

Společnost: **Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s.,
nemocnice Středočeského kraje**
IČ: 272 56 456
DIČ: CZ27256456
Se sídlem: Mladá Boleslav, třída Václava Klementa 147, PSČ 293 01
Zastoupená: JUDr. Ladislav Řípa, ředitel nemocnice
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 35-3525450227/0100
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10019

dále též jako „**pronajímatel**“ na straně jedné,

a

Společnost: **MUDr. Josef Janeček - stomatologie s.r.o.**
IČ: 017 29 411
Se sídlem: Stakorská 132/18, 293 06 Kosmonosy
Jednající: MUDr. Josef Janeček, jednatel
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 210950

dále též jako „**nájemce**“ na straně druhé,

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jak stanoví tato:

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

dále jen „smlouva“

1. Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 147 – objekt občanské vybavenosti, v ulici třída Václava Klementa, postavené na stavební parcele č.parc. st. 775, v katastrální území a obci Mladá Boleslav (část obce Mladá Boleslav II), zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, na LV č. 15270 pro katastrální území a obec Mladá Boleslav (dále jen „**budova**“). Dále prohlašuje, že je oprávněn přenechat v ní se nacházející prostory do nájmu, a to na dobu a k účelu sjednanému níže.

2. Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory, které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží (přízemí) pravého traktu budovy před vstupem na ředitelství, konkrétně plně vybavenou ordinaci Stomatologického oddělení při vstupu do společné čekárny napravo (dále jen „**nebytové prostory**“). Nájemce prohlašuje, že je se stavem a dispozicí nebytových prostor dobře seznámen a přijímá nebytové prostory do užívání.

- 2.2. Společně s nebytovými prostory je nájemce oprávněn v odpovídajícím rozsahu užívat i vybavení ordinace a společné prostory v budově, zvláště pak společnou čekárnu přiléhající k ordinaci.
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory za účelem podnikání, a to provozování stomatologické ordinace. Nájemce nesmí užívat ani umožnit užívání nebytových prostor k jinému než sjednanému účelu, ledaže mu k tomu dá pronajímatel svůj předchozí písemný souhlas.
- 2.4. Předmět podnikání, který bude nájemce v nebytových prostorech provozovat je provozování ordinace stomatologie na základě uděleného oprávnění k poskytování zdravotních služeb.
- 2.5. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory ani zčásti do užívání třetí osobě ani je užívat s třetí osobou (např. ve sdružení) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

3. Základní práva a povinnosti účastníků

3.1. Nájemce je povinen:

- užívat nebytové prostory, společné prostory a jejich vybavení s péčí řádného hospodáře, dbát o jejich dobrý stav, zabránit jejich poškození,
- dodržovat platné předpisy včetně interních předpisů a řádů pronajímatele, se kterými byl seznámen, vztahující se k jeho činnosti a k užívání nebytových prostor, zejména předpisy zdravotnické, bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce, zejména vyplývající z vyhlášky č. 48/1982 Sb., zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky č. 246/2001 Sb.,
- neprovádět v nebytových prostorech žádné stavební úpravy, ledaže k tomu dá pronajímatel předem písemný souhlas,
- nahradit škodu, kterou na nebytových prostorech a budově způsobí sám nebo jeho zaměstnanci a jiné jím použité osoby,
- bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně, resp. v naléhavém případě telefonicky potřebu oprav a odstranění poruch, které je povinen provést a odstranit pronajímatel, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této oznamovací povinnosti vznikne,
- umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu nebytových prostor, přičemž pronajímatel nesmí omezovat činnost nájemce nad míru nezbytnou,
- řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby a plnění spojená s nájmem.

3.2. Nájemce je oprávněn:

- po předchozím odsouhlasení pronajímatelem označit svou provozovnu na vstupu a na centrální orientační tabuli umístěné v přízemí budovy, a to uvedením základních předepsaných údajů,
- pokud nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede výlučně vlastním nákladem stavební úpravy a změny, které budou mít charakter technického zhodnocení budovy ve smyslu daňových předpisů, pronajímatel souhlasí, aby takové technické zhodnocení daňově odpisoval nájemce.

3.3. Pronajímatel je povinen:

- strpět plnohodnotné a nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem,
- bez zbytečného odkladu odstranit jiné než drobné a běžné závady, které mu nájemce oznámí, příp. které sám zjistí,
- umožnit nájemci plný výkon práv spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor,

- zajistit nájemci dodávky služeb a jiných plnění spojených s nájmem, které jsou blíže specifikovány v čl. 5. této smlouvy.
- 3.4. V případě výpovědi nájmu nemá nájemce právo požadovat náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
- 3.5. Nájemce prohlašuje, že byl řádně seznámen s provozním řádem pronajímatele a dalšími vnitřními předpisy pronajímatele k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a k zajištění ochrany majetku.

4. Nájemné, splatnost a způsob platby

- 4.1. Nájemné bylo účastníky dohodnuto ve výši **7.520,- Kč měsíčně bez DPH za nebytové prostory** a **7.780,- Kč včetně DPH v platné výši za vybavení ordinace**. Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc činí 1/30 měsíční výše za každý celý den trvání nájmu.
- 4.2. Nájemce bude nájemné platit měsíčně dozadu, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystavené pronajímatelem. Nájemné je splatné bezhotovostně převodem nebo vkladem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn každoročně jedenkrát za rok jednostranně zvýšit nájemné až o tolik procent, kolik činila roční míra inflace oficiálně vyhlášená statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí. Nájemné se zvyšuje s účinností od 1.1. daného roku a nájemce doplatí rozdíl mezi dosavadním a zvýšeným nájemným za dobu od 1.1. daného roku do doby obdržení oznámení o zvýšení spolu s nejbližší splátkou nájemného.

5. Služby spojené s užíváním nebytových prostor

- 5.1. Nájemce bude měsíčně hradit tyto paušální poplatky za služby spojené s užíváním nebytových prostor:

• telekomunikační služby – hovorné	100,- Kč
• spotřeba elektrické energie	1.000,- Kč
• dodávka tepla a teplé vody	1.500,- Kč
• dodávka studené vody	200,- Kč
• úklid	1.500,- Kč
• servis a údržba zdravotnického vybavení	2.800,- Kč
tj. celkem 7.100,- Kč bez DPH.	

Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc činí 1/30 měsíční výše za každý celý den trvání nájmu. Jde o tyto služby

- 5.2. Nájemce bude dále měsíčně hradit tyto služby zajišťované pronajímatelem:

• Sterilizace	dle skutečnosti
• Odvoz odpadu (včetně nebezpečného, bio a dentálního)	dle skutečnosti
• Rentgen, Sono	dle skutečnosti
• Praní prádla	dle skutečnosti

- 5.3. Platby za služby zajišťované pronajímatelem bude nájemce hradit spolu s nájemným, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.

- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pro svou činnost využívat práci zdravotní sestry pronajímatele. Za tuto službu bude nájemce platit poměrnou část

jejích mzdových nákladů, a to formou měsíční zálohy ve výši 30.000,- Kč společně s platbou nájemného a služeb, a to rovněž na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.

- 5.5. Záloha dle předchozího odstavce bude pronajímatelem vyúčtována na základě konečných ročních mzdových nákladů. Přeplatek na záloze za předchozí rok je pronajímatel povinen vrátit nájemci, pokud se strany nedohodnou jinak. Nedoplatek je nájemce povinen uhradit nájemci do 15 dnů od doručení vyúčtování.
- 5.6. V případě, že dojde ke zvýšení ceny služeb nebo plnění souvisejících s užíváním nebytových prostor, které je dodavatelům těchto služeb nebo poskytovatelům těchto plnění povinen platit pronajímatel, či které zajišťuje pronajímatel svým nákladem, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit měsíční paušální poplatek či zálohy dle článku 5. odst. 5.1. a 5.2. této smlouvy. Toto zvýšení je účinné doručením písemného oznámení pronajímatele nájemci.
- 5.7. Nájemné či jakákoli jiná úhrada je při bezhotovostní platbě považována za zaplacenou připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.

6. Sankce při prodlení

- 6.1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo jiné peněžité povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

7. Doba nájmu a jeho skončení

- 7.1. Doba nájmu se sjednává na dobu **určitou**, a to **od 1.3.2017 do 28.2.2019**.
- 7.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná, tříměsíční výpovědní doba počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 7.3. Pronajímatel je dále oprávněn smlouvu vypovědět ve zkrácené sedmidenní výpovědní době, nezaplatí-li nájemce přes písemné upozornění ani v dodatečné patnáctidenní (15) lhůtě dlužné nájemné, úhradu služeb a plnění spojených s nájmem či zálohu na ně. Výpověď je pronajímatel oprávněn dát nejdříve 16. dne od doručení upozornění nájemci, zkrácená výpovědní doba běží ode dne následujícího od doručení výpovědi nájemci.
- 7.4. V den skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nepředá-li nájemce nebytové prostory v den skončení nájmu, zaplatí smluvní pokutu ve výši 1/10 měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody tím není dotčen. Vedle toho bude nájemce dále platit úhradu za užívání nebytových prostor ve výši nájemného platného v den skončení nájmu, a úhradu za služby a plnění spojená s nájmem. Nevyklidí-li nájemce nebytové prostory ani do 30 dnů od uplynutí výpovědní doby, je pronajímatel oprávněn nebytové prostory na náklad a nebezpečí nájemce vyklidit a vyklizené věci uskladnit v přístřeší, jehož adresu nájemci neprodleně sdělí. Přístřeším se rozumí jakýkoli zastřešený prostor, zejména sklad, ocelokolna, sklepení a podobně. Nájemce výslovně potvrzuje, že je s ujednáním tohoto odstavce plně srozuměn a souhlasí s ním.

8. Platnost a účinnost smlouvy

- 8.1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.3.2017.

8.2. Účinností této smlouvy se ruší smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 29.10.2013, uzavřená mezi smluvními stranami ohledně téhož předmětu nájmu.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ustanovení bez zbytečného odkladu nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude odpovídat účelu ustanovení předchozího.
- 9.2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 9.3. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze ve formě písemných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 9.4. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 9.5. Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy svých oprávněných zástupců.

V Mladé Boleslavi dne 14.2.2017

.....
Za Oblastní nemocnici Mladá Boleslav, a.s.,
nemocnici Středočeského kraje

.....
Za MUDr. Josef Janeček - stomatologie
s.r.o.