

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Pronajimatel: APEX M.K. spol. s r.o.

Sídlo společnosti: Znojemská 235, Mor.Krumlov

IČO: 60706821

Banka: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

zastoupená jednatelem: MUDr. Taťana Augustinová

MUDr. Petr Kéda

MUDr. Ivo Žáček

(dále jen Pronajimatel nastraně jedné)

a

Firma: Nemocnice Znojmo, příspěvková organizace

Sídlo: MUDr. Janského 11, 669 02 Znojmo

IČO: 000 92 584

Bankovní spojení [REDACTED]

Jednající: ředitelem MUDr. Miroslavem Kavkou

(dále jen „nájemce“) na straně druhé.

uzavírají podle § 2201 násl., dále §2302- § 2315 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“):

I.

Pronajimatel prohlašuje a dokládá listem vlastnictví č.809 pro k.ú. Moravský Krumlov, že je výlučným vlastníkem nemovitost čp. 235 na ul. Znojmeská na par.č. 1583 a je oprávněn dát její část do nájmu.

- pozemek parc. č. 1583 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí tvoří stavba – budova č.p. 235 – objekt občanského vybavení v Moravském Krumlově stojící na pozemku parc. č.1583

zapsaný na listu vlastnictví č. 809 vedený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, pro katastrální území Moravský Krumlov

Pronajimatel přenechává nájemci do nájmu tyto věci nemovité uvedené výše, a to:

- ve výše uvedené nemovitosti do nájmu prostory sloužící k podnikání v přízemí nemovitosti č.p.235:

- ordinace ortopedie o výměře 17,75 m²,
- Ordinance psychiatrie o výměře 11 m²
- Nebytové protory k provozování dopravní zdravotnické služby

4 garáže	80m ²
Umývárny	56 m ²
Místnost pro řidiče	72m ²
- která je součástí na pozemku parc.č. 1583, včetně příslušenství a podílu na společných prostorách (dále jen předmět nájmu)

Nájemce má právo užívat i přístupové komunikace vedoucí k předmětu nájmu.

Předmět nájmu bude užíván nájemcem pouze k následujícímu účelu: lékařská ordinace ortopedie, psychiatrie a prostory zdravotní dopravní služby

II.

Tato nájemní smlouva ukončuje nájemní smlouvu uzavřenou dne 15.12.2011 a dává do souladu vztah mezi Pronajimatelem a nájemcem dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění

Předmět nájmu nájemce přenechává podnájemci k užívání na dobu neurčitou, a to od 1.9.2018

Předmět nájmu byl nájemci již předán a nájem se podpisem této smlouvy nepřerušuje.

Spotřeba měřitelných médií (elektroměr, měřiče vody apod.) bude vyúčtována v běžném termínu. Nájemce tímto potvrzuje, že má klíče od pronajaté ordinace. Nájemce má od nemovitosti tyto klíče: které byly předány, s uvedením zámků, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodly při aktu předání.

III.

1. Pronajimatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání předmětu nájmu ve výši 10.750,- Kč měsíčně bez DPH.
2. V nájemném nejsou zahrnuty tyto poplatky za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu. Tyto zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou hrazeny měsíčně ve výši 2500,- Kč
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy za služby bankovním převodem na účet nájemce vedený u [REDAKCE] to vždy nejpozději do 10 dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.

IV.

1. Pronajimatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu trvání této smlouvy. Pronajimatel si ponechá jednu sadu klíčů pro případ nenadálé události.
2. Pronajimatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce vneseného do předmětu nájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Pronajimatel má uzavřenou pojistnou smlouvu proti zničení nebo poškození

nemovitosti živly. Nájemce se zavazuje zajistit si na vlastní náklady pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na majetku a zdraví třetích osob a také pojištění provozní činnosti nájemce .

3. Pronajimatel je oprávněn po oznámení kdykoliv ve vhodnou denní dobu, nejvýše však jedenkrát za čtvrtletí předmět podnájmu prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce předmět nájmu udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav. Nájemce je povinen tuto prohlídku Pronajimateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v předmětu nájmu je Pronajimatel, či jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do předmětu nájmu i bez souhlasu nájemce. O takto provedeném vstupu je Pronajimatel povinen nájemce vyrozumět, a to včetně důvodů, které jej k tomu vedly.
4. Pronajimatel poskytuje nájemci spolu s nájmem další služby jako je: úklid ordinací i společných prostor, úklid přístupových cest k nemovitosti, služby telefonní ústředny, informační servis, případně objednávkový servis a služby kartotéky.

V.

1. Nájemce se zavazuje:

- platit řádně a včas částky dohodnuté v článku III. této smlouvy a pečovat o předmět nájmu a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat předmět nájmu a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
 - oznámit Pronajimateli potřebu oprav (mimo oprav běžných), které má Pronajimatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, v případě vzniku pojistné události ihned informovat Pronajimatele,
 - odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu,
 - zajišťovat v předmětu nájmu běžnou údržbu v následujícím rozsahu: výměnu žárovek, vodovodních baterií, běžné malování, běžná výměna podlahové krytiny atd.
 - nechovat v předmětu nájmu žádné domácí či jakékoliv jiné zvíře, ani do předmětu nájmu nevnášet, ani v nich nepřechovávat okolí nebezpečné, otravné, hořlavé či bojové látky, nebo zbraně, či materiál ohrožující životní prostředí,
 - dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů, dále pak normy bezpečnosti práce a požární ochrany,
 - zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv,
 - řádně proškolit své zaměstnance v oblasti BOZP a vhodným způsobem informovat a upozorňovat své pacienty, aby jejich chování nezpůsobilo nebezpečné situace
 - tři měsíce před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit nájemci prohlídky s dalším zájemcem o nájem předmětu nájmu. Tato podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena tato smlouva s nájemcem.
2. Změny v předmětu nájmu, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajimatele. Písemného souhlasu Pronajimatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení na fasádu, případně plot nemovitosti

3. Nájemce nemůže přenechat předmět nájmu nebo jeho část do dalšího podnájmu třetí osobě.

VI.

1. Nájem předmětu nájmu zanikne písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nebo dohodou. Výpověď musí být písemná a zaslaná druhé straně. Výpovědní doba činí v souladu s ust. §2308 šest (6) měsíců a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

V souladu s ustanovením § 2308 může nájemce u nájmu na dobu určitou vypovědět i před uplynutím sjednané doby:

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání 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 nájemci.

2. V souladu s ustanovením § 2309, jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

3. V souladu s ustanovením § 2310 ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

4. Smluvní strany si ujednaly, že výpověď k ukončení této smlouvy může být dána v souladu s ustanoveními občanského zákoníku. V případě závažného porušení této smlouvy ze strany nájemce (např. neuhrazení nájemného více jak 1 měsíc po splatnosti) je výpovědní doba 1 (slovy: jeden měsíc) a může být dána okamžitě.

5. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky. Doporučené zásilky nebo zásilky určené do vlastních rukou adresáta se považují za doručené pátým dnem po jejich předání držiteli poštovní licence.

VII.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu předmět nájmu vyklidit a předat zpět Pronajimateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a odstranit změny, které provedl na předmětu podnájmu bez souhlasu Pronajimatele. U změn, které provedl nájemce na předmětu nájmu se souhlasem Pronajimatele, pak nájemci nevzniká právo na finanční vypořádání a výslovně se tohoto práva vzdává. Škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu a na zařízení a vybavení předmětu nájmu, je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání předmětu nájmu Pronajimateli. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajimatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že škoda se hradí v penězích a odchylují se tak od ustanovení § 2951 občanského zákoníku.
2. Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu následující den po skončení nájemního poměru, pak se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce uhradí Pronajimateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý i započatý, den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
3. Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu do 10 dnů po skončení nájemního poměru, uděluje nájemce Pronajimateli přímo touto smlouvou plnou moc k tomu, aby do předmětu nájmu vstoupil a na náklady a nebezpečí nájemce předmět nájmu vyklidil a nechal vyklidit věci, které patří nájemci nebo jiným osobám a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce.

VIII.

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, i ty které nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce potvrzuje, že si předmět nájmu dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Moravském Krumlově dne

2018

31. 08. 2018

Pronajimatel

Nájemce

APEX M.K. spol. s r.o.
Jednatel

Nemocnice Znojmo p.s.
ředitel

Nemocnice Znojmo,
příspěvková organizace
MUDr. Miroslav KAVKA, MBA - ředitel
MUDr. Jana Janského 11, 669 02 Znojmo

MUDr. Taťána Augustínová

MUDr. Petr Kéda

MUDr. Ivo Žáček

MUDr. [redacted] vka

Nar [redacted] 0,
pří [redacted] De
MUDr. M [redacted] A - ředitel
MUDr. Jan [redacted] 2 Znojmo