Č. j.: smlouva č. 1800011

SMLOUVA

O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ A MOVITÉHO MAJETKU

Smluvní strany

1.1 **Nemocnice s poliklinikou Česká Lípa, a. s.**

se sídlem: Purkyňova 1849, 470 77 Česká Lípa
IČO: 27283518
DIČ: CZ27283518
zastoupená: Ing. Pavlem Markem, předsedou představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku: vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl B vložka 1648
bankovní spojení: [redacted]
datová schránka: ydifc8v
(dále jen „pronajímatel ") na straně jedné

a

1.2 EUC Klinika Ústí nad Labem s.r.o.

se sídlem: Masarykova 2000/92, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem
IČO: 62740482
DIČ: CZ699002423
zastoupená: MUDr. Jiřím Madarem a EUC a.s
zapsaná v obchodním rejstříku: vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 8686
bankovní spojení: [redacted]
datová schránka: pbguh9a
(dále jen „nájemce ") na straně druhé

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

2 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem budovy č. p. 1849 v obci Česká Lípa, ulice Purkyňova, stojící na pozemku parcelní číslo 728/3 v katastrálním území Česká Lípa, zapsané na LV č. 133 vedeným Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa (dále jen „**Budova** "), a to na základě nepeněžitého vkladu nemovitého majetku do základního kapitálu (usnesení č. 64/06/ZK ze dne 28. 3. 2006 a v souladu s vkladem do katastru nemovitostí rozhodnutí č. j. V-5620/2006-501).

2.2 Nájemce prohlašuje, že na základě zřizovací listiny ze dne 13. 9. 2016 schválené zastupitelstvem Libereckého kraje a zápisu v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem ze dne 14. 9. 2006, spisová značka Pr 738, je oprávněn provozovat služby specifikované v uvedených dokumentech, platných ke dni účinnosti této smlouvy.

3 PŘEDMĚT NÁJMU

3.1 Předmětem nájmu jsou **nebytové prostory** v budově č. p. 1849 v obci Česká Lípa, ulice Purkyňova, stojící na pozemku parcelní číslo 728/3 v katastrálním území Česká Lípa, nacházející se v nemovitosti shora uvedené, a to nebytové prostory umístěné v 2. nadzemním podlaží v uvedené budově:

č.m.	jednotka	m^2	název místnosti
1	m2	4,25	Chodba
2	m2	14,06	Archiv
3	m2	4,48	Recepce - ½
4	m2	2,16	Šatna - ultrazvuk
5	m2	22,54	Chodba
6	m2	8,32	Čekárna
7	m2	3,84	Recepce - ½
8	m2	21,7	Ultrazvuk - vyšetřovna
9	m2	11,59	Popisovna
10	m2	2,64	Kabinka 1 - mamograf
11	m2	2,64	Kabinky 2 - mamograf
12	m2	24,34	Mamograf

(dále společně jen „**nebytové prostory** ").

3.2 Součástí předmětu nájmu je rovněž následující **movitý majetek** ve vlastnictví pronajímatele, který se nachází v nebytových prostorách, a to konkrétně:

- 1 ks Mamograf Mammomat Inspiration (inv. číslo 30599)
- 1 ks Ultrazvukový diagnostický přístroj TOSHIBA APLIO MX (inv. číslo 30620)
- Movitý majetek specifikovaný v příloze č. 1

(dále společně jen „movitý majetek ").(nebytové prostory a movitý majetek dále jen jako „**předmět nájmu** ")

3.3 Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci do dočasného užívání a nájemce jej za účelem níže uvedeným k užívání přijímá.

4 ÚČEL NÁJMU

4.1 Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu pro výkon hlavní činnosti, jejímž předmětem je poskytování zdravotních služeb, zejm. screeningové mamodiagnostické činnosti, v souladu s příslušným rozhodnutím Krajského úřadu o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb.

5 PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

5.1 Pronajímatel má právo

5.1.1 nájemci účtovat a od nájemce vymáhat úplatu za užívání předmětu nájmu (nájemné),

5.1.2 nájemci účtovat a od nájemce vymáhat úhradu za spotřebovanou elektřinu, vodu a teplo, za připojení části elektroinstalace v nebytových prostorách k záložnímu zdroji elektrické energie pronajímatele, vč. udržování tohoto zdroje v pohotovostním provozuschopném stavu, a za další dohodnuté a poskytnuté služby spojené s nájmem, viz. příloha č. 3 této smlouvy.

5.1.3 dle vývoje reálných cen za energie a služby, a to jak nárůstu, tak poklesu těchto cen, upravovat po skončení příslušného kalendářního období výši úhrad dle odst. 5.1.2 tak, aby úhrady v reálné míře odpovídaly prokazatelným předpokládaným nákladům příštího období; tuto změnu si pronajímatel vyhrazuje provést kdykoliv jednostranně během kalendářního roku, dojde-li v tomto období ke změně nákladů za energie a služby.

5.2 Pronajímatel, popř. osoba pověřená pronajímatelem, jsou oprávněni

5.2.1 za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí, vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem, popř. osobou nájemcem pověřenou, a to v pracovních dnech v běžné pracovní době nájemce a po předchozím písemném informování nájemce doručeném nájemci nejméně 3 pracovní dny předem,

5.2.2 ve výjimečných případech, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost, vstoupit do předmětu nájmu i mimo výše stanovenou dobu anebo bez doprovodu nájemce, popř. osoby nájemcem pověřené; o takovém vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, jestliže jej nebylo možné informovat předem.

5.3 Pronajímatel se zavazuje

5.3.1 seznámit nájemce se stavem pronajímaného prostoru,

5.3.2 zabezpečovat dodávky elektřiny, vody a tepla, zabezpečit připojení vybraných částí elektrických rozvodů a elektrických zařízení v pronajatém prostoru k záložnímu zdroji elektrické energie pronajímatele a udržovat tento zdroj v pohotovostním provozuschopném stavu,

5.3.3 sdělovat nájemci písemně změny dle odst. 5.1.3; při doručování takových sdělení platí pro dojití ustanovení § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

5.3.4 umožnit nájemci umístit informační panel s logem a identifikačními a dalšími údaji, v provedení dle standardu nájemce.

5.4 Podpisem této smlouvy pronajímatel prohlašuje

5.4.1 že mu jsou známy všechny vady, které na předmětu nájmu váznou, a současně prohlašuje, že tyto vady nebrání užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v této smlouvě.

6 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

6.1 Nájemce má právo

6.1.1 užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu a za podmínek stanovených touto smlouvou,

6.1.2 být přítomen vstupu zástupce pronajímatele do prostoru nájmu dle ustanovení odst. 5.2.1,

6.1.3 být informován o vstupu zástupce pronajímatele dle ustanovení odst. 5.2.2,

6.1.4 využívat vyhrazené pozemní komunikace v areálu pronajímatele,

6.1.5 přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či užívání třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za podmínek pronajímatelem stanovených,

6.2 Nájemce je povinen

6.2.1 hradit nájemné a služby spojené s nájmem podle této nájemní smlouvy,

6.2.2 oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny stavu a vady, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit termín a rozsah oprav, které bude nájemce provádět, nebo s pronajímatelem projednat termín a rozsah oprav, které bude hradit a provádět pronajímatel; nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla,

6.2.3 dodržovat při užívání předmětu nájmu platnou legislativu, příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy, zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění, a zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění, a další příslušné legislativní předpisy,

6.2.4 respektovat a dodržovat interní organizační normy (ION) pronajímatele, které mu jsou předány, popř. je v přiměřeném rozsahu začlenit do vlastních interních organizačních předpisů; potvrzení převzetí ION nájemcem na základě protokolu Seznámení s ION; o jakékoli změně interních organizačních norem pronajímatele se pronajímatel zavazuje informovat nájemce předem, a to písemně, nejméně 1 měsíc před datem účinnosti příslušné změny,

6.2.5 nahradit pronajímateli veškeré škody na majetku pronajímatele způsobené provozem nájemce, s výjimkou běžného opotřebení tohoto majetku; takovou škodou se rozumí i škoda způsobená zaměstnanci nájemce, jeho klienty anebo osobami zdržujícími se v předmětu nájmu se souhlasem anebo s vědomím nájemce.

6.3 Nájemce se zavazuje

6.3.1 užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajišťovat na své náklady jeho úklid a běžnou údržbu; běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí činnosti, které slouží k zajištění a udržení provozuschopnosti předmětu nájmu, zejména řemeslné úpravy a opravy, a jejichž cena nepřevyšuje 5.000,00 Kč vč. DPH za jednu takto provedenou činnost,

6.3.2 provádět na své náklady opravy a údržbu stavebních úprav či technického zhodnocení, jakož i všech věcí, součástí a příslušenství předmětu nájmu, které provedl a instaloval sám, nebo které jsou jeho majetkem, jako např. zařizovací předměty, podlahové krytiny, výplně stavebních otvorů (dveře, okna, větrací koncovky apod.), s výjimkou případů, kdy k poškození došlo zaviněným i nezaviněným jednáním pronajímatele; technické zhodnocení dle ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, v platném znění, či změny vzhledu předmětu nájmu mohou být provedeny jen s písemným souhlasem pronajímatele,

6.3.3 zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu,

6.3.4 akceptovat změny dle odst. 5.1.3,

6.3.5 zajišťovat na vlastní náklady veškeré povinnosti stanovené právními předpisy platnými na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, odpadového hospodářství, hygieny a ochrany veřejného zdraví, a vnitřními organizačními normami pronajímatele, které se svým obsahem vztahují na nájemce a s nimiž byl nájemce prokazatelně seznámen,

6.3.6 zajišťovat na vlastní náklady seznamování svých zaměstnanců s relevantními ustanoveními předpisů uvedených v odst. 6.2.3, 6.2.4 a nést plnou odpovědnost za jejich dodržování,

6.3.7 zajistit uložení jedné sady klíčů od předmětu nájmu u pronajímatele v zapečetěné obálce (dispečink Delta – pro případ havárií apod.),

6.3.8 upozornit pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést při jeho činnosti v předmětu nájmu k ohrožení života a zdraví, nebo na okolnosti, které by mohly vést k ohrožení provozu nebo k ohrožení bezpečného stavu technických zařízení a objektů pronajímatele.

6.3.9 využívat komplementárních služeb pronajímatele (zejména oddělení Patologie: histologie – laboratoře a bioptických odběrů),

6.3.10 využívat návazné mamologické operativy pronajímatele (oddělení Chirurgie),

6.3.11 sdílet s pronajímatelem společná data z informačního systému související s výkony nájemce a umožní pro potřeby souvisejících zdravotních výkonů jejich využití pronajímatelem a současně se zavazuje zajistit pro klientky/pacientky pronajímatele – na základě vystavené žádanky pronajímatelem – potřebná vyšetření; k tomuto účelu se obě strany dohodly využívat interní žádankový a objednávkový systém pronajímatele

6.4. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje

6.4.1. že byl řádně poučen a seznámen s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, zejména se způsobem vyhlášení požárního poplachu, s umístěním ohlašovny požáru, s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu; nájemce seznámí s těmito skutečnostmi v rámci školení o požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci své zaměstnance; v případě vzniku požáru na pracovišti musí nájemce provést nutná opatření k záchraně ohrožených osob; předání poplachových směrnic při podpisu smlouvy je potvrzeno předávacím protokolem,

6.4.2. že stav předmětu nájmu je mu znám a že vůči němu nemá výhrady.

7. NÁJEMNÉ, PAUŠÁLNÍ ÚHRADA ZA SLUŽBY A PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1. Nájemné za nebytové prostory

7.1.1. Nájemné za nebytové prostory se sjednává dohodou a v dohodě o ceně nájemného bylo přihlédnuto ke stavebním úpravám nutným pro využití předmětu nájmu, které byly provedeny před vznikem nájmu a které byly nákladem pronajímatele v celkové výši 334.542,86, vč. DPH. K vypočtené ceně nájmu 17.280,96 Kč, bude v prvních 12 měsících trvání této smlouvy připočten náklad stavebních úprav, které byly provedeny před vznikem nájmu a to ve výši 1/12 celkového nákladu na stavební úpravy. Od 13. a každého dalšího kalendářního měsíce trvání této smlouvy bude hrazeno vypočítané nájemné za nebytové prostory dle Přílohy č. 3 této smlouvy.

Výše nájemného je stanoveno měsíční částkou v 1. - 12. měsíci za nebytové prostory trvání této smlouvy: 45.159,53 Kč, kdy podrobnější specifikace nájemného je uvedena v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Výše nájemného od 13. měsíce trvání této smlouvy je stanoveno měsíční částkou za nebytové prostory trvání této smlouvy: 17.280,96 Kč, kdy podrobnější specifikace nájemného je uvedena v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

7.2. Nájemné za movitý majetek

7.2.1 Nájemné za movitý majetek se sjednává dohodou a v dohodě o ceně nájemného bylo přihlédnuto k aktuálnímu stavu movitého majetku

Výše nájemného je stanoveno měsíční částkou za movitý majetek: 84.739,07 Kč, vč. DPH, kdy podrobnější specifikace nájemného je uvedena v Přílohách č. 1 a 3, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

7.2.2 Běžná údržba movitého majetku - přístrojů (včetně BTK, elektrorevize, ...) a náhradní díly k těmto přístrojům není zahrnuta ve výši nájmu a bude zajišťována nájemcem; při závadě nebo objektivních okolnostech, které nemůže pronajímatel ovlivnit, nebude nájemcem účtován ušlý zisk; při zásadní závadě nebude předmět nájmu (přístroj) již opraven a nájemce si ho nahradí již vlastním přístrojem a tento již nebude předmětem nájemní smlouvy (dodatek). Nájemné za movitý majetek pak bude poměrně poníženo.

7.3. Paušální úhrada za služby spojené s nájmem

7.3.1. Služby spojené s nájmem, jejichž úhrada se sjednává v paušální výši, jsou uvedeny v příloze č. 3 smlouvy. Cena za měrnou jednotku bude stanovena ve výši, kterou hradí pronajímatel v daném časovém období dodavatelům plynu, elektrické energie a vody. Změny cen jsou možné na základě změn dodavatelských cen, které hradí pronajímatel a to vždy k 01.01. nového roku.

7.4. Úhrada za volitelné služby spojené s nájmem

7.4.1. Volitelné služby spojené s nájmem, jejichž úhrada se sjednává v paušální výši nebo ve výši dle skutečného počtu hodin, jsou uvedeny v příloze č. 3 této smlouvy, včetně sjednaných cen. Cena za volitelné služby je stanovena ve výši, kterou hradí pronajímatel v daném časovém období dodavatelům nebo výpočtem poskytovaných služeb. Pronajímatel doručí fakturu dle skutečného odběru volitelných služeb dle tohoto článku vždy do 10. dne v každém měsíci. Splatnost faktur se stanovuje na 30 dní.

7.5. Celková měsíční úhrada nájemce za paušální služby a nájemné je stanovena ve výši 147.335,49, vč. DPH. za 1.-12. měsíc trvání nájmu a dále od 13. měsíce trvání nájmu ve výši 119.456,91 Kč, vč. DPH měsíčně a je splatná vždy k 10. dni daného kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele s uvedením variabilního symbolu 315952.

8. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

8.1. Nájemce se zavazuje neprovádět bez souhlasu pronajímatele žádné úpravy předmětu nájmu, vyjma běžné údržby předmětu nájmu ze strany nájemce dle ustanovení 6.3.1. této smlouvy.

8.2. Nájemce bere na vědomí, že vstupní chodbou je nutné umožnit průchod zaměstnancům pronajímatele do technické místnosti VZT, která není součástí nájmu a slouží jako strojovna vzduchotechniky. Průchodu do místnosti bude po předchozí telefonické nebo ústní dohodě vždy přítomný zaměstnanec nájemce.

8.3. Pokud nájemce použije ke zlepšení majetku vlastní vnitřní vybavení, je oprávněn tyto

věci po skončení nájmu odnést, nedohodne-li se s pronajímatelem na úhradě účelně vynaložených nákladů na pořízení těchto věcí při zohlednění jejich opotřebení za dobu jejich používání.

8.4. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech a vybaveních nájemce, ledaže se prokáže, že ji zavinil pronajímatel, a to i nedbalostí. Nájemce bere na vědomí, že vnitřní vybavení předmětu nájmu ani věci ve vlastnictví nájemce do předmětu nájmu vnesené nájemcem nejsou pojištěny ze strany pronajímatele proti následkům vzniklých násilným vniknutím do předmětu nájmu a ani proti živelním pohromám. Případné škody vzniklé z tohoto titulu hradí nájemce.

8.5. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že ostatní úkoly požární ochrany, vč. pravidelných revizí, resp. kontrol některých zařízení, které vyplývají z provozování objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu (kontrola protipožárních klapek, kontrola a revize elektroinstalace a elektrické požární signalizace, kontrola požárního vodovodu, hromosvodu, periodická kontrola lapače nečistot), zajišťuje a hradí pronajímatel.

9. DOBA NÁJMU

9.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 01.10.2018 a uzavírá se na dobu neurčitou. V případě, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv, nabývá však účinnosti nejdříve tímto dnem. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. V případě, že pronajímatel bude chtít v době trvání smluvního vztahu (smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání) prodat Budovu či nebytové prostory, sjednává se předkupní právo k dané nemovitosti ve prospěch nájemce.

9.2. Tato smlouva může zaniknout dohodou smluvních stran, která musí obsahovat vzájemné vyrovnání smluvních stran z hlediska investic a stavebních úprav provedených pronajímatelem dle ustanovení odst. 7.1.1 této smlouvy.

9.3. Tato smlouva může zaniknout jednostrannou výpovědí bez uvedení důvodu, přičemž platí, že výpovědní lhůta činí 3 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

9.3.1. Pro dojití při doručování výpovědi této nájemní smlouvy platí ustanovení § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

9.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě předčasného ukončení smlouvy v prvních 12 měsících trvání smlouvy, uhradí nájemce pronajímateli alikvotní část jeho nákladů na stavební úpravy ve výši 1/12 za každý měsíc, o který dojde ke zkrácení prvních 12 měsíců trvání této smlouvy.

9.5. V případě předání a vrácení předmětu nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k provedené rekonstrukci a obvyklému opotřebení. Předmět nájmu je pak odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a

v jeho užívání.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1. Práva a povinnosti v této smlouvě blíže neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kdy pronajímatel přebírá podle § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností.

10.2. Pro všechny změny a doplňky k této smlouvě je nutná písemná forma.

10.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Účastníci se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.

10.4. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce účastníků.

10.5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

10.6. Smluvní strany se shodně domnívají, že tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv "), a dohodly se na splnění souvisejících povinností. Pronajímatel zveřejní tuto smlouvu v registru smluv.

10.7. Smluvní strany prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy vzájemně shodly na tom, které informace se dle zákona o registru smluv neuveřejňují a rozsah nezveřejňovaných informací si vzájemně odsouhlasily v komunikaci před samotným uzavřením této smlouvy včetně finální přípravy textu smlouvy určeného ke zveřejnění v registru smluv.

10.8. Smluvní strany dále výslovně prohlašují, že informace o podepisujících osobách uvedené v záhlaví a podpisové části této smlouvy mají povahu osobních údajů a že informace uvedené v čl. 7.1 mají povahu obchodního tajemství, a tyto informace mají v úmyslu chránit a odpovídajícím způsobem utajovat.

11. PODPISY SMLUVNÍCH STRAN

11.1. Za pronajímatele:

V České Lípě dne 27. září 2018

Razítko, podpis:

Ing. Pavel Marek

předseda představenstva

11.2. Za nájemce:

V Ústí nad Labem dne 30. září 2018

Razítko, podpis:

MUDr. Jiří Madar

jednatel