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 Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 151633.
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **TRANSMED s.r.o.**
IČ: 287 73 071
sídlo: Boleslavská 425, 288 01 Nymburk
zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 157473
zast. JUDr. Františkem Divíškem, advokátem, na základě plné moci
(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:

   - budova jež je součástí pozemku st. p.č. 323 (budova označována jako Vrátnice nebo budova N)
   - 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 78,79 m2, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží budovy Vrátnice, místnost č. 102, 103, 104, 106, 107, 109, 110 a 114 v 1.NP , jejichž přesné umístění je vyznačeno v **situačním plánku č.1**, jenž je nedílnou součástí této smlouvy.
b) krytá parkovací plocha, která je součástí pozemku p.č. 223/1 o výměře 247,2 m2, jejichž přesné umístění je vyznačeno v **situačním plánku č.2**, 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 předmětu nájmu nestátní zdravotnické zařízení v oboru zdravotní dopravní služby a administrativní činnosti s uvedenou činností související. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento účel.

2. Nájemce se zavazuje plnit veškeré požadavky, které pro činnosti, jež tvoří účel nájmu dle 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 uvedený:
   a) v čl. 1 bodu 1 písm. a) činí 15 790,-Kč (slovy: patnácti tisíc sedmsetdevadesát korun českých) měsíčně
   b) v čl. 1 bodu 1 písm. b) činí 7 420,- Kč (slovy: sedm tisíc čtyřista dvacet korun českých).

   Celkové nájemné za předmět nájmu činí 23 210,- Kč (slovy: dvacet tři tisíc dvě stě deset

korun českých) bez DPH měsíčně. Dojde-li ke změně daňových předpisů s povinností k účtování DPH v tomto případě, bude ke sjednané částce připočítávána DPH v zákonné sazbě

2. Za období od 1. 1. 2018 do 30. 4. 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 92 840,- Kč,- 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 30.04.2018, vyjma plateb za služby spotřebované nájemcem za užívání prostor v uvedeném časovém období.

3. K datu účinnosti smlouvy je pronajímateli známo, že nájemce v období od 1. 1. 2018 do 30. 4. 2018 uhradil na jeho účet částku ve výši 67 590,- Kč a obě smluvní strany souhlasí s jejím započtením oproti částce uvedené v čl. 4 bodu 2 této smlouvy. Nájemce se tak zavazuje uhradit do deseti dnů od účinnosti této smlouvy na účet sjednaný v čl. 4 odst. 7 této smlouvy částku ve výši 25 250,- Kč. Zaplacením této částky a provedením vzájemného zápočtu je splněn závazek nájemce uvedený v čl. 4 bodu 2 této smlouvy

4. Nájemce užíval od 1. 1. 2018 do 31.3. 2018, nebytové prostory v suterénu budovy vrátnice m. č. 006 a 008 o celkové výměře 19,04 m ^{2} bez právního důvodu a na základě dohody smluvních stran se zavazuje nájemce zaplatit mezi smluvními stranami nespornou výši bezdůvodného obohacení ve výši 5.712,- 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 (v tomto odstavci smlouvy) za období od 1. 1. 2018 do 31.3. 2018, vyjma plateb za služby spotřebované nájemcem za užívání prostor v uvedeném časovém období.

5. 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. 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.
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 5. dni příslušného měsíce

bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č **115-6658400227/0100** vedený u Komerční banky, není-li v této smlouvě sjednán jiný termín zaplacení. 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 7 provést zápočet svých nároků vůči pronajímateli pouze za předpokladu, že tyto nároky byly pronajímatelem písemně uznány.

10. 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.

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. Doba nájmu začíná dnem účinnosti této smlouvy, tedy ke dni jejího zveřejnění v registru smluv. Předpokládaný den zveřejnění smlouvy v registru smluv je 30. 4. 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. Vzhledem k tomu, že nájemce užívá předmět nájmu před uzavřením této smlouvy, nebude docházet k předání a převzetí předmětu nájmu ani zachycení stavu předmětu nájmu a stavu měřidel energií.

2. 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.

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

3. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory opatřit označením své provozovny.

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, provozní činností, když toto pojištění by mělo pokrývat i škody, jež provozem mohou vzniknout na pronajatém majetku, a to s výši pojistného plnění zajišťující obnovu i v případě úplného zničení předmětu nájmu – nebytových prostor. Nájemce je povinen nejpozději do 30 dnů od uzavření této Smlouvy o nájmu prostor sloužících k 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 vypovědět bez výpovědní lhůty.

3. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu pojistit a udržovat pojištění budovy, v níž jsou umístěné pronajaté prostory., které v sobě bude zahrnovat i pojištění škod, které mohou vzniknout na majetku třetích osob v souvislosti s užíváním budovy.

4. Nájemce se zavazuje, že bez souhlasu pronajímatele, 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 (shora uvedený zaměstnanec dále jako „Chráněný zaměstnanec“), vyjma dále sjednaného. 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. Z výše sjednaného zákazu smluvní strany

sjednávají následující výjimku, která není porušení (ani částečným) sjednaného zákazu: nájemce je oprávněn s kterýmkoliv z Chráněných zaměstnanců, který je uveden v příloze č. 3 této smlouvy, uzavřít základní pracovněprávní vztah. Bude-li potřebovat nájemce nahradit kteréhokoliv z Chráněných zaměstnanců uvedených v příloze č. 3, je oprávněn o toto požádat pronajímatele, který nebude svůj souhlas k nahrazení bezdůvodně odpírat. Udělením souhlasu s nahrazením se nový zaměstnanec stává součástí přílohy č. 3 této smlouvy. Poruší-li nájemce tento výše sjednaný svůj závazek, byť z nedbalosti, zavazuje se pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 150.000 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 nejméně dva dny předem a to písemně. Oznámení bude předáno zaměstnanci nájemce v pronajatých prostorách. Při vstupu do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu bude pronajímatel respektovat provozní dobu nájemce a vstup realizovat v rámci provozní doby nájemce.

2. V případě, že nastane havárie (havarijní stav) a v souvislosti s ní bude nutný okamžitý vstup do pronajatých prostor, nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup bezodkladně po oznámení o nezbytnosti vstupu, které pronajímatel učiní na tyto kontaktní údaje Jaroslav Komárek na tel. 606748714, popř. p. Hanuš na tel. 773 528 583. Nepodaří-li se osobu dle předchozí věty neprodleně kontaktovat, je pronajímatel oprávněn do pronajatých prostor vstoupit a tuto osobu o vstupu vyrozumět bez zbytečného prodlení, jakmile to bude možné. Za účelem vstupu pronajímatele do pronajatých prostor v případě havárie se nájemce zavazuje přenechat pronajímateli jeden pár klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce – umístěné na vrátnici.

3. Neumožní-li nájemce pronajímateli vstup do pronajatých prostor dle čl. 10 bodu 1, vzniká pronajímateli právo na okamžité ukončení smlouvy výpovědí bez výpovědní lhůty, nebude-li ze strany nájemce umožněn vstup ani v náhradním termínu, při jeho

oznámení a realizaci musí pronajímatel dodržet postup sjednaný v čl. 10 odst. 1 této smlouvy.

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 dále kopie plné moci pro JUDr. Františka Divíška, advokáta.

4. 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 26. 4. 2018

.....	.....
Pronajímatele	Nájemce