

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1163

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

Pronajímatel	
Název	Městská nemocnice s poliklinikou Uh. Brod, s.r.o.
Zapsána:	V obchodním rejstříku Krajským soudem v Brně v oddíle C, vložce 35422
Sídlo:	Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod
Zastoupena:	Jméno a příjmení: Ing. Ferdinandem Kubáníkem, jednatel
	E-mail: [REDACTED]
	Mobil: [REDACTED]
IČ/DIČ	25583905 CZ25583905
Bankovní spojení:	KB a.s., pob. Uherský Brod
Číslo účtu:	19 – 500 444 0217/0100

Budoucí nájemce	
Název	Oblastní charita Uherský Brod
Sídlo:	Mariánské nám. 13, 688 01 Uherský Brod
Zastoupena:	Jméno a příjmení: Ing. Petrem Houštěm, ředitel
	E-mail: [REDACTED]
	Mobil: [REDACTED]
IČ/DIČ	48489336 CZ48489336
Bankovní spojení:	
Číslo účtu:	

II. Úvodní ustanovení

- (1) Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „Smlouva“).
- (2) Pronajímatel je ke dni podpisu této Smlouvy vlastníkem pozemku p. č. st. 4190 o výměře 1 231 m², vlastníkem pozemku p. č. st. 4133/1 o výměře 6 193 m², vlastníkem pozemku p. č. st. 4133/2 o výměře 590 m², vlastníkem pozemku p. č. st. 5043 o výměře 72 m² a spoluvlastníkem pozemku p. č. st. 4133/3 o výměře 167 m² s podílem 3/19 - druhy pozemků zastavěná plocha a nádvoří. Součástí těchto pozemků je stavba č. p. 2174, způsob využití stavba občanské vybavenosti – to vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, na LV č. 5540 pro k. ú. Uherský Brod a obec Uherský Brod (dále jen „budova“).
- (3) Pronajímatel prohlašuje, že se ve výše uvedené budově nachází prostory, které jsou blíže specifikovány v čl. 3 této Smlouvy

III. Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání následující prostory sloužící podnikání umístěné **v pavilonu C ve 3. nadzemním podlaží budovy:**

- **místnost č. 307** (Dílna – pracovní terapie vaření o výměře **26,55 m²**)
- **místnost č. 308** (Kancelář) o výměře **8,75 m²**
- **místnost č. 309** (Dílna – pracovní terapie domácí práce) o výměře **38,05 m²**
- **místnost č. 310** (Šatna) o výměře **15,30 m²**

(2) Pronajímatel rovněž umožní Nájemci přístup na WC pro personál a pacienty, které se nachází v pavilonu C, 3. NP.

IV. Účel nájmu

- (1) Nájemce je oprávněn provozovat ve výše uvedených prostorech terapeutickou dílnu.
- (2) Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel.
- (3) Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

V. Nájemné a paušální provozní náklady

- (1) Smluvní strany sjednaly nájemné a paušální provozní náklady ve výši uvedené v Příloze č. 1.
- (2) Nájemné a paušální provozní náklady budou hrazeny měsíčními splátkami ve výši 1/12 z částky stanovené v Příloze č. 1.
- (3) Nájemné a paušální provozní náklady budou hrazeny na základě faktury vystavené Pronajímatelem na účet číslo **19-5004440217/0100** u Komerční banky v Uherském Brodě.
- (4) Nájemné a paušální provozní náklady se považují za zaplacené okamžikem připsání na výše uvedený účet Pronajímatele.
- (5) Paušální provozní náklady zahrnují:
 - náklady za plyn
 - náklady za elektřinu
 - náklady za úklid pronajatých místností
 - náklady za revize, servis, pohonné hmoty – výtahy, stavební elektroinstalace, kotelna, hasicí přístroje
 - náklady za odvoz a zneškodnění komunálního odpadu
 - náklady za vodné, stočné, srážkové vody
 - náklady za teplo
 - náklady za údržbu a opravy
- (6) V případě prodloužení Nájemce s placením nájemného nebo paušálních provozních nákladů je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli za každý započatý měsíc prodloužení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

VI. Zvýšení nájemného a paušálních provozních nákladů

- (1) Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranné změny výše paušálních provozních nákladů vždy k 1. 4. příslušného roku, pokud dojde k úpravě cen provozních nákladů oproti cenám předcházejícího roku, avšak nejvýše o změnu ceny provozních nákladů v daném roce.
- (2) Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. 4. příslušného roku, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání a není nutno k ní uzavírat dodatek ke smlouvě.
- (3) Výše uvedená zvýšení nájemného a paušálních provozních nákladů je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit vždy nejpozději do 15. 3. příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

VII. Práva a povinnosti stran

- (1) Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro smlouvou stanovený účel. Je povinen hradit náklady spojené s podstatou budovy, např. oprava střechy, omítek, výměna oken apod.
- (2) Pronajímatel se zavazuje zajišťovat úklid pronajatých místností, jakož i společných prostor.
- (3) Škody vzniklé zatečením hradí Pronajímatel, např. vadná střešní krytina či povrch střešního pláště.

- (4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit Pronajímateli potřebu oprav, kterou má Pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním jeho povinností.
- (5) Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu spočívající zejména v malování, výměně zámků, žárovek, zářivkových trubíc, oprav podlahy apod.
- (6) Nájemce se zavazuje neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné stavební úpravy pronajatých prostor. O těchto úpravách bude předem uzavřena písemná dohoda, jejíž součástí bude řešení majetkoprávních aspektů takových úprav.
- (7) Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit ostatní uživatele objektu, v nichž se se předmět nájmu nachází.
- (8) Nájemce odpovídá za veškeré škody na předmětu nájmu Pronajímatele způsobené Nájemcem, s výjimkou běžného opotřebení. Takovou škodou se rozumí i škoda způsobená zaměstnanci Nájemce a jeho pacienty zdržujícími se v předmětu nájmu. Takové škody je Nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- (9) Nájemce je povinen po předchozím oznámení umožnit vstup Pronajímateli do prostoru sloužícího podnikání, jestliže vyžaduje situace při plnění jeho vlastnických práv a povinností.
- (10) Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem Pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Pronajímatel může souhlas odmítnout, jen má-li pro to vážný důvod. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný.
- (11) Nájemce v pronajatých prostorech nese plnou odpovědnost za dodržování povinností stanovených právními předpisy v oblasti BOZP, požární ochrany, hygieny apod. Nájemce tuto povinnost zajišťuje na vlastní náklad.
- (12) Nájemce je povinen strpět, aby u Pronajímatele byly uloženy označené duplikáty klíčů od všech místností k případnému okamžitému použití při nepředvídaných situacích, ohrožujících pronajatý objekt.
- (13) Nájemce je povinen respektovat zákaz kouření v celém areálu Pronajímatele.

VIII. Podnájem

- (1) Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- (2) Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy se pak vztahují plně i na toho, komu byl prostor sloužící podnikání přenechán do podnájmu.
- (3) Neoznámení zřízení podnájmu zakládá Pronajímateli právo k podání výpovědi s výpovědní dobou v délce 1 měsíce.
- (4) V případě souhlasu Pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu. Umožnil-li Nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

IX. Doba nájmu a skončení nájmu

- (1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou. Smlouva nabývá účinnosti 1. února 2017.
- (2) Nájem podle této Smlouvy může být ukončen na základě
 - písemné dohody obou stran,
 - odstoupení ze zákonných důvodů,
 - výpovědi.
- (3) V písemné dohodě o skončení nájmu musí být výslovně uvedeno datum, ke kterému nájemní vztah založený touto Smlouvou končí.
- (4) Kterákoliv smluvní strana může od Smlouvy bez zbytečného odkladu odstoupit, poruší-li druhá strana Smlouvu podstatným způsobem. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující Smlouvu již při uzavření Smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana Smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.
- (5) Odstoupením se Smlouva od počátku ruší. Nájemce je povinen předat prostor sloužící podnikání do 15 dnů ode dne doručení oznámení Pronajímatele o odstoupení od Smlouvy.
- (6) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně.

- (7) Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
- (8) Neuhrazení nájemného nebo paušálních provozních nákladů ve výši trojnásobku měsíční splátky je důvodem k podání okamžité výpovědi z nájmu bez výpovědní doby.
- (9) Nájemce odevzdá Pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče a jejich kopie.
- (10) Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat v původním stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebením při řádném užívání, odstranit znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a to nejpozději do 15 dnů ode dne skončení nájemního vztahu. Pro případ porušení této povinnosti smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši jedné desetiny měsíčního nájemného za každý den prodlení. O předání předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol.
- (11) Nájemce je povinen při skončení nájmu neprodleně odstranit z předmětu nájmu veškeré úpravy, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel prohlásí, že takové odstranění nežadá. Nájemce v tomto případě není oprávněn žádat po Pronajímateli finanční vyrovnání, i kdyby se provedenými změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.

X. Odemykání a uzamykání budovy

- (1) Pronajímatel stanovuje podmínky pro odemykání a uzamykání budovy v pracovní dny pondělí - pátek následovně:
Odemykání: 6:30 hod.
Uzamykání: 18:30 hod.
- (2) Odemykáním a uzamykáním je pověřen zaměstnanec Pronajímatele.
- (3) V jiný čas než uvedený v odst. 1 včetně víkendu tj. sobota a neděle bude odemykání a zamykání budovy na zodpovědnost Nájemce.

XI. Obchodní tajemství

- (1) Obě smluvní strany se zavazují, že vynaloží veškerou potřebnou péči a opatrnost k utajení skutečností uvedených v Příloze č. 1 této Smlouvy spadajících do oblasti obchodního tajemství. Ve stejném rozsahu jsou takto zavázáni i zaměstnanci smluvních stran či spolupracující osoby, které přijdou do styku s těmito informacemi.

XII. Předání a vrácení předmětu nájmu

- (1) Při předání a převzetí předmětu nájmu se sepíše předávací protokol obsahující:
 - popis předmětu nájmu a výčet všeho jeho vybavení a příslušenství
 - počet předaných klíčů
 - případné poškození a vady a potřeby oprav a úprav
- (2) V předávacím protokolu Pronajímatel svým podpisem potvrdí, že předává pronajaté prostory Nájemci ve stavu způsobilém k užívání účelu této Smlouvy. Podpisem předávacího protokolu Nájemce potvrdí, že předmět nájmu převzal v souladu s touto Smlouvou, v odpovídajícím stavu a se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.
- (3) Předávací protokol je nedílnou součástí této Smlouvy.

XIII. Závěrečné ujednání

- (1) Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá strana obdrží jeden stejnopis.
- (2) Smluvní pokuty zaplatí povinná strana nezávisle na zavinění a na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně škoda, kterou lze vymáhat samostatně.
- (3) Práva a povinnosti neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- (4) Není-li ve Smlouvě stanoveno jinak, veškeré změny či doplnění této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této Smlouvy.

- (5) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že Smlouva může být s přihlédnutím k ustanovení v čl. XII této Smlouvy zveřejněna. Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této Smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- (6) Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této Smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Uherském Brodě dne 2017

V Uherském Brodě2017

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel

Příloha č. 1

VÝMĚR NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

PROSTORY SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ			
Účel místnosti	Pronajatá plocha (m ²)	Sazba Kč/m ² /rok	CELKEM Kč/rok
Hlavní plochy			
Dílna – pracovní terapie vaření	26,55		
Kancelář	8,75		
Dílna – pracovní terapie domácí práce	38,05		
Šatna	15,30		
Celkem hlavní plochy	88,65		
CELKOVÝ ROČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY			
CELKOVÝ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY			

PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY				
Hlavní plochy celkem	Sazby m ² /rok	Základní platba Kč/rok	DPH 15 %	CELKEM Kč/rok
			DPH 21 %	
88,65 m ²				
88,65 m ²				
ROČNÍ PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY				
MĚSÍČNÍ PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY				

SHRNUTÍ NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ	
Roční nájemné a paušální provozní náklady	
Měsíční nájemné a paušální provozní náklady	