

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, mezi níže uvedenými smluvními stranami

Pronajímatel:

Oblastní nemocnice Příbram, a.s., IČ: 270 85 031

se sídlem: Gen. R. Tesaříka 80, Příbram I, PSČ: 261 01

zapsaná v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8883

Zastoupena: MUDr. Stanislavem Holobradou, ředitelem

(dále jen pronajímatel)

Nájemce:

ALKA, o.p.s., IČ: 272 40 185

se sídlem: Podbrdská 269, Příbram V – Zdaboř, PSČ: 261 01

zapsaná v Obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl 0, vložka 370

Zastoupena: Mgr. Šárkou Hájkovou, ředitelkou

(dále jen nájemce)

Článek I

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem
 - a. budovy "J" bez čísla popisného (dále jen „nebytové prostory“), stojící na pozemku č. parcely st. 1784 o výměře 122 m² v katastrálním území Březové Hory, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastníka č. 6063 pro obec Příbram, katastrální území Březové Hory u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram. Tato budova se nachází v Areálu II, Oblastní nemocnice Příbram, a.s., na adrese: Podbrdská 269, 261 01 Příbram V – Zdaboř,
 - b. budovy "G" s č.p.264, zapsané na listu vlastnictví č.6063 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj. Katastrální pracoviště Příbram, pro obec Příbram, k.ú. Březové Hory
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání
 - a. nebytové prostory (budova „J“) shora uvedné o celkové výměře 32,5 m², v Areálu II, Oblastní nemocnice Příbram (bývalý ZÚNZ – viz katastrální mapa),
 - b. nebytové prostory (budova "G") shora uvedené o celkové výměře 46,5 m²- v 1. NP místnost č. 103 o výměře 23,4 m² a v 1. NP místnost č. 118 o výměře 23,4 m².
3. Předmětné nebytové prostory jsou nájemci pronajímány za účelem:
 - a. zřízení a provozování „**pracovní dílny**“, která bude sloužit pro sociální službu Sociální rehabilitace pracovní. Jedná se především o přípravu klientů pro základní rukodělná řemesla (například práce se dřevem, montování a opravy různých předmětů, apod.) či k drobným pracím.
 - b. skladování hmotného majetku (č.m. 118), archivace dokumentů (č.m.103)Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s těmito činnostmi nese v plném rozsahu nájemce.
4. Předmětné nebytové prostory uvedené v bodě 2 odst. a) v okamžiku uzavření této smlouvy nevyhovují požadavkům pro provozování pracovní dílny. Nájemce se zavazuje vlastním nákladem provést nutné opravy a stavební úpravy nebytových prostor, tak, aby prostory mohly být nájemcem užívány ke shora uvedenému účelu (dále jen „nutné opravy“).

5. Jakékoliv stavební úpravy se budou řídit stavebním zákonem a vydaným stavebním povolením a budou se provádět v minimálním rozsahu, ale tak, aby prostory vyhovovaly hygienickým požadavkům, zdravotním normám a požadavkům na činnost nájemce, tj. pracovní dílny. Pronajímatel bude účastníkem stavebního řízení vedeného o úpravách uvedených v předcházejícím článku. Veškeré podklady pro stavební řízení a kolaudaci připraví a vyřídí na své náklady nájemce.
6. Nájemce nemá nárok na poskytnutí náhrady za jím provedené technické zhodnocení nebytových prostor, a to ani po ukončení nájemní smlouvy. Pronajímatel tímto dává nájemci svolení s prováděním daňových odpisů nákladů na toto technické zhodnocení.

Článek II.

Délka nájemního vztahu

Nájemní vztah se sjednává ***na dobu neurčitou***.

Článek III.

Nájemné a způsob platby

- 1) Za užívání prostor bude nájemce platit pronajímateli
 - a. prostory uvedené v čl. I., bod 2., písm. a) nájemné **ve výši 2,- Kč** (slovy: dvě koruny české) **za měsíc**. Nájemné bude fakturováno vždy zpětně za uplynulý měsíc. Splatnost faktur vystavených pronajímatelem činí 30 dnů ode dne jejich vystavení. K uvedené částce bude připočteno DPH dle platných předpisů.
 - b. prostory uvedené v čl. I., bod 2., písm. b) nájemné **ve výši 3000,- Kč** (slovy tři tisíce korun českých) **za měsíc**. Nájemné bude fakturováno vždy zpětně za uplynulý měsíc. Splatnost faktur vystavených pronajímatelem činí 60 dnů ode dne jejich vystavení. K uvedené částce bude připočteno DPH dle platných předpisů.
- 2) V dohodnutém nájemném jsou zahrnuty náklady na služby s nájmem spojené, t.j. dodávky elektrické energie a tepla.
- 3) Ke shora uvedeným úhradám za plnění s nájmem spojená bude připočtena daň z přidané hodnoty v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že výše sjednané nájemné bude každoročně k 1. lednu zvyšováno v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude každoročně upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1+i/100)$$

NN – nově upravená výše nájemného

NS – výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

i – míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %)

Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve ode dne 01.01.2018. Mírou inflace se pro účely této smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

V období do vyhlášení míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude nájemcem pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku jako záloha na nájemné. Doplatek nájemného v nové výši (se započtením navýšení dle tohoto článku smlouvy) bude nájemcem pronajímateli uhrazeno na písemnou výzvu, ve které musí být obsažena částka doplatku nájemného za období dle

předchozí věty této smlouvy a současně bude nájemci zaslán platební kalendář se stanovenou výší nájemného platného pro příslušný kalendářní rok.

- 5) Všechny platby podle předchozích odstavců hradí nájemce převodním příkazem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele dle vystaveného daňového dokladu.
- 6) Dnem zaplacení se rozumí den, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele. V případě prodlení s jakoukoliv výše uvedenou platbou je pronajímatel oprávněn vyžadovat úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1) Pronajímatel je povinen:

- a) zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, a to bez denního časového omezení;
- b) odpovídat za provádění úklidu chodníků přilehlých k budově a udržování jejich schůdnosti;
- c) provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, které má ve smyslu článku IV., odstavec 2, písmeno d) této smlouvy provést pronajímatel; zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu s výjimkou nutných oprav, které provede nájemce vlastním nákladem.

2) Nájemce je povinen:

- a) hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené v této smlouvě;
- b) dodržovat v předmětných prostorách platné protipožární a hygienické předpisy;
- c) provádět na svůj vlastní náklad běžnou údržbu předmětných prostor včetně jejich úklidu a drobné opravy v předmětných prostorách. Rozsah drobných oprav, které dle tohoto ujednání hradí nájemce, je vymezen v §5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Ve znění platném v den uzavření této smlouvy (dále jen nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Náklady spojené s běžnou údržbou, které dle tohoto ujednání hradí nájemce je pak vymezen v § 6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vzniknou na předmětných prostorách. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel, tj. těch oprav, které nejsou uvedeny v §5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.;
- d) bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímatelům potřebu oprav u závad, které by ohrožily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu;
- e) umožnit pronajímateli nebo jimi zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu nebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly *po předchozím ohlášení* podle potřeb. Tím není dotčeno nájemcovo právo na užívací právo. Výjimku tvoří zámkové vložky od branky, hlavních vchodových dveří a vstupních protipožárních dveří;
- f) dojde-li z nějakého důvodu ke skončení nájmu, předá nájemce pronajímateli předmětné prostory v dobrém stavu s přihlédnutím k písemně povoleným úpravám a doložené stavební dokumentaci. V případě skončení nájmu, před provedením nutných oprav a pronajímatel je oprávněn ve lhůtě 30ti dnů od tohoto předání

uplatnit své právo, aby nájemce uvedl předmětné prostory do původního stavu. O tomto učiní písemné oznámení nájemci.

Článek V. Smluvní pokuty

- 1) V případě prodlení nájemce s předáním nebytových prostor při ukončení nájmu, se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíce korun českých) za každý den prodlení.
- 2) V případě prodlení nájemce s uvedením předmětných prostor do původního stavu dle čl. IV., odstavce 2, písmeno f), je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý den prodlení.
- 3) Smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné na písemnou výzvu pronajímatele.

Článek VI. Skončení nájemního vztahu

- 1) Pronajímatel je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z těchto důvodů:
 - a) dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „zákon“) dle § 2309;
 - b) nájemce porušuje jiné důležité povinnosti stanovené touto smlouvou, kterými se rozumí zejména: nepředložení dokumentace pronajímateli dle čl. I, odstavce 5, provádění nutných oprav v rozporu se souhlasem uděleným pronajímatelem, platnými právními předpisy a bezpečnostními, protipožárními a technickými normami, provádění jiných stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele, užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou, užíváním předmětu nájmu způsobem, který poškozuje budovu nebo jiný majetek či zájmy pronajímatele a ostatních nájemců budovy. Výpověď z uvedených důvodů může být podána po předchozí marné výzvě pronajímatele k odstranění závadného stavu v přiměřené lhůtě.
- 2) Nájemce je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z těchto důvodů:
 - a) dle § 2308, odstavce 3 zákona. Výpovědní důvod dle písmene b), nelze akceptovat, je-li důvodem nezpůsobilosti pronajatých prostor plnění či naopak neplnění závazku nájemce provést nutné opravy nebo jiné stavební úpravy v souladu se zamýšleným způsobem užívání předmětu nájmu;
 - b) pronajímatel bez závažného důvodu neudělí souhlas s prováděním nutných oprav dle dokumentace předložené nájemcem dle článku I., odstavce 5.
- 3) Výpovědní doba je 24 měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Dnem doručení se rozumí nejdéle 10. Den po odeslání zásilky na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo adresu později prokazatelně písemně sdělenou.
- 4) Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dále zaniká z následujících důvodů:
 - a) poškozením budovy v rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednanému touto nájemní smlouvou;
 - b) zánikem budovy jako celku nebo části v rozsahu, který neumožní nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu.
- 5) Nájem sjednaný touto smlouvou může být dále kdykoli ukončen písemnou dohodou pronajímatele a nájemce.

Článek VII

Závěrečné ustanovení

- 1) Pojištění budovy jako celku zajišťuje na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.
- 2) Další práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 občanským zákoníkem, v platném znění.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
- 4) Pronajímatel i nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
- 5) Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom výtisku obdrží každá ze smluvních stran.
- 6) Smluvní strany berou na vědomí, že Oblastní nemocnice Příbram, a.s. je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, z čeho vyplývá povinnost zveřejnit smlouvu v Registru smluv popř. poskytnout třetím osobám informace ze Smlouvy v zákonném rozsahu. Smluvní strany souhlasí, že smlouva bude zveřejněna v celém rozsahu (vyjma nezveřejňovaných údajů zejm. osobní povahy).

PŘÍLOHA Č. 1. – MAPA PRONAJATÝCH PROSTOR

V Příbrami, dne 28.5.2018

za nájemce:

.....
Mgr. Šárka Hájková
ředitelka ALKA, o.p.s.

za pronajímatele:

.....
MUDr. Stanislav Holobrada
ředitel ON Příbram, a.s.