**Příloha č. 3 výzvy – závazný návrh smlouvy o nájmu**

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**(dále jen „smlouva“), uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami:

1. **Doplní pronajímatel - obchodní firma / jméno a příjmení)**

sídlo: (doplní pronajímatel)

zastoupená: (doplní pronajímatel)

bankovní spojení: (doplní pronajímatel)

číslo účtu: (doplní pronajímatel)

IČO: (doplní pronajímatel)

DIČ: (doplní pronajímatel)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u …………………. soudu v …….., oddíl ………., vložka …. (doplní pronajímatel)

ID datové schránky: (doplní pronajímatel)

adresa pro doručování: (doplní pronajímatel)

Kontaktní osoba pronajímatele:

Jméno: (doplní pronajímatel)

E-mail: (doplní pronajímatel)

Telefon: (doplní pronajímatel)

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

1. **Nemocnice Pardubického kraje, a.s.**

sídlo: Kyjevská 44, 532 03 Pardubice

zastoupená: MUDr. Tomášem Gottvaldem, MHA, předsedou představenstva

Ing. Hynek Rais, MHA, místopředsedou představenstva

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

číslo účtu: 280123725/0300

IČO: 27520536

DIČ: CZ27520536

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2629

ID datové schránky: eiefkcs

Kontaktní osoba nájemce:

Jméno: *(bude doplněno před podpisem smlouvy)*

E-mail: *(bude doplněno před podpisem smlouvy)*

Telefon: *(bude doplněno před podpisem smlouvy)*

na straně druhé (dále jen jako „**nájemce**“)

(společně též „smluvní strany“)

uzavírají

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „smlouva“)

Podkladem pro uzavření této smlouvy je nabídka vybraného **pronajímatele** předložená v rámci zadávacího řízení zadávaného ve zjednodušeném podlimitním řízení na služby s názvem „**Pronájem nebytových prostor pro příruční spisovnu společnosti Nemocnice Pardubického kraje a.s., Orlickoústecká nemocnice**“ (dále jen „veřejná zakázka“) realizovaného v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále také „zákon“ nebo „ZZVZ“).

**I.**

**Předmět pronájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je *výlučným/podílovým vlastníkem/spoluvlastníkem nemovitosti*   - (bude doplněna specifikace nemovitosti v souladu s příslušným LV), na adrese ………………………………tato nemovitost je zapsána na LV č. ………….pro obec a katastrální území………………………………….., vedeném u místně příslušného Katastrálního úřadu pro………, katastrální pracoviště ……………..
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání, a to (*specifikace prostoru, doplní pronajímatel*) k dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho činnosti v tomto prostoru, tj. ukládání a manipulaci s dokumenty vzešlými z činnosti Nemocnice Pardubického kraje, a.s. – Orlickoústecká nemocnice v souladu s vydaným Spisovým řádem NPK, a.s., a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné dle čl. III. této smlouvy.

**II.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 4 let, a to počínaje dnem předání a převzetí předmětu nájmu na základě předávacího protokolu podepsaného zástupci obou smluvních stran.
2. Plnění předmětu veřejné zakázky, tzn. poskytnutí a předání prostor k nájmu a zahájení plnění všech požadovaných služeb spojených s plněním nájmu bude **nejpozději do 4 týdnů od podpisu smlouvy**.

**III.**

**Výše nájemného**

1. Smluvní strany se dohodli na celkové výši nájemného za pronájem prostor včetně služeb ve výši

**Celková cena v Kč bez DPH …………………………..**

**Sazba DPH v % …………………………..**

**Výše DPH v Kč …………………………..**

**Celková cena v Kč včetně DPH …………………………..**

1. Podrobná struktura nájemného včetně souvisejících služeb je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Cena za poskytnuté služby dle této smlouvy je cenou nejvýše přípustnou a konečnou při řádném a včasném splnění celého předmětu této smlouvy ve stanoveném rozsahu, termínech a kvalitě. Pronajímatel prohlašuje, že cena plně pokrývá všechny jeho náklady spojené s plněním této smlouvy.
3. K ceně sjednané ve smlouvě v Kč bez DPH bude účtována daň z přidané hodnoty (DPH) vždy v zákonem stanovené sazbě a výši k datu uskutečněného zdanitelného plnění.

**IV.**

**Platební podmínky**

1. Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách. Nájemce uhradí sjednanou cenu bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele na základě účetního a daňového dokladu (dále jen „faktura“). Fakturace bude provedena na základě skutečně provedených a nájemcem odsouhlasených služeb.
2. Pronajímatel vystaví nájemci fakturu do 10 dnů ode dne ukončení kalendářního čtvrtletí. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den kalendářního čtvrtletí.
3. Fakturu odešle pronajímatel nájemci elektronicky na adresu [fakturace@nempk.cz](mailto:fakturace@nempk.cz).
4. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti řádného daňového dokladu dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a náležitosti stanovené § 435 občanského zákoníku.
5. Splatnost faktury činí 30 kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci. Stejná lhůta splatnosti platí i při placení jiných plateb (smluvních pokut, náhrady škody apod.).
6. Zálohové platby ze strany nájemce nejsou poskytovány.
7. Faktura se považuje za uhrazenou okamžikem odepsání fakturované částky z účtu nájemce a jejím směrováním na účet pronajímatele.
8. Nájemce si vyhrazuje právo vrátit pronajímateli do data jeho splatnosti daňový doklad – fakturu, který nebude obsahovat některý údaj nebo má jiné závady v obsahu. Při vrácení faktury nájemce uvede důvod jejího vrácení a v případě oprávněného vrácení pronajímatel vystaví fakturu novou. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti a běží znovu ode dne doručení nové faktury nájemci. Pronajímatel je povinen novou fakturu doručit nájemci do 10 dnů ode dne, kdy mu byla doručena oprávněně vrácená faktura.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn pozastavit úhradu faktury pronajímateli, pokud bude na pronajímatele podán návrh na zahájení insolvenčního řízení. Nájemce je oprávněn v těchto případech pozastavit výplatu do doby vydání soudního rozhodnutí ve věci probíhajícího insolvenčního řízení. Pozastavení výplaty faktury z důvodu probíhajícího insolvenčního řízení není prodlením nájemce. Bude-li insolvenční návrh odmítnut, uhradí nájemce fakturu do 30 dnů ode dne, kdy obdrží od pronajímatele rozhodnutí o odmítnutí insolvenčního návrhu s vyznačením právním moci. V případě, že bude rozhodnuto o způsobu řešení úpadku, bude nájemce postupovat v souladu se zákonem 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění.
10. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel není oprávněn jakékoliv jeho pohledávky vůči nájemci, které vzniknou na základě této uzavřené smlouvy, započítat vůči pohledávkám nájemce vůči pronajímateli jednostranným právním úkonem.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. **Pronajímatel je povinen:**

* přenechat předmět nájmu nájemci v souladu s podmínkami této smlouvy tak, aby ho mohl užívat k účelu sjednanému dle této smlouvy. O předání předmětu převodu bude sepsán předávací protokol, jehož podpis nebude bezdůvodně odmítnut a jeho podstatnou náležitostí bude též počet předávaných klíčů;
* pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je vybaven elektronickým zabezpečovacím systémem (EZS) včetně požárních čidel napojených na vnitřní sirénu a centrálu EZS s modemem pro odesílání varovných SMS zpráv na mobilní telefon pronajímatele a na mobilní telefon nájemce;
* pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu splňuje veškeré stavebně-technické, bezpečnostní, materiální, fyzikální a ostatní podmínky platné pro ukládání dokladů dle§ 68 odst. 4 zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, v platném znění.

2. **Pronajímatel se dále zavazuje:**

* udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat;
* udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby jeho užívání bylo v souladu s předpisy BOZP a požární ochrany;
* zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu;
* provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy;
* zabezpečit okna bezpečnostní fólií proti rozbití, pokud jsou pronajaté prostory v přízemí nebo v 1. patře;
* pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit;
* nahradit nájemci škodu vzniklou v souvislosti s činností pronajímatele v pronajatém prostoru;
* pronajímatel odpovídá za škody na zdraví, které by případně vznikly zaměstnancům nájemce, popř. osobám, které se v pronajatých prostorách oprávněně zdržují.
* změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pronajímatel nemá právo vypovědět smlouvu o nájmu jen proto, že se změnil vlastník věci.

3. **Pronajímatel je oprávněn:**

* vstupovat do pronajatých prostor pouze v doprovodu odpovědné osoby nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek sjednaných touto smlouvou, jakož i za účelem provádění nutných oprav, dále za účelem kontroly elektrického, vodovodního, plynového vedení a vedení ostatních sítí a revize ostatních zařízení.

4. **Nájemce je povinen:**

* + převzít předmět pronájmu do užívání v souladu s touto smlouvou, o předání a převzetí bude sepsán předávací protokol, jehož podpis nebude bezdůvodně žádnou ze smluvních stran odmítnut;
  + užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému touto smlouvou a platit nájemné dle této smlouvy;
  + provádět běžnou údržbu předmětu nájmu;
  + oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Jestliže tak neučiní, nenese pronajímatel odpovědnost vůči nájemci za škody, které by případně vznikly. Nájemce odpovídá za škodu, která by neoznámením této skutečnosti pronajímateli vznikla.
  + nájemce není oprávněn provádět v předmětu pronájmu jakékoliv stavební úpravy, popř. jiné zásadní změny vyžadující písemný i jiný souhlas pronajímatele; v případě, že nebude stavebně - technická připravenost pronajatého prostoru k umístění posuvného regálového systému v majetku nájemce, je pronajímatel povinen upravit prostory na svoje náklady dle požadavků nájemce;
  + dodržovat veškeré předpisy BOZP a požární ochrany, popř. další směrnice týkající se provozu předmětu pronájmu;
  + ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
  + oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
  + po skončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen odevzdat předmět pronájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení. O tomto bude sepsán předávací protokol.

5. **Nájemce je oprávněn:**

* oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nebo slevu z nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
* trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu;
* nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad (netýká se stavebně - technické připravenosti k umístění posuvného regálového systému v majetku nájemce). Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu.
* požadovat náhradu škody z důvodu vzniklé nájemci v důsledku zaviněného jednání nebo v důsledku opomenutí či nečinnosti ze strany pronajímatele.

**VI.**

**Smluvní pokuty a úrok z prodlení**

1. V případě prodlení pronajímatele s plněním předmětu zakázky v termínu dle čl. II odst. 2 této smlouvy je nájemce oprávněn vymáhat od pronajímatele smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení až do doby splnění termínu.

2. V případě prodlení nájemce s úhradou splatné faktury - daňového dokladu je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.

3. Smluvní pokuty a úrok z prodlení sjednané touto smlouvou budou uhrazeny na základě faktury vystavené oprávněnou stranou. Splatnost si smluvní strany sjednávají na 30 dnů po jejím doručení povinné straně. Právo uplatňovat a vymáhat smluvní pokuty a úrok z prodlení vzniká prvním dnem následujícím po marném uplynutí lhůty.

4. Smluvní pokuty a úrok z prodlení hradí povinná strana bez ohledu na to, zda a v jaké výši vznikla druhé smluvní straně škoda. Škoda a její náhrada je vymahatelná samostatně vedle smluvní pokuty. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2050 OZ.

5. Smluvní pokuty podle této smlouvy si smluvní strany sjednávají jako ujednání na samotné smlouvě nezávislá pro případ, že jejich smluvní vztah z nějakého důvodu zanikne před řádným dokončením poskytování služeb. To znamená, že zůstane zachováno právo uplatňovat smluvní pokuty nebo úrok z prodlení, na něž vznikl nárok po dobu platnosti smlouvy.

**VII.**

**Zánik závazků**

1. Smluvní strany se dohodly, že smluvní vztah zaniká:

1. uplynutím sjednané doby plnění;
2. dohodou smluvních stran;
3. jednostranným písemným odstoupením od této smlouvy pro její podstatné porušení některou ze smluvních stran;
4. výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou v délce 6 měsíců, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

2. Smluvní strany se dohodly, že podstatným porušením této smlouvy ve smyslu § 1977 OZ se rozumí:

1. prodlení s prováděním služeb dle této smlouvy více než 10 dnů;
2. poskytnutí služby s více se opakujícími vadami;
3. ztráta kvalifikace k plnění veřejné zakázky.

3. Odstoupení od této smlouvy pro podstatné či nepodstatné porušení této smlouvy se dále řídí ustanoveními § 2001 až 2005 OZ.

**VIII.**

**Vyhrazené změny závazku**

1. Nájemce si v souladu s ustanovením § 100 odst. 2 ZZVZ vyhrazuje právo změnit pronajímatele v průběhu trvání smlouvy na plnění předmětu veřejné zakázky, jestliže dojde k odstoupení nájemce od smlouvy pro podstatné porušení smlouvy pronajímatelem.

2. Nájemce si v souladu s ust. § 100 odst. 1 ZZVZ a ust. § 222 odst. 2 ZZVZ vyhrazuje změny závazku ze smlouvy na plnění veřejné zakázky, resp. změnu ceny plnění uvedenou ve smlouvě s pronajímatelem v průběhu plnění předmětu veřejné zakázky, a to v níže uvedených případech:

2.1 Změna sazby DPH

Cenu plnění je možné měnit v případě zvýšení nebo snížení zákonem stanovené sazby daně z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V takovém případě bude cena plnění změněna (zvýšena nebo snížena) o příslušné navýšení nebo snížení sazby DPH ode dne účinnosti nové zákonné úpravy sazby DPH. Pronajímatel bude fakturovat cenu s DPH dle sazby DPH platné v době uskutečnění zdanitelného plnění.

2.2 Změna ceny v důsledku úpravy rozsahu či charakteru prostor/ploch

Pokud v průběhu trvání smlouvy dojde k úpravě rozsahu či charakteru pronajatých prostor, které jsou předmětem této smlouvy, či se objeví jiné okolnosti, které nebyly předmětem zakázky, respektive předmětem smlouvy o nájmu prostor, bude mezi nájemcem a pronajímatelem na tyto úpravy uzavřen dodatek ke smlouvě.

**IX.**

**Registr smluv – doložka**

1. Pronajímatel tímto uděluje souhlas nájemci k uveřejnění všech podkladů, údajů a informací uvedených v této smlouvě, k jejichž uveřejnění vyplývá pro nájemce povinnost dle právních předpisů.
2. Pronajímatel je současně srozuměn s tím, že nájemce je oprávněn zveřejnit obraz smlouvy a jejich případných změn (dodatků) a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí nájemce, ve lhůtě a za podmínek stanovených dle zákona č. 340/2015 Sb., a to včetně osobních údajů.

**X.**

**Závěrečná ujednání**

1. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech výslovně neupravených touto smlouvou a z této smlouvy vzniklých se smluvní vztah řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a obecně závaznými právními předpisy.
2. Pro potřeby doručování listin na základě této smlouvy budou využívány adresy uvedené v záhlaví této smlouvy vč. datových schránek. Za doručenou se považuje listina poté, co byla doručena do datové schránky druhé strany. Za doručenou se považuje listina i tehdy, byla-li doručována prostřednictvím přepravní služby, nebyla druhou stranou vyzvednuta a vrátila se odesílateli (v takovém případě je považována za doručenou dnem, kdy se zásilka vrátila zpět odesílateli).
3. Změny této smlouvy lze činit pouze po dosažení úplného konsenzu na obsahu, změny či doplňku této smlouvy, a to formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
4. V případě, že se některé ustanovení smlouvy stane v budoucnu neplatným, neúčinným či nevymahatelným nebo bude-li takovým příslušným orgánem shledáno, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu nebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této smlouvy. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným či účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá původnímu ustanovení a této smlouvě jako celku.
5. Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce je ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“) povinným subjektem a souhlasí se zveřejněním této smlouvy. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely informování veřejnosti o činnosti smluvních stran. Výslovně je pro strany této smlouvy sjednána možnost zpřístupnění či zveřejnění celé této smlouvy, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou přímo souvisejících, pokud tím nedojde k porušení zákonem stanovené povinnosti mlčenlivosti.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva a všechny vztahy z ní vyplývající a v této smlouvě neupravené se řídí OZ. Smluvní strany se dále dohodly, že případné spory budou řešit přednostně smírnou cestou, případně budou řešeny před soudem obecně příslušným dle sídla objednatele. Rozhodčí řízení je vyloučeno.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy druhou smluvní stranou a v účinnost vstupuje dnem počátku nájmu v souladu s čl. II této smlouvy.
8. Práva a povinnosti z této smlouvy přechází na právní nástupce smluvních stran.
9. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle připojují vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Stanovení nabídkové ceny

V .................……………. dne …………………… V .................……………. dne ……………………

Pronajímatel: Nájemce:

………………………………………………. …………………………………………………..  
Pronajímatel                                                                                MUDr. Tomáš Gottvald, MHA

předseda představenstva

……………………………………………………

Ing. Hynek Rais, MHA

místopředseda představenstva