

NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. 21

(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. Josefem Maškem, 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

FLS Health s.r.o.

se sídlem : Kadaň, Lázeňská 378
zastoupena : MUDr. Františkem Smiškem
IČ : 05127912
DIČ : CZ 05127912
bankovní spojení : KB a.s. Kadaň, č.ú. 115-2661200287/0100
(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.3160/2, 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 49 m², které se nacházejí ve 4. NP Budovy v ambulantní části (dále jen „**Pronajímané místnosti**“). Sociální zařízení je umístěno na chodbě cca 5 m a je vyčleněno pouze pro potřeby Nájemce.

1.3 Pronajímatel prohlašuje, že Pronajímané místnosti jsou dle rozhodnutí příslušného stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení, a to konkrétně jako prodejna. 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 zdravotnických potřeb a s tím souvisejících činností, a to na základě oprávnění k podnikání dle živnostenského listu.

2. Předmět smlouvy

2.1 Pronajímatel přenechává Předmět nájmu, včetně všech jejích 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 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, úklidu, provozu výměňkové 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 **5.300,-Kč vč. DPH**. Je splatné vždy do 15. dne v měsíci na výše uvedený účet Pronajímatele pod variabilním symbolem č. **21**, 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 **1.11.2016**.

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 doručenu 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.

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. přírůžka

Nájemce je povinen hradit údržbu a opravy pronajatého inventáře.

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

6.6 Nájemce je povinen zajišťovat pravidelné revize přístrojů a zařízení umístěných Nájemcem v Pronajímaných místnostech.

6.7 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.

6.8 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli umístění reklamy v prostoru čekárny před Pronajímanými místnostmi.

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

6.10 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.

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

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 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.

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

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

7.7 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 17.10.2016

Nemocnice Kadaň s.r.o.

.....
Pronajímatel

FLS Health s.r.o.

.....
Nájemce