

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Všeobecná fakultní nemocnice v Praze

se sídlem: U Nemocnice 499/2, 128 08 Praha 2
IČ:00064165 DIČ:CZ00064165
zastoupená: Prof. MUDr. Davidem Feltlem, Ph.D., MBA, ředitelem
bankovní spojení: ČNB
číslo účtu: 24035021/0710

jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

.....
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném, oddíl, vložka

se sídlem:
zastoupená:
IČ:
DIČ:
DIČ DPH:
bankovní spojení:
číslo účtu:
jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 2302 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) v platném znění tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

I.

Předmět, účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a svým statutem přísluší právo hospodaření s pozemkem parc. č. 1649 v obci Praha, zapsaném na LV č. 1265, k. ú. Nové Město, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Součástí výše uvedeného pozemku je budova č. p. 499 na adrese U Nemocnice 499/2, 128 08 Praha 2 (dále jen „budova“) a s objektem areálu Psychiatrické kliniky, na adrese Ke Karlovu 11/460, 120 00 Praha 2 na parcele č. 1665, který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 181. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn část budovy, která je součástí předmětného pozemku, nájemci pronajmout, a že tento pozemek není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.
2. Pronajímatel nájemci pronajímá prostory v 1. patře objektu A5 m.č. 1.35, 1.41 - 1.44 o celkové výměře 85,59 m²; půdorysný plánek tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „prostory“).
3. Pronajímatel dále nájemci pronajímá 2 parkovací místa na pozemcích specifikovaných v odst. 1 tohoto článku, za účelem parkování 2 osobních vozů nájemce. Tato pronajatá místa mají charakter vyhrazené plochy (dále jen „plocha“), jejichž přesné umístění bude vždy podle konkrétních možností pronajímatele. Parkovací místa budou výlučně a nepřetržitě vyhrazena nájemci. Rezervace parkovacího stání bude provedena v souladu s pravidly a způsoby pronajímatele.
4. Nájemce prohlašuje, že bude prostory i plochu užívat k provozování své podnikatelské činnosti v souladu s účelem, pro který jsou určeny a způsobem, k němuž je oprávněn dle předmětu činnosti nájemce, a že mu nejsou známy žádné překážky bránící uzavření této smlouvy.

II.

Doba nájmu

1. Nájem prostor a plochy se sjednává od po dobu účinnosti Servisní smlouvy č. údržba a podpora IS.
2. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Projeví-li nájemce vůli pokračovat v nájmu i po době uvedené v předchozím odstavci nejpozději dva měsíce před jejím skončením, lze dobu nájmu písemným dodatkem prodloužit opět pouze na dobu určitou v trvání jednoho roku nejvýše však celkem na 8 let.
3. Obě smluvní strany mohou ukončit smluvní vztah výpovědí, s tříměsíční výpovědní dobou, a to pronajímatel případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nájemce odmítne akceptovat zněnu dle čl. IV. odst. 3 smlouvy a dále v případě, že je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo paušálních či zálohových úhrad dle článku III. odst. 6 této smlouvy a nájemce v případě, že ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, nebo když pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Účinky výpovědi nastávají jejím doručením druhé smluvní straně.
4. Porušuje-li některá ze stran zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí druhé straně značnou újmu, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Pronajímatel má dále právo odstoupit od smlouvy v souladu s ustanovením § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v případech, kdy přestaly platit okolnosti, za kterých je pronajímatel oprávněn dle ustanovení § 27, odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. prostory pronajmout, tj. v případech, kdy je bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Výpověď, resp. odstoupení musí být učiněno písemně, musí v něm být uveden důvod a doručeno druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem doručení jejího písemného vyhotovení druhé smluvní straně.

III.

Výše a splatnost nájemného

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání prostor uvedených v čl. I. odst. 2 této smlouvy ve výši 1 800,- Kč bez DPH za m²/rok. Celková roční cena za užívání prostor dle čl. I. odst. 2 této smlouvy činí **154 062,- Kč/rok bez DPH**. Měsíční nájemné činí 12 838,50 Kč bez DPH.
2. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání pronajaté plochy dle čl. I odst. 3 této smlouvy ve výši 39 000,- Kč bez DPH za jedno parkovací místo/rok. Celková roční cena za užívání plochy dle čl. I. odst. 3 této smlouvy činí **78 000,- Kč/rok bez DPH**. Měsíční nájemné činí 6 500,- Kč bez DPH.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 a 2 tohoto článku bude nájemce hradit měsíčně na základě daňového dokladu-faktury, které je pronajímatel oprávněn vystavit vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, v němž je nájem poskytnut. Na daňovém dokladu budou současně vyúčtovány paušální poplatky za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor uvedených v bodě 6 tohoto čl. III. Pronajímatel se zavazuje faktury doručit nájemci nejpozději do 10. kalendářního dne následujícího měsíce. Smluvní strany se dohodly, že splatnost faktur činí 15 dní ode dne jejich doručení nájemci. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. K uvedeným částkám nájemného bude připočteno DPH v zákonem stanovené sazbě platné v době vystavení daňového dokladu.
5. V případě prodloužení nájemce se zaplacením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
6. Vedle nájemného bude nájemce hradit dle této smlouvy měsíční paušální úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor, vždy do 5. kalendářního dne následujícího měsíce po měsíci, za který jsou paušální poplatky hrazeny, a to za:
 - odvoz odpadu 500,- Kč včetně DPH (paušální platba)
 - elektrickou energii 470,- Kč včetně DPH (paušální platba)
 - topení a dodávky teplé vody 888,- Kč včetně DPH (paušální platba)
 - vodné a stočné 700,- Kč včetně DPH (paušální platba)
 - úklid 1 250,- Kč včetně DPH (paušální platba)

celkem

3 808,- Kč včetně DPH

7. Pronajímatel je oprávněn navýšit úhrady za plnění poskytovaná dle odst. 6 tohoto článku v případech, že dojde prokazatelně k navýšení úhrad ze strany dodavatele.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn pro každý následující rok počínaje rokem 2020 vždy zpětně od 1. ledna zvýšit dohodnuté nájemné o částku odpovídající celkovému nárůstu spotřebitelských cen za předchozí rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem, pokud tato překročí výši 2,5%. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které byl nájemce naposled povinen hradit pronajímateli. Zvýšení nájemného platí pro celý příslušný kalendářní rok.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno, pronajímatel však neodpovídá za nedostatky na poskytovaných službách, jejichž dodávky a kvalita nemohou být pronajímatelem ovlivněny.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor po předchozím oznámení nájemci v provozní době nájemce za účelem kontroly stavu pronajatých prostor. V případě nebezpečí vzniku škody na majetku nebo zdraví osob je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor kdykoli a bez předchozího oznámení a provést opravu.
3. Pronajímatel má právo z provozních důvodů a dále v souladu s ustanovením § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v případech, kdy přestaly platit okolnosti, za kterých je pronajímatel oprávněn dle ustanovení § 27, odst.1 zákona č. 219/2000 Sb. prostory přenechat jinému subjektu k užívání, tj. zejména v případech, kdy je bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nabídnout nájemci k užívání náhradní prostory srovnatelné výměry a dispozice a nájemce je povinen tuto změnu akceptovat. O změně bude uzavřen dodatek k této smlouvě.
4. Pronajímatel předá ke dni účinnosti smlouvy nájemci dvě parkovací karty pro příslušný areál, umožňující bezplatný vjezd a výjezd bez omezení.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté prostory a plochy řádně a jen k účelu, který byl dohodnut v této smlouvě a nepřenechávat je do užívání třetím osobám. Při užívání pronajatých prostor a plochy je nájemce povinen počínat si tak, aby nerušil či neobtěžoval pronajímatele, ostatní nájemce či třetí osoby. Nájemce je povinen respektovat skutečnost, že pronajaté prostory a plochy se nacházejí v areálu nemocnice, z čehož může vyplývat určitý zvláštní režim pro nájemce či určitá omezení.
2. Nájemce je oprávněn ve smyslu ust. § 2305 občanského zákoníku na budově umístit se souhlasem pronajímatele a v souladu s přísl. právními předpisy označení své provozovny. Toto označení je nájemce povinen při skončení nájmu odstranit a uvést tuto část budovy do původního stavu.
3. Nájemce je oprávněn provádět změny na pronajatých prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli úhradu nákladů vynaložených na změny provedené se souhlasem pronajímatele na pronajatých prostorách. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce se výslovně vzdává svého práva požadovat od pronajímatele po ukončení smlouvy protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých prostor v důsledku změn provedených nájemcem se souhlasem pronajímatele ve smyslu § 2220 odst. 1) poslední věty občanského zákoníku v platném znění. Odchylná dohoda smluvních stran ohledně nároku nájemce na protihodnotu za zhodnocení pronajatých prostor v souvislosti s provedenými změnami bude upravena formou písemného dodatku k této smlouvě.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat nařízení pronajímatele, kterým je zakázáno kouření ve všech prostorách i plochách areálu pronajímatele s výjimkou vyhrazených míst.
5. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat hlukové limity, tzn. vzhledem k umístění pronajatých prostor v areálu nemocnice, bude dbát na to, aby jeho zaměstnanci, popř. návštěvníci nerušili svým hlasitým hovorem nebo jiným způsobem pacienty

a zdravotnický personál nemocnice. Na tyto výše uvedené skutečnosti je povinen nájemce všechny své zaměstnance a další osoby jasně a srozumitelně upozornit. V případě, že pronajímatel prokazatelně zjistí porušení těchto povinností nebo bude na tyto skutečnosti upozorněn třetí osobou, může požadovat na nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takovéto porušení.

6. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách provádět běžnou údržbu a drobné opravy a odstraňovat závady či poškození, které způsobil nájemce či třetí osoby, kterým nájemce umožnil přístup do pronajatých prostor.
7. Nájemce je povinen chránit pronajaté prostory před jakýmkoliv poškozením nebo zničením.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu pronajatých prostor.
9. Nájemce je povinen třídit odpady (plast, papír, sklo a směsný odpad) a ukládat do nádob k tomu určených v areálu pronajímatele. Pro ukládání odpadu užívat pytle dle vnitřní směrnice VFN SM-VFN-27. Nájemce prohlašuje, že se s vnitřní směrnicí pronajímatele seznámil před podpisem této smlouvy.
10. Nájemce má právo vybavit prostory věcmi sloužícími k naplnění účelu nájmu. V případě, že uvedené věci nebude možné po skončení nájmu oddělit od prostor, aniž by došlo k jejich znehodnocení, platí, že se tyto věci stanou součástí prostor a budou vlastnictvím pronajímatele.
11. Nájemce je povinen dodržovat při užívání prostor příslušné hygienické a bezpečnostní předpisy, jakož i předpisy požární ochrany a prohlašuje, že jejich obsah mu je znám. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavu prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce sám na vlastní náklady zajistí odpovídající protipožární vybavení dle požadavků norem ČSN.
12. Nájemce se zavazuje, že v prostorách bude sám, na svůj náklad zajišťovat plnění povinností na úseku požární ochrany, které vyplývají zejména ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Za plnění povinností na úseku požární ochrany je odpovědný nájemce.
13. Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje odevzdat prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději následující den po ukončení nájemní smlouvy. Předání prostor je nájemce povinen dojednat předem s pronajímatelem.
14. V případě, že nebudou prostory předány den po ukončení nájmu, je stanovena smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
15. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit zabezpečení jím užívaného předmětu nájmu proti neoprávněnému vniknutí třetích osob, rovněž tak na vlastní náklad zajistit pojištění věcí, umístěných v předmětu nájmu proti vzniku škodných událostí.
16. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu 3. osobě.
17. Nájemce byl upozorněn pronajímatelem, že předmět nájmu dle čl. I. odst. 3 smlouvy, tj. parkovací místo, není hlídaným parkovištěm, ale volnou, veřejně přístupnou plochou, a proto neručí za případné škody, vzniklé nájemci na zaparkovaných vozidlech a jejich příslušenství.
18. Nájemce výslovně pro případ ukončení nájmu ze strany pronajímatele prohlašuje, že se vzdává práva na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy platí i pro jejich právní nástupce.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom.
3. Případné změny a doplňky mohou být provedeny pouze písemně formou dodatků, a to po vzájemné dohodě smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu neuzavřely v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a tato smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv uveřejnit tuto smlouvu včetně případných dodatků zákonem stanoveným způsobem.
6. Platností tato smlouva nabývá dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinností tato smlouva nabývá dnem .

Příloha č. 1 – Plánek prostor

V Praze dne :

V dne:

.....
prof. MUDr. David Feltl, Ph.D., MBA
ředitel