

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU

kteřou ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen občanský zákoník) a v souladu se zákonem č.219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZMČR), uzavřeli tito účastníci:

1. Fakultní nemocnice Plzeň

státní příspěvková organizace
se sídlem Edvarda Beneše 1128/13, 305 99 Plzeň
statutární zástupce: MUDr. Václav Šimánek, Ph.D., ředitel
IČ: 00669806
DIČ: CZ00669806
bankovní spojení: ČNB
č.ú. 33739311/0710

na straně jedné jako pronajímatel

a

**2. Česká republika - Česká Správa Sociálního Zabezpečení
Pracoviště Plzeň**

se sídlem Křížová 25, 225 08 Praha 5
statutární zástupce : xxx
jednající: xxx
IČ: 00006963
bankovní spojení: xxx
č.ú: xxx

na straně druhé jako nájemce

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále v této Smlouvě společně označováni také jako „ Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

I.

1. Česká republika je vlastníkem pozemků se součástími a příslušenstvím, zapsaných na LV č. 882 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, obec Plzeň, k. ú. Plzeň, označený jako areál Fakultní nemocnice v Plzni.

V tomto areálu se nachází i pozemek parc. č. 6474/8, se součástími - stavbou bez č.p./ č.e., obč. vyb., pav. č.40

2. Pronajímateli přísluší v souladu se z. č. 219/2000 Sb. v platném znění hospodařit s majetkem uvedeným v ustanovení článku I/1 jako samostatná příspěvková organizace přímo řízená Ministerstvem zdravotnictví.
3. Pronajímatel současně prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže specifikovaný prostor do nájmu a platně uzavřít tuto nájemní smlouvu, neboť pronajímaný prostor je pro pronajímatele v době podpisu této smlouvy nadbytečný.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je prostor, umístěný v budově pav. č.40 (**01.40**), která je součástí pozemku parc. č. 6474/8. Prostor je specifikován **v přílohách** této smlouvy:

č.1. - evidenční pláněk objektu

č. 2 - specifikace prostor.

Celková plocha pronajímaných prostor činí **41,13 m²**.

2. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol, ve kterém bude uveden jejich stav a informace o předání a převzetí klíčů.

III.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci prostor za účelem provozování: **skladů**

Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

IV.

Služby poskytované spolu s nájmem

1. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel poskytování služeb dle článku IV/2, a to buď přímo, nebo zprostředkovaně. V nájmu je zahrnuto poskytování těch služeb, které jsou vymezeny v článku IV/2. Služby budou poskytovány v kvalitě a rozsahu úměrném poskytování služeb v ostatních objektech pronajímatele v areálu uvedeném v článku I/1.
2. Poskytování nezbytných služeb zahrnuje:
 - dodávku tepla
 - dodávku teplé užitkové vody
 - dodávku vody
 - likvidace odpadních vod
 - dodávku elektrické energie
 - revize VTZ v majetku FN, pevně spojených s budovou
 - revize hasících zařízení a prostředků, které jsou součástí budov

V.

Nájem a jeho úhrada

1. Nájemné je sjednáno ve výši, která je stanovena na základě **přílohy č.3 Kalkulační list**.
2. V nájemném je zahrnuta i úhrada služeb uvedených v článku IV/2.

Nájem uvedený v článku V/1 odpovídá v době uzavření smlouvy obecně platným cenám. Ceny služeb zahrnutých v nájmu se mění spolu se změnou těchto cen a veškeré změny budou provedeny tak, že po prokázání zvýšení cen služeb pro pronajímatele bude pronajímatelem změněna příloha č.3, která je připojena k této smlouvě jako kalkulační list. Smluvní strany se dohodly, že po dobu trvání smlouvy, která je specifikována v čl. VII/1, nebudou ceny samotného nájemného, tj. bez služeb, navyšovány.

3. Úhrada nájemného uvedeného v článku V/1 bude prováděna za každé kalendářní čtvrtletí příslušného roku vždy do patnáctého dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem a předané nájemci.
4. V případě prodlení s placením nájemného i ev. dalších plateb souvisejících s nájmem prostoru, popřípadě jejich vyúčtování, je nájemce na základě této smlouvy povinen zaplatit za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky.

V případě prodlení se splacením nájemného, ev. s úhradou dalších plateb souvisejících s nájmem prostoru za dobu delší než 30 dnů, je oprávněn pronajímatel odstoupit od této smlouvy.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se zavazují respektovat zejména následující vzájemná práva a povinnosti:

1. Povinnosti pronajímatele:

- a. Přenechat nájemci prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu.
- b. Umožnit nájemci řádné užívání prostoru v souladu s touto smlouvou.
- c. Poskytovat nájemci služby spojené s nájmem prostor uvedených v článku IV/2.
- d. Pronajímatel předal před podpisem této smlouvy nájemci platné **Požární poplachové směrnice** uvedené v **příloze č.4**

2. Povinnosti nájemce:

- a. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
- b. Nájemce není oprávněn přenechat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
- c. Nájemce je odpovědný za udržování stavu prostor a za provoz v nich a v případě škody vzniklé v souvislosti s jeho činností za tuto odpovídá, včetně za škody způsobené osobami, jímž umožnil do prostor přístup.
- d. Po dobu nájmu nájemce provádí běžnou údržbu prostor na svůj náklad, stejně tak jako provádí na své náklady práce související s obvyklým udržováním prostor. Bez souhlasu pronajímatele je oprávněn provést na svůj náklad drobné vnitřní úpravy a opravy.
- e. Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájmu. V případě provádění oprav a údržby věcí, které má provést pronajímatel, je nájemce povinen snášet omezení užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostor.
- f. Vynaloží-li nájemce v havarijních případech, nesnese-li oprava prostor odkladu, náklad při opravě, kterou by jinak byl povinen provést pronajímatel, přísluší nájemci náhrada ve výši skutečných nákladů. Nárok na úhradu musí ohlásit spolu s příslušnými doklady nájemce pronajímateli písemně do jednoho měsíce po provedení oprav.
- g. Stavební a jiné větší úpravy než běžné či drobné, lze provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že náklady na provedené stavební úpravy hradí po souhlasu pronajímatele nájemce sám a nebudou mu jakkoli refundovány, a to ani po skončení nájmu.
- h. Je-li součástí pronajímaných prostor technologické zařízení, nájemce hradí služby spojené s provozem tohoto zařízení sám.
- i. Nájemce provádí kontrolu stavu prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce, zavazuje se dodržovat technické normy, interní předpisy, opatření a pokyny pronajímatele mající vztah k požární ochraně, bezpečnosti práce a ekologii.

- j. Nájemce je povinen zajišťovat požární ochranu ve smyslu platného z. č. 133/1985 Sb., zákona o požární ochraně (zejména §5) a příslušných prováděcích předpisů s tím, že bude plnit povinnosti vyplývající z předané dokumentace PO uvedené v příloze č. 4 této smlouvy, předá informaci o požárně nebezpečné činnosti ohlašovně požárů (např. při svařování) a o pracích, při kterých se předpokládá nadměrný vývin kouře, tepla nebo světla, zároveň předá náhradní klíče od prostor ohlašovně požárů a na požádání umožní v souvislosti s těmito kontrolami přístup pronajímateli.
- k. Nájemce je povinen umožnit provedení revize VTZ (vyhrazená technická zařízení, dále jen „VTZ“) a následné odstranění zjištěných závad příslušným útvarům FN (OTI a odbor údržby), při té souvislosti je povinen umožnit přístup příslušnému útvaru a poskytnout součinnost při provádění revize a následného odstranění zjištěných závad. Pronajímatel prostor odpovídá za VTZ pevně spojených s budovou, které jsou její nedílnou součástí (tj. zejména rozvod elektřiny a ostatních energií, tlakové nádoby a zdvihací zařízení). Za vnesené mobilní spotřebiče, za jejich technický stav a bezpečnost odpovídá výhradně a na své náklady nájemce. Revizní zprávy a doklady k těmto zařízením bude mít nájemce uloženy tak, aby byl schopen je předložit na vyžádání příslušným útvarům FN.
- l. Nájemce na své náklady provádí úklid v pronajatém prostoru.
- m. Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli přístup do pronajatého prostoru.
- n. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě.
- o. Nájemce je oprávněn zajistit si pojištění pronajatého prostoru na své náklady, a bere na vědomí, že objekt není pojištěn. Je oprávněn pojistit si i vybavení a zařízení na své náklady. Vůči pronajímateli nemůže uplatňovat ev. nároky vyplývající z případně vzniklé pojistné události nebo nároky na náhradu jakékoli škody, za kterou dle této smlouvy neodpovídá pronajímatel.
- p. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by rušil ostatní ve výkonu svých práv v souvislosti s provozováním pronajatého prostoru.
- q. Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele po předložení rozsahu štítu, návěstí a jiných znamení opatřit budovu, v níž se nalézá pronajatý prostor. Souhlas pronajímatele se považuje za daný, požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a pronajímatel se nevyjádří do jednoho měsíce. Na své náklady tato znamení nájemce odstraní na výzvu pronajímatele a při skončení nájmu, a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.

VII.

Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.6.2018 do 31.5.2020
2. Nájem je možné ukončit:
 - A. Dohodou
 - B. Výpovědí i před uplynutím ujednané doby.

Výpovědní důvod pro výpověď nájemce je:

 - a. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen,
 - b. přestane-li být najatý prostor 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 nájemciPronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, a to z těchto důvodů:

- d. má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- e. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se v rozporu s ujednáním v článku VI/2r, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru.

Výpovědní lhůta pro odstavce 2.B. a.,b.,c.,d.,e. je jednoměsíční

f. bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta pro odstavec 2.B.f. je tříměsíční

Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

C. Odstoupením od smlouvy

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající ze smlouvy (např: včasné platby nájemného, dokladování likvidace odpadů apod.) nebo pokud předmět nájmu potřebuje pronajímatel k plnění úkolů v rámci stanoveného předmětu činnosti. Odstoupení musí být provedeno písemně a doručeno nájemci s tím, že účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení. V takovém případě nese každá ze smluvních stran náklady vynaložené na své straně. V pochybnostech se má za to, že oznámení o odstoupení od smlouvy bylo doručeno třetí pracovní den po odeslání.

D. Nájemní vztah zaniká také uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

- 3. Vyklidí-li nájemce pronajatý prostor v souladu s výpovědí či odstoupením od smlouvy či ke konci nájemního poměru, považuje se výpověď, ev. odstoupení za platné a přijaté nájemcem bez námitek, resp. považuje se ukončení nájemního poměru k datu sjednanému v této smlouvě.
- 4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět nejdéle v poslední den nájmu.

Při nesplnění této povinnosti je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

VIII.

Zvláštní ujednání

Nejdéle do 30 dnů po podpisu smlouvy oběma stranami, bude nájemcem, na jeho náklady, provedeno dodání a instalace fakturačního měřidla spotřeby elektrické energie. Podle odečtu stavu tohoto měřidla bude fakturována nájemci měsíčně skutečná spotřeba elektrické energie.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 1. Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto smlouvou přímo neupravených, se jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ZMČR.
- 2. Smluvní strany si vyhradily, že jakékoli změny či doplňky této smlouvy budou provedeny pouze písemně, a jen písemně uzavřenými dohodami o změnách a doplňcích mohou být smluvní strany vázány. Výjimku tvoří změna přílohy č.3.

3. Součástí této smlouvy jsou přílohy:
Příloha č. 1. - evidenční plánek
Příloha č. 2 - specifikace prostoru
Příloha č. 3 - kalkulační list
Příloha č. 4 - dokumentace PO

4. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu. Pronajímatel obdrží jeden stejnopis a nájemce obdrží dva stejnopisy.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

6. Nájemce souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna pronajímatelem v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), v platném a účinném znění.

7. Tato smlouva obsahuje projev skutečné a pravé vůle smluvních stran a jako správná je jimi podepsána.

V Plzni dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....

MUDr. Václav Šimánek, Ph.D,
ředitel Fakultní nemocnice Plzeň

SPECIFIKACE PROSTOR

specifikace místa:

Pavilon 40 Bory, 1.NP

specifikace nového uživatele:

Česká Správa Sociálního Zabezpečení**SEZNAM**

Kód	Název	Kód typu	Název typu	Kód NS	název NS	Velikost	MJ	podíl nájemce	MJ
01.40.01.010	sklad	333	sklad	8903	SB - pronájem	12,23	m ²	12,23	m²
01.40.01.011	sklad	333	sklad	8903	SB - pronájem	28,9	m ²	28,9	m²

celkem**41,13 m²**

Věc:

Česká Správa Sociálního Zabezpečení

Číslo smlouvy:

ROČNÍ REKAPITULACE ÚČINNOST OD 1.6.2018			
	ZÁKLAD	DPH	CELKEM
Nájemné (0% DPH)	20 565,00	0,00	20 565,00
Nájemné (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
Náj. - pozemek (0% DPH)	0,00	0,00	0,00
Služby (15% DPH)	10 718,85	1 607,83	12 326,68
Služby (21% DPH)	60 601,00	12 726,21	73 327,21
Movitý majetek (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
CELKEM	91 884,85	14 334,04	106 218,89

ČTVRTLETNÍ REKAPITULACE			
	ZAKLAD	DPH	CELKEM
Nájemné (0% DPH)	5 141,25	0,00	5 141,25
Nájemné (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
Náj. - pozemek (0% DPH)	0,00	0,00	0,00
Služby (15% DPH)	2 679,71	401,96	3 081,67
Služby (21% DPH)	15 150,25	3 181,55	18 331,80
Movitý majetek (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
CELKEM	22 971,21	3 583,51	26 554,72

DENNÍ REKAPITULACE			
	ZÁKLAD	DPH	CELKEM
Nájemné (0% DPH)	56,34	0,00	56,34
Nájemné (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
Náj. - pozemek (0% DPH)	0,00	0,00	0,00
Služby (15% DPH)	29,37	4,41	33,77
Služby (21% DPH)	166,03	34,87	200,90
Movitý majetek (21% DPH)	0,00	0,00	0,00
CELKEM	251,74	39,27	291,01

Roční rozpis jednotlivých položek je uveden na následující straně

ROZPIS POLOŽEK

Poř. č.	Název položky	z toho	Počet-výměra	Sazba	DPH	Základ	Celkem s DPH
1.	Nájemné						
1.1.	01.40.01.010	sklad	12,23	500,00	0%	6 115,00	6 115,00
1.2.	01.40.01.011	sklad	28,90	500,00	0%	14 450,00	14 450,00
	Celkem nájemné - celková pronajatá plocha		41,13			20 565,00	20 565,00
2.	Služby						
2.1.	Teplo						
2.1.1.	01.40.01.010	sklad	12,23	227,83	15%	2 786,36	3 204,32
2.1.2.	01.40.01.011	sklad	28,90	227,83	15%	6 584,29	7 571,93
2.2.	Vodné, stočné¹						
2.2.1.		1 osoba- 18 m ³ /osobu	18,00	74,90	15%	1 348,20	1 550,43
2.3.	Elektrická energie						
2.3.1.		Roční platba za rez.kapacitu - 0,100 MW čtvrtletně dle odečtu podružn. elektroměru	1,00	60 601,00	21%	60 601,00	73 327,21
	Služby celkem					71 319,85	85 653,89

¹ Příloha k vyhlášce č. 120/2011 Sb.