

SMLOUVA

§1

Strany smlouvy

1.1. Bohumínská městská nemocnice, a.s.

se sídlem Bohumín, Starý Bohumín, Slezská 207, PSČ 73581

Zastoupená Ing. Kamil Mašík, předseda představenstva a Ing. Yvona Placzková
místopředsedou představenstva

IČ: 268 34 022

bankovní spojení: Česka spořitelna, č. ú.:**1728989389/0800**

v dalším textu smlouvy jen „Pronajímatel“

na straně jedné

a

1.2. pan David Kolesár

se sídlem Bohumín, Zborovská 84, PSČ 735 81

podnikatel

IČ: 48820296

Dič: cz7305255551

bankovní spojení: Komerční banka, č. ú.:**115-1310420267/0100**

v dalším textu smlouvy jen „Nájemce“

na straně druhé

(strany sub 1.1 a 1.2 dále též označovány společně jako „Strany této smlouvy“).

§2

Strany této smlouvy shodně konstatují, že se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku na této:

nájemní smlouvě:

§3

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi Stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

§4

Předmět podnájmu

4.1 Pronajímatel má na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené s městem Bohumín právo užívat mimo jiné i objekt čp. 384 na ulici Slezská v Bohumíně, městská část Starý Bohumín, v němž se nacházejí nebytové a jiné prostory specifikované dále v této smlouvě.

- 4.2. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou následující nebytové a jiné prostory, které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží objektu specifikovaného v předchozím odstavci této smlouvy, a to
- 4.2.1. jedna obchodní (prodejní) místnost o výměře 36,30 m²
 - 4.2.2. jedna provozní místnost — sklad o výměře 9,20 m²
 - 4.2.3. jedna provozní místnost—sklad o výměře 1830 m²
 - 4.2.4. zádveří o výměře 1,35 m²
 - 4.2.5. WC o výměře 1,45 m²
 - 4.2.6. celková plocha nebytových a jiných prostor činí 66,60 m²;
- 4.3. Nebytové a jiné prostory uvedené v odstavci 4.2. této smlouvy jsou ve smlouvě dále souhrnně označovány jen jako „Předmět nájmu.“

§5

Užívání předmětu nájmu

- 5.1. Účelem nájmu dle této smlouvy je užívání Předmětu nájmu nájemcem v souladu s touto smlouvou.
- 5.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu k provozování své podnikatelské činnosti v rozsahu svých podnikatelských oprávnění a za podmínek stanovených touto smlouvou a zvláštními předpisy, to je provozovat v něm prodejnu potravin, dále jen „Bufet“.
- 5.3. Nájemce je dle této smlouvy oprávněn provozovat svou podnikatelskou činnost v Předmětu nájmu Po všechny dny v týdnu, včetně sobot, nedělí a svátků.
- 5.4. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu dle předchozího odstavce této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 5.5. V případě, že Předmět nájmu dle odstavce 4.2. této smlouvy nebude z jakýchkoliv důvodů vyhovovat podnikatelské činnosti Nájemce, je Nájemce s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, provést na svůj náklad a nebezpečí úpravy Předmětu nájmu. Přitom je však povinen dodržet obecně závazné právní předpisy.

§6

- 6.1. Pronajímatel najímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy Předmět nájmu Nájemci.
- 6.2. Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy do nájmu přijímá.

§7

Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ke dni 01. prosinec 2016, a to ve stavu, v jakém se Předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně popisu jeho stavu, stavu elektroměru, vodoměru, počtu předaných klíčů atd. bude zapsán v zápisu, který se stane součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy.
- 7.3. Obsahem povinnosti dle předchozího odstavce této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie a vody, odvodu použité vody, jakož i dodávek tepla. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení v nájmu Nájemce tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným technickým normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně Pronajímatele, kterou Pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 7.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem nebo osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou Nájemce je doba od 07:00 hodin do 18:00 hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je Nájemce nebo jeho zaměstnanci v předmětu nájmu dle této smlouvy přítomni. Současně je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí Pronajímatel Nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že Pronajímatel bude požádán o provedení oprav a úprav v Předmětu nájmu, je oprávněn tyto opravy a úpravy provést i mimo výše stanovenou dobu případně i bez přítomnosti Nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase.
- 7.5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových ploch k Předmětu nájmu, jakož i přístupu do domu vně domu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto ploch.
- 7.6. V případě, že Pronajímatel bude sám nebo prostřednictvím třetích osob provádět takové úpravy nebo opravy domu, v němž se nachází Předmět nájmu, nebo úpravy a opravy Předmětu nájmu, které omezí nebo znemožní možnost Nájemce užívat Předmět nájmu, je povinen Nájemce na tuto skutečnost prokazatelně upozornit

nejméně dva měsíce předem. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli takové úpravy nebo opravy provést. Po dobu omezení provozu má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájmu.

- 7.7. Pronajímatel se zavazuje, že poskytne Nájemci k dispozici telefonní linku vnitřní sítě Pronajímatele s číslem 331 včetně telefonního přístroje.

§8

Práva a povinnosti nájemce

- 8.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dle této smlouvy jen v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 8.2. Nájemce se zavazuje, že bude svou podnikatelskou činnost v Předmětu nájmu provozovat, to je provozovat Bufet, po všechny dny v týdnu, včetně sobot, nedělí a svátků.
- 8.3. V souvislosti s provozem Bufetu se Nájemce dále zavazuje, že
- 8.3.1. bude v Bufetu prodávat zboží zhotovené Pronajímatelem (obložené chlebíčky, zákusky apod.), a to v rozsahu dle nabídky Pronajímatele,
- 8.3.2. omezí nebo znemožní prodej a/nebo požívání alkoholických nápojů pacienty Pronajímatele tak, aby nedocházelo, resp. nemohlo docházet k porušování léčebného režimu,
- 8.4. Nájemce je oprávněn umístit na domě, v němž se nachází Předmět nájmu, a v Předmětu nájmu informační zařízení o své podnikatelské činnosti dle této smlouvy (informační tabule o své firmě či provozu). K umístění jiných reklam či informací o jiném provozu Nájemce nebo třetích osob je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu Pronajímatele.
- 8.5. Nájemce je povinen hradit nájemné ve výši, ve lhůtách splatnosti a způsobem dle této smlouvy.
- 8.6. Nájemce je povinen hradit též náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem Předmětu nájmu, zejména malování) jinak drobné opravy a údržbu Předmětu nájmu do výše 10.000,00 Kč za jednu opravu nebo udržovací práce, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek služeb uskutečněných pro Nájemce dle následujících ustanovení této smlouvy.
- 8.7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, 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 oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které je povinen Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

- 8.8. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází Předmět nájmu, nebo výkon činnosti Pronajímatele. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních užívacích práv v domě nebo provoz Pronajímatele nebyl rušen.
- 8.9. Porušením závazků dle předchozího odstavce této smlouvy není přístup a pobyt zákazníků Nájemce v předmětu nájmu.
- 8.10. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věci z vlastnictví Pronajímatele nalézajících se v Předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce nebo Pronajímatele.
- 8.11. Nájemce se rovněž zavazuje užívat Předmět nájmu dle této smlouvy s péčí řádného hospodáře a v předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid.

§9

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část, do podnájmu bez předchozího a výslovného souhlasu Pronajímatele.

§10

Stavební a jiné úpravy

- 10.1. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek sjednaných touto smlouvou.
- 10.2. Veškeré úpravy trvalého charakteru prováděné Nájemcem v Předmětu nájmu vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti Nájemce. Ujednání dle ustanovení odstavce 5.5. této smlouvy tím není dotčeno. Nebude-li sjednáno jinak, nese náklady s těmito úpravami spojené Nájemce.
- 10.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu podstatně měnící Předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
- 10.4. Nedojde-li k jiné dohodě, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu dle této smlouvy odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel při uzavření této smlouvy.

§11

Nájemné

- 11.1. V souladu s ustanovením odstavce 8.5. této smlouvy je Nájemce povinen platit Pronajímateli nájemné.
- 11.2. Nájemné se sjednává dohodou Pronajímatele a Nájemce tak, že za Předmět nájmu dle ustanovení odstavce 4.2. této smlouvy činí 2,500 Kč (slovy: Dvatisícepětset korun českých) měsíčně. K tomuto nájemnému nebude účtováno DPH.
- 11.3. Nájemné dle ustanovení předchozích odstavců 4.2. této smlouvy je splatné najednou, na základě faktury vystavené Pronajímatelem, a to vždy do 15. dne každého kalendářního měsíce na běžný měsíc, a to příkazem k úhradě na účet Pronajímatele uvedený v odstavci 1.1. této smlouvy. Nájemné je zapláceno dnem jeho připsání na účet Pronajímatele.
- 11.4. Nájemce není povinen platit Pronajímateli nájemné za dobu, kdy bude jeho právo užívat předmět nájmu dle této smlouvy znemožněno v důsledku činnosti pronajímatele dle odstavce 7.6. této smlouvy.
- 11.5. Strany této smlouvy se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn svým jednostranným právním úkonem zvýšit nájemné dle ustanovení odstavce 11.2. o úředně stanovenou míru inflace, a to vždy počínaje od 01. května každého kalendářního roku, poprvé v roce 2018. Zvýšení nájemného je platné počínaje od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co bude Nájemci doručeno oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného.

§12

Cena služeb souvisejících s nájmem

- 12.1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájmem.
- 12.2. Nájemce se zavazuje, že Pronajímateli uhradí poměrnou část nákladů na revizní činnost vyhrazených zařízení, která se stanoví dohodou Stran této smlouvy tak, že činí 50,00 Kč měsíčně. K této částce účtuje Pronajímatel DPH ve výši dle platných právních předpisů.
- 12.3. Cena za dodávku tepla se vzhledem k absenci příslušných měřidel stanovuje na základě dohody Pronajímatele a Nájemce paušální částkou ve výši 1.800,00 Kč včetně DPH měsíčně.
- 12.4. Měsíční zálohy na dodávky elektrické energie činí 5000,00 Kč včetně DPH, vodného a stočného 400,00 Kč včetně DPH. Vyúčtování za spotřebovanou elektrickou energii, dodávku vody a stočné bude provedeno Pronajímatelem po skončení každého kalendářního čtvrtletí na základě stavů podružných elektroměrů a vodoměrů, dále na základě cen poskytovatelů těchto služeb účtovaných Pronajímateli a započtením zaplacených záloh dle tohoto odstavce smlouvy.
- 12.5. Celková měsíční záloha na služby činí celkem 7250,00 Kč včetně DPH a Nájemce ji bude hradit na základě faktury vystavené Pronajímatelem současně s nájemným dle odstavce 11.3. smlouvy.

- 12.6. Strany této smlouvy se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn zálohy dle tohoto ustanovení § 12 smlouvy jednostranně přiměřeně zvýšit v případě, že dojde ke zvýšení cen těchto služeb ze strany jejich poskytovatelů. Zvýšení záloh je účinné počínaje od prvního dne měsíce následujícího poté, co bude Nájemci doručeno oznámení Pronajímatele o jejich zvýšení.

§13

Trvání smlouvy

- 13.1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou s účinností ode dne 01. prosince 2016 do 31. prosince 2021.
- 13.2. V případě, že Nájemce bude tuto smlouvu porušovat a s porušováním neustane ani v přiměřené lhůtě stanovené mu Pronajímatelem, nebo bude v prodlení s placením nájemného nebo služeb souvisejících s nájmem po dobu delší než 30 (Třicet) dnů, je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou.
- 13.3. V ostatním platí ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

§14

Pojištění

- 14.1. Pronajímatel prohlašuje, že dům, v němž se Předmět nájmu nachází, je pojištěn živelním pojištěním.
- 14.2. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech vnesených do Předmětu nájmu.

§15 Registr smluv

- 15.1. V souvislosti s aplikací zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o registru smluv“, a za předpokladu, že podle zákona o registru smluv bude povinné tento zápis z jednání podle uvedeného zákona publikovat, se strany dohodly následujícím způsobem:

15.1.1. Strany souhlasí, že v souladu s ustanovením §5 odst. 2 zákona o registru smluv zašle správci registru smluv elektronický obraz této Smlouvy a metadata vyžadovaná zákonem o registru smluv žadatel, kterým je zhotovitel,

15.1.2. Žadatel splní povinnost uvedenou výše ve lhůtě 14 dní od uzavření smlouvy a neprodleně předá druhé straně potvrzení správce registru podle §5 odst. 4 zákona o registru smluv,

15.1.3. V případě nesplnění povinnosti podle písm. b) nebo c) ve lhůtách tam stanovených je oprávněna předat elektronický obraz smlouvy a metadata druhá strana tak, aby smlouva byla poskytnuta správci registru smluv ve lhůtě uvedené v §5 odst. 2 zákona o registru smluv.

15.1.4. Strany souhlasí, že zhotovitel je oprávněn publikovat v registru smluv, stejně jako zpřístupnit podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a pouze v případě, že bude předchozí postup považován pravomocným rozhodnutím příslušného soudu za nedostatečný.

15.1.5. V případě, že kterákoliv strana poruší jakoukoliv povinnost uloženou v tomto odstavci, je druhá strana oprávněna vypovědět tuto smlouvu.

§16

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 16.1. Pro práva, závazky a právní vztahy v této smlouvě zvláště neupravené platí obecně závazné právní předpisy.
- 16.2. Tato smlouva vzniká jen dohodou o celém jejím obsahu. Tuto smlouvu je možno měnit nebo doplňovat jen číslovanými dodatky, které musí mít písemnou formu. Na ústní ujednání se nebere zřetel.
- 16.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného nebo neúčinného.
- 16.4. Tato smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž Pronajímatel a Nájemce obdrží po jednom. Obě vyhotovení této smlouvy mají stejnou platnost.

V Bohumíně dne 28. listopadu 2016

za pronajímatele:

Ing. Kamil Mašík
předseda představenstva

Ing. Yvona Placzková
místopředseda představenstva

nájemce:

David Kolesár