany pronajímatele poskytovány žádné služby s ním spojené a že si nájemce zajistí veškeré služby spojené s nájmem a užíváním areálu staré nemocnice svým jménem, na svůj účet a na svou odpovědnost. Těmito službami se rozumí i odběr médií, tj. elektrická energie, vodné, stočné, teplá voda a vytápění. Pronajímatel nenese odpovědnost za případné poruchy při odběru služeb či výpadky dodávek služeb.
6. Nájemce se zavazuje, že bude vůči dodavatelům těchto služeb (zejména dodavatelům výše uvedených médií) plnit řádně své povinnosti a hradit své závazky a nezpůsobit tak pronajímateli škodu.
7. V rámci zajišťování služeb spočívajících v odběru médií se zavazuje nájemce tyto služby poskytovat i stávajícím nájemcům v areálu „staré nemocnice“, a to v souladu s ujednáním již uzavřených nájemních smluv dosavadních nájemců. Soupis dosavadních nájemců je uveden v příloze č. 2.
8. Pronajímatel se zavazuje vybírat od dosavadních nájemců měsíčně zálohy na odběr médií ve výši stanovené již uzavřenými nájemními smlouvami dosavadních nájemců a tyto zálohy do konce kalendářního měsíce poukázat nájemci. Soupis dosavadních nájemců je uveden v příloze č. 2
9. Pronajímatel se zavazuje nájemci sdělit ukončení nájmu ze strany dosavadních nájemců uvedených v příloze č. 2 za účelem ukončení poskytování služeb a jejich vyúčtování.
10. Nájemce se zavazuje, že bude po celou dobu nájmu pojištěn alespoň z titulu odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám.

V.

1. Nájemné bude hrazeno měsíčně. Výše každé měsíční splátky činí částku 63.632,- (slovy: šedesátřítisícšestsetřicetdvěkorunyčeské).
2. Nájemné bude nájemce hradit měsíčně vždy do 15. dne daného měsíce na účet pronajímatele, číslo účtu 2071146073, konstantní symbol 0308, variabilní symbol 25344048. Úhrada se považuje za zaplacenou dnem připsání na účet pronajímatele.
3. Nájemce nemá právo na zajištění náhradních prostor ani náhradu škody či slevu z nájemného v případě nemožnosti zcela či částečně užívat předmět nájmu nebo jeho část.

4. Pokud není jakákoli sjednaná platba zaplacená řádně, včas a ve sjednané výši, je věřitel oprávněn účtovat dlužníkovi úrok z prodlení dle příslušných právních předpisů.

VI.

1. Nájemce je povinen:

a) po celou dobu nájmu:

- užívat předmět nájmu řádně, v souladu s touto smlouvou a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy a současně přitom dodržovat předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, hygienicko-protiepidemické a protipožární předpisy;
- řádně spravovat předmět nájmu a provádět v něm veškeré opravy a běžnou údržbu na své náklady;
- zajistit provoz předmětu nájmu a hradit veškeré náklady s tím spojené;
- případné stavební, montážní a jiné technické úpravy provádět jen po předchozím souhlasu pronajímatele; veškeré tyto případné úpravy včetně průběžného malování a nátěrů hradí nájemce, přičemž při skončení nájmu zůstává hodnota provedených prací a úprav pronajímateli bez povinnosti finančního vypořádání;
- chránit předmět nájmu před poškozením a zničením; v případě poškození ze strany nájemce (i v důsledku jednání jeho zaměstnanců nebo osob, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup) uhradit vzniklou škodu nebo uvést poškozený předmět nájmu do původního stavu;
- plnit povinnosti, vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů navazujících na tyto zákony;
- předat pronajímateli náhradní klíče od předmětu nájmu;
- umožnit pronajímateli nebo jím zmocněným osobám přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, inventarizace majetku či dodržování této smlouvy;
- platit řádně a včas nájemné;
- zajistit si odběr médií a ostatních služeb svým jménem a na svůj účet.

b) kromě povinností uvedených výše v bodě a) je nájemce pouze po dobu trvání nájmu celého předmětu nájmu tj. do 31.12.2018 dále povinen:

- parkovat na místech k tomu určených;
- zajistit sjízdnost či schůdnost přístupových a bezpečnostních cest k předmětu nájmu včetně odklizení sněhu, spadlého listí či stromů atd.
- zajistit zamezení vstupu či vjezdu do areálu provozováním vrátnice non-stop;
- umožnit vstup či vjezd do areálu přes vrátnici ostatním nájemcům;
- zajistit řádný a bezpečný přístup do předmětu nájmu pro své zaměstnance, ostatní nájemce, pacienty a jejich doprovod, návštěvy ev. další osoby, které budou se souhlasem nájemce požadovat přístup;
- zajistit si funkční osvětlení přístupových cest k předmětu nájmu;
- zajistit a poskytovat dosavadním nájemcům (dle přílohy 2) odběr médií a ostatních služeb svým jménem a na svůj účet při ukončení nájemního vztahu tyto služby vyúčtovat.

2. Pronajímatel je povinen:

- zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv v souladu s obsahem této smlouvy;
- dbát na zachování soukromí pacientů a zaměstnanců nájemce a dodržovat mlčenlivost o informacích, které by v důsledku své činnosti či svých oprávnění dle této smlouvy mohl zjistit o pacientech či jiných skutečnostech souvisejících s činností nájemce.;
- dodržovat svůj závazek uvedený v čl. II odst. 7 této smlouvy, že nepronajaté nemovité věci (tj. zbývající část areálu vyjma prostor pronajímaných dosavadním nájemcům uvedeným v příloze č. 2 a předmětu nájmu dle této smlouvy) nebude žádným způsobem neposkytovat třetím osobám do užívání a odpojí tyto od veškerých energií.

VII.

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele převést jakoukoli pohledávku související s touto smlouvou o nájmu nebo provést její jednostranné započtení.

VIII.

Kontaktní osoby na straně pronajímatele jsou:
xxx, tel. xxx, e-mail xxx

Kontaktní osoby na straně nájemce jsou:
xxx, tel. xxx, e-mail: xxx
xxx, tel. xxx, e-mail: xxx

Při plnění této smlouvy se smluvní strany zavazují úzce spolupracovat, zejména prostřednictvím výše uvedených osob a kontaktů.

IX.

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést jen po vzájemné dohodě smluvních stran ve formě písemných a číslovaných dodatků.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou příloha č. 1 (plán s vyznačeným rozsahem předmětu nájmu a přístupových a bezpečnostních cest dle čl. II odst. 2 této smlouvy) a příloha č. 2 (sopsis nájemců dle čl. IV odst. 7 této smlouvy).
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a obecně závaznými právními předpisy a přechází na právní nástupce smluvních stran.
4. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností v souvislosti s právy a povinnostmi smluvních stran vzniklými na základě této smlouvy. Smluvní strany vylučují uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku na svůj smluvní vztah založený touto smlouvou.
5. Nevymahatelnost nebo neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní vymahatelnost nebo platnost této smlouvy jako celku, vyjma těch případů, kdy takové nevymahatelné nebo neplatné ustanovení nelze vyčlenit z této smlouvy, aniž by tím pozbyla platnosti. Smluvní strany se pro takový případ zavazují vynaložit v dobré víře veškeré úsilí na nahrazení takového neplatného nebo nevymahatelného ustanovení vymahatelným a platným ustanovením, jehož účel v nejvyšší možné míře odpovídá účelu původního ustanovení a cílům této smlouvy.
6. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb. Uveřejnění smlouvy zajistí nájemce.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají dobrovolně, srozumitelně, vážně a určitě, prosty omylu a že žádná z nich nebyla v tísní ani pod vlivem jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
9. Tato smlouva se sepisuje ve 2 identických vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po 1 stejnopisu.

Ve Znojmě dne 12. 12. 2017

.....
pronajímatel
Petra Tejralová
jednatelka
NAILIS77, spol. s r.o.

.....
nájemce
MUDr. Miroslav Kavka, MBA
ředitel Nemocnice Znojmo, příspěvkové
organizace

Přílohy

- č. 1 – Zákres pronajatých ploch
- č. 2 – Soupis dosavadních nájemců