

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany

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

a

Nájemce: **MUDr. ZEMANOVÁ s.r.o.**
IČ: 275 07 700
sídlo: Štrauchova 1043, Valdické Předměstí, 506 01 Jičín
zapsaná v OR u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl. C,
vložka 23133
zastoupená: MUDr. Marií Zemanovou, jednatelkou
(dále jen „nájemce“)

Čl. 1 Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené dne 21. 12. 2017 s vlastníkem nemovitostí v areálu nymburské nemocnice, městem Nymburk, IČ: 00239500, oprávněn užívat mj. i níže uvedené nemovitosti, včetně jejich pronajímání třetím subjektům:

nemovitost čp. 237, ul. Velké Valy, p.č. 318/1

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:
nebytové prostory sloužící podnikání, o celkové výměře 47,4 m², které se nacházejí v nadzemním podlaží uvedené nemovitosti,

i. Ordinace	34,1 m ²
ii. WC (společné)	9,3 m ²
iii. Čekárna na chodbě	4 m ²

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 alergologie a imunologie. 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 4 503,- Kč (slovy: čtyřtisícepětsettři korun českých) měsíčně.
2. Vzhledem k tomu, že tato smlouva nabývá účinnosti ke dni 11. ledna 2018 nájemné za dobu od účinnosti této smlouvy do 31. 1. 2018 se sjednává ve výši 3.053,- Kč a toto bude nájemcem zaplaceno do deseti dnů ode dne účinnosti této smlouvy na účet sjednaný v čl. 4. odst. 7 této smlouvy.
3. Za období od 1. 1. 2018 do 10. 1. 2018, kdy nájemce prostory specifikované v čl. 1 této smlouvy, užíval bez právního důvodu, se na základě dohody smluvních stran zavazuje nájemce zaplatit mezi smluvními stranami nespornou výši bezdůvodného

obohacení ve výši 1.450,- Kč, a to ve lhůtě do deseti dnů ode dne účinnosti této smlouvy na účet sjednaný v čl. 4. odst. 7 této smlouvy. Zaplacením sjednaného bezdůvodného obohacení jsou smluvní strany zcela a v úplném rozsahu vyrovnány ohledně všech nároků pronajímatele za užívání specifikovaných prostor za období od 1. 1. 2018 do 9. 1. 2018, vyjma plateb za služby spotřebované nájemcem za užívání prostor v uvedeném časovém období.

4. 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.
5. K nájemnému dle bodu 1 tohoto článku 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.
6. Ostatní služby, které nejsou uvedeny v Dohodě, si zajišťuje nájemce samostatně svým jménem a na svůj účet přímo u dodavatelů s písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemné je nájemce povinen uhradit měsíčně v CZK vždy k 1. dni příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č **115-6658400227/0100** vedený u Komerční banky. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
8. Platby za služby včetně jejich vyúčtování budou upraveny v Dohodě.
9. Nájemce je oprávněn namísto bezhotovostní platby dle čl. 4 bod 4 provést zápočet svých nároků vůči pronajímateli pouze za předpokladu, že tyto nároky byly pronajímatelem písemně uznány.
10. Pro případ prodloužení nájemce s platbou nájemného se sjednává smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně za každý započatý den prodloužení.
11. 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, anebo z důvodů a ve lhůtách uvedených v občanském zákoníku. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce

následujícího po doručení výpovědi.

3. 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.

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

1. 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 nebo se zaměstnancem, u nějž pracovněprávní vztah vůči pronajímateli stále trvá. 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 tento svůj závazek, byť z nedbalosti, zavazuje se pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každé takové porušení.

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 bod 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.

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 plánec pronajatých prostor.
4. Nedošlo-li ke dni uzavření této nájemní smlouvy k zániku podnájemního vztahu uzavřeného mezi účastníky této smlouvy podnájemní smlouvou ze dne 4. 1. 2010, 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.

5. 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

V Nymburce dne

Pronajímatele

Nájemce