Smlouva o nájmu
nebytových prostor

Smluvní strany

Pronajímatel: **Nemocnice Nymburk s.r.o.**
IČ: 28762886
sídlo: Nymburk, Boleslavská 425, PSČ 28801;
zast. jednatelkou Ing. Alenou Havelkovou
zapsaná v OR u MS Praha, oddíl C, vložka 151633.
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **Chronicare s.r.o.**
IČ 02989204,
sídlo: Čistovická 95/13, Řepy, 163 00 Praha 6,
zapsaná v OR u MS Praha, oddíl C, vložka 226132.
zast. jednatelem MUDr. Ľubošem Kmetěm

Čl. 1
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené s vlastníkem nemovitostí v areálu nymburské nemocnice, městem Nymburk, IČ: 00239500, oprávněn od 1.1.2018 užívat mj. i níže uvedené nemovitosti, včetně práva k jejich pronajímání třetím subjektům:

- budova jež je součástí pozemku st. p.č. 4649 (budova označována jako pavilon H)
- pozemek p.č. 223/1

v obci a katastrálním území Nymburk, zapsáno na listu vlastnictví č. 2835 vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk.

2. Předmětem nájmu jsou :

a) nebytové prostory sloužící podnikání, o celkové výměře cca 772,7 m2, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží pavilonu H, jejichž přesné umístění je vyznačeno v **situačním plánku**, jenž je nedílnou součástí této smlouvy,
b) zpevněné plochy na pozemku p.č. 223/1 o celkové výměře cca 428 m2, jejichž přesné umístění je vyznačeno v **situačním plánku**, jenž je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. 2

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání specifikované v čl. 1 (dále též jen předmět nájmu) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu).

3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné úpravy a změny včetně úprav stavebních vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

4. Předmět nájmu je přenecháván nájemci bez vybavení; bude-li nájemci poskytnuto k užívání vybavení pronajímatele, bude o tom uzavřena samostatná smlouva.

5. Předmět nájmu nesmí nájemce dále poskytnout do užívání (pronajmout – podnajmout, vypůjčit atd.) třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 3
Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých prostorech sloužících podnikání nestátní zdravotnické zařízení v oboru lůžková péče typu následné intenzivní péče (NIP), následné ventilační péče (NVP) a dlouhodobé intenzivní ošetřovatelské péče (DIOP). Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.

2. Nájemce se zavazuje plnit zákonné předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady po celou dobu trvání této nájemní smlouvy.

Čl. 4
Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Nájemné za předmět nájmu činí ===375.000== Kč (slovy: Tři sta sedmdesát pět tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné je uvedeno bez DPH, která ke dni uzavření této smlouvy není účtována. Dojde-li ke změně daňových předpisů s povinností k účtování DPH v tomto případě, bude ke sjednané částce připočítávána DPH v zákonné sazbě.

2. Pronajímatel je oprávněn nájemné zvyšovat o procento, odpovídající kladnému procentu meziroční inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oficiálně učiněno. Zvýšení bude provedeno písemným oznámením ze strany pronajímatele, přičemž poprvé může být provedeno v roce 2019.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, na pronajímatelem určený bankovní účet č. **115–4898140277/0100** do 20 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy ve výši odpovídající šesti násobku měsíčního nájemného. Nesložením jistoty nájemcem do daného termínu vzniká pronajímateli právo na okamžité odstoupení od této Smlouvy o nájmu nebytových prostor bez výpovědní lhůty. Proti peněžité jistotě bude započtena celá pohledávka nájemce vůči pronajímateli vyplývající z titulu vrácení kauce uhrazené dle podnájemní smlouvy ze dne 15.4.2014, ve znění dodatků, tzn. původní kauce se ke dni zahájení nájmu dle této smlouvy převádí na jistotu dle této smlouvy, ve zbylé výši bude sjednaná jistota složena nájemcem bezhotovostním převodem.

4. K nájemnému dle bodu 1 se měsíčně platí navíc platby za služby zajišťované pronajímatelem, které jsou upraveny **Dohodou o dodávkách služeb a energií a jejich vyúčtování (dále jen „Dohoda“)**. Způsob vyúčtování se řídí touto dohodou, která je uzavírána současně s touto nájemní smlouvou.
   Ostatní služby, které nejsou uvedeny v Dohodě si zajišťuje nájemce samostatně svým jménem a na svůj účet přímo u dodavatelů s písemným souhlasem pronajímatele.

5. Nájemné je nájemce povinen uhradit měsíčně v CZK vždy k 1. dni příslušného měsíce (pro první měsíc k 5.1.2018) bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. **115-6658400227/0100** vedený u Komerční banky. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

6. Platby za služby včetně jejich vyúčtování budou upraveny v Dohodě.

7. Nájemce je oprávněn namísto bezhotovostní platby nájemného provést zápočet svých nároků vůči pronajímateli pouze za předpokladu, že tyto nároky byly pronajímatelem písemně uznány.
   Ke dni uzavření této smlouvy činí pronajímatelem uznané a tedy k započtení způsobilé závazky pronajímatele za nájemcem (z titulu úplného vypořádání provedených investic do nemovitostí užívaných pronajímatelem dle předchozí smlouvy o podnájmu) částku celkem 1.731.184 Kč. Z tohoto nároku bude dle dohody stran započítávána na měsíční nájemné částka odpovídající 70 % výše měsíčního nájemného, a to až do úplného uhrazení tohoto nároku nájemce; ve zbylém rozsahu bude měsíční nájemné hrazeno bezhotovostní platbou.

8. Pro případ prodlení nájemce s platbou nájemného se sjednává smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně za každý započatý den prodlení.

9. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele postoupit případnou pohledávku za pronajímatelem na třetí osobu.

Čl. 5
Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou a začíná dnem 1.1.2018.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět s šestiměsíční výpovědní lhůtou i bez udání důvodu, pokud v této smlouvě není dále ujednáno jinak. Výpověď nemusí být v takovém případě odůvodněna. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel je oprávněn v prvních pěti (5) letech účinnosti smlouvy tuto nájemní smlouvu vypovědět s šestiměsíční výpovědní lhůtou jen z následujících důvodů:

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním nebytových prostor, nebo

b) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

c) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která užívá jiné nebytové prostory v pronajímaných nemovitostech, nebo proti cizímu majetku, který se v pronajímaných nemovitostech nachází, nebo

d) pokud nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, nebo

e) pokud nájemce poškozuje předmět nájmu nebo pronajímané nemovitosti závažným nebo nenapravitelným způsobem, nebo

f) nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl na jeho žádost předmět nájmu do původního stavu, nebo

g) nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jeho zničení, a nezjedná v přiměřené době nápravu přes výzvu pronajímatele.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

4. Nájemce je oprávněn v prvních pěti (5) letech účinnosti smlouvy tuto nájemní smlouvu vypovědět s šestiměsíční výpovědní lhůtou jen z následujících důvodů:

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, nebo

b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci, nebo

d) nebude-li mít nájemce během trvání nájemního vztahu uzavřenou smlouvu o úhradě péče typu následné intenzivní péče (NIP), následné ventilační péče (NVP) a dlouhodobé intenzivní ošetřovatelské péče (DIOP) se Všeobecnou zdravotní pojišťovnou ČR.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5. Výpověď musí být učiněna a zaslána v písemné listinné formě nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky. V případě nepřevzetí poštovní zásilky nebo neotevření datové zprávy, se výpověď považuje za doručenou desátým dnem ode dne odeslání.

6. Nájemní vztah je možné taktéž ukončit dohodou obou smluvních stran.

Čl. 6
Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán a oběma stranami podepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu k okamžiku předání, jakož i stavy měřidel energií a médií.

2. Nájemci bude při podpisu protokolu předána sada klíčů od všech pronajímaných prostor

Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. 7
Údržba a opravy předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a běžnou údržbu a drobné opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (vybavení), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně či převážně nájemcem.

Pro vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy se použije vl. nař. č. 308/2015 Sb, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 8
Odpovědnost za škodu, zakázané jednání

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, klienti a jiné osoby, kterým vstup do předmětu nájmu umožní.

2. Nájemce se zavazuje pojistit pro obvyklá rizika spojená s jeho provozem, včetně pojištění škody na pronajatém majetku, a to s výši pojistného plnění zajišťující obnovu

i v případě úplného zničení pronajaté věci. Nájemce je povinen nejpozději do 30 dnů od uzavření této Smlouvy o nájmu nebytových prostor a vždy na vyžádání pronajímatelem, předložit pronajímateli doklad prokazující uzavření a trvání takové pojistné smlouvy. Nebude-li doklad předložen v daném termínu, má pronajímatel právo okamžitě bez výpovědní lhůty odstoupit od smlouvy.

3. Nájemce se zavazuje, že neuzavře pracovněprávní či jinou smlouvu o spolupráci s osobou, jejíž pracovní poměr u pronajímatele skončil před méně jak dvanácti měsíci od data, k němuž by taková smlouva měla být uzavřena. Za pracovní poměr se pro potřeby této smlouvy považují veškeré pracovněprávní závazkové vztahy, včetně dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti, upravené zákoníkem práce.

Poruší-li nájemce vědomě tento svůj závazek, zavazuje se pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši ==500.000== Kč (slovy: pětset tisíc korun českých) za každé takové porušení. Za vědomé porušení závazku se považuje i takové jednání, kdy nájemce neučinil ohledně možného předchozího pracovního poměru takové osoby dotaz u pronajímatele.

4. Pronajímatel se zavazuje, že neuzavře pracovněprávní či jinou smlouvu o spolupráci s osobou, jejíž pracovní poměr u nájemce skončil před méně jak dvanácti měsíci od data, k němuž by taková smlouva měla být uzavřena. Za pracovní poměr se pro potřeby této smlouvy považují veškeré pracovněprávní závazkové vztahy, včetně dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti, upravené zákoníkem práce.

Poruší-li pronajímatel vědomě tento svůj závazek, zavazuje se nájemci uhradit smluvní pokutu ve výši ==500.000== Kč za každé takové porušení. Za vědomé porušení závazku se považuje i takové jednání, kdy pronajímatel neučinil ohledně možného předchozího pracovního poměru takové osoby dotaz u nájemce.

Čl. 9
Vrácení předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat vyklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

2. Bude-li nájemce v prodlení s předáním předmětu nájmu, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného (čl. 4.1) za každý započatý kalendářní měsíc prodlení, splatnou vždy k poslednímu dni daného měsíce. Nárok pronajímatele na náhradu škody tím není dotčen.

Čl. 10
Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu, s respektováním provozní doby nájemce.

2. Neumožní-li nájemce pronajímateli vstup do pronajatých prostor dle čl. 10 bodu 1, vzniká pronajímateli právo na okamžité odstoupení od smlouvy bez výpovědní lhůty.

3. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v areálu nemocnice s omezeným vjezdem a parkováním. Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla vjezdu vozidel a parkování v areálu nemocnice stanovená pronajímatelem, popř. vlastníkem nemovitostí.

Čl. 11
Závěrečná ustanovení

1. Změny této smlouvy mohou být účinně provedeny pouze v písemné formě.

2. Jako výraz souhlasu připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.

3. Nedílnou součástí této smlouvy je situační plánek pronajatých prostor a jejich výčet.

4. Smluvní strany se výslovně dohodly tak, že na nájemní vztah založený a upravený touto smlouvou vylučují zákonný režim ustanovení § 2000, § 2228, § 2231 odst. 1 (věta druhá), § 2231 odst. 2, § 2232, § 2304 odst. 2, § 2310 odst. 2 a 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

5. Nedošlo-li ke dni uzavření této nájemní smlouvy k zániku podnájemního vztahu uzavřeného mezi účastníky této smlouvy podnájemní smlouvou ze dne 15.4.2014, ve znění dodatků, ruší se předmětná podnájemní smlouva včetně všech ostatních smluv a dohod spojených s podnájemní smlouvou, a to ke dni uzavření této smlouvy.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., kteréžto zveřejnění se zavazuje bezodkladně po uzavření smlouvy zajistit pronajímatel.

V Nymburce dne 21.12.2017 V Nymburce dne 21.12.2017

....
Za Pronajímatele Za Nájemce