

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany

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

a

Nájemce: **AVICENNUS, s.r.o.**
IČ: 271 96 607
sídlo: Polepy 224, 280 02 Kolín
zapsaná v OR vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 103650
zast. MUDr. Petr Klepetko, jednatel společnosti
(dále jen „nájemce“)

Čl. 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je anebo nejpozději ke dni nabytí účinnosti této smlouvy bude na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené s vlastníkem nemovitostí v areálu nymburské nemocnice, městem Nymburk, IČ: 00239500, oprávněn užívat mj. i níže uvedené nemovitosti, včetně jejich pronajímání třetím subjektům:

budova jež je součástí pozemku st. p.č. 320 (budova označována jako pavilon A)

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 **136,5 m²**, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží pavilonu A, jejichž přesné umístění je vyznačeno v **situačním plánu**, 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 předmětu nájmu 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 ambulantní onkologie. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje plnit veškeré požadavky, které pro činnosti, jež tvoří účel nájmu dle této smlouvy, kladou zákonné předpisy, a to 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 10.238,- Kč (slovy: desettisícdvěstětřicet osm korun českých) měsíčně.
2. Vzhledem k tomu, že tato smlouva nabývá účinnosti ke dni 30. ledna 2018, nájemné za dobu od účinnosti této smlouvy do 31.1.2018 se sjednává ve výši 330,- Kč a bude nájemcem zapláceno do deseti dnů ode dne účinnosti této smlouvy na účet sjednaný v čl. 4. odst. 6 této smlouvy.
3. Za období od 1.1.2018 do 30.1.2018, 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 9.908,- Kč a to ve lhůtě do deseti dnů ode dne účinnosti této smlouvy na účet sjednaný v čl. 4. odst. 6 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 30.1.2018, 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 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.
6. 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.
7. Platby za služby včetně jejich vyúčtování budou upraveny v Dohodě.
8. Nájemce je oprávněn namísto bezhotovostní platby nájemného dle čl. 4 bod 4 provést zápočet svých nároků vůči pronajímateli pouze za předpokladu, že tyto nároky byly pronajímatelem písemně uznány.

Uzavřením této smlouvy smluvní strany berou na vědomí usnesení Rady města Nymburk č. 35 ze dne 27. 4. 2010, jímž Rada města schválila započtení nákladů ve výši 1.483.676,-Kč, vynaložených nájemcem na rekonstrukci předmětu nájmu v období před účinností této smlouvy, a to po dobu trvání nájemního vztahu s pronajímatelem jakožto současným provozovatelem nymburské nemocnice. V případě předčasného ukončení nájmu z důvodu na straně nájemce, nebude pronajímatel provádět vyrovnání neumořených nákladů z částky vynaložené nájemcem. Náklady, které jsou započítány proti nájmu, nejsou uznatelným daňovým nákladem nájemce.

Ke dni uzavření této smlouvy činí náklady, které zatím nebyly v souladu se shora uvedeným usnesením Rady města Nymburku započteny oproti nájemnému za užívání předmětu nájmu, částku celkem **692.431,- Kč**. Pronajímatel respektuje shora uvedené usnesení Rady města Nymburk jakožto vlastníka předmětu nájmu a v souladu s ním souhlasí, aby byla částka ve výši 692.431,- Kč postupně započítávána na pohledávky pronajímatele na úhradu měsíčního nájemného, a to až do úplného zániku pohledávky nájemce započtením.

Bylo dohodnuto, že co do částky 692.431,- Kč bude automaticky k prvnímu dni příslušného měsíce docházek k zápočtu pohledávky pronajímatele na úhradu nájemného za tento příslušný měsíc a pohledávky nájemce na úhradu nákladů vynaložených nájemcem na rekonstrukci předmětu nájmu v období před účinností této smlouvy, a to ve výši rovné nájemnému za ten konkrétní měsíc.

Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu z důvodu na straně nájemce, nemá nájemce vůči pronajímateli nárok na úhradu do té doby nezapočtené části své pohledávky.

9. 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.
10. 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 30. 1. 2018.
2. Doba nájmu začíná dnem účinnosti této smlouvy, tedy ke dni jejího zveřejnění v registru smluv. Předpokládaný den zveřejnění smlouvy v registru smluv je 30. 1. 2018.
3. 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.
4. 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.

5. 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 ambulantní onkologie 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.

6. 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.

3. 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 k užívání k účelu nájmu 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.
2. 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 předmětu nájmu. Nájemce je povinen nejpozději do 30 dnů od uzavření této Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání 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 tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty.

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 ukončení smlouvy výpovědí 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. 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 1. 5. 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.
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 30.1.2018

.....
Za pronajímatele
Ing. Alena Havelková

.....
Za nájemce
MUDr. Petr Klepetko