

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1156

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.
Sídlo:	Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod
IČ:	25583905
DIČ:	CZ25583905
Osoba oprávněná jednat za pronajímatele:	Ing. Ferdinand Kubáník, jednatel

Nájemce:

Název:	Oblastní charita Uherský Brod
Sídlo:	Mariánské nám. 13, 688 01 Uherský Brod
IČO:	48489336
DIČ:	CZ48489336
Osoba oprávněná jednat za nájemce:	Ing. Petr Houšť, ředitel

II.

Úvodní ustanovení

- (1) Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.
- (2) Pronajímatel je obchodní korporací s ručením omezeným zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně v oddílu C, ve vložce 35422.
- (3) Pronajímatel je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem stavby občanského vybavení, která stojí na pozemku p. č. st. 4190 v katastrálním území Uherský Brod, v níž se nachází prostor sloužící podnikání uvedený v čl. III. této smlouvy.

III. Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání místnost č. 105, sloužící podnikání, která se nachází v Pavilonu B, v prvním nadzemním podlaží výše uvedené nemovité věci.
- (2) Výměra místnosti č. 105 činí 22,68 m².
- (3) Pronajímatel umožní nájemci užívání sociálního zařízení pro personál v prvním nadzemním podlaží Pavilonu B.

IV. Účel nájmu

- (1) Nájemce je oprávněn provozovat ve výše uvedené místnosti kancelář pro Centrum seniorů a Centrum potravinové a materiální pomoci.
- (2) Nájemce se zavazuje využívat pronajatou místnost sloužící podnikání 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, elektro, kotelna, hasicí přístroje
 - náklady za odvoz a zneškodnění odpadu
 - náklady za vodné, stočné, srážkové vody
 - náklady za teplo
 - náklady za údržbu a opravy
- (6) V případě prodlení nájmu s placením nájemného nebo paušálních provozních nákladů je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

- (7) Strany se dohodly, že sjednání smluvní pokuty nevyklučuje uplatnění náhrady škody vzniklé z porušení povinnosti.

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.
- (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 vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, 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 15. 3. příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

VII.

Práva a povinnosti stran

- (1) Pronajímatel se zavazuje předat nájemci prostor sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání. Je povinen hradit náklady spojené s podstatou budovy, např. oprava střechy, omítek, výměna oken apod.
- (2) Pronajímatel se zavazuje zajišťovat úklid pronajaté místnosti č. 105, jakož i společných prostor ve smyslu provozního řádu pronajímatele.
- (3) Pronajímatel umožní nájemci uskladnění zdravotnického odpadu ve skladu k tomu určenému. Periodický odvoz a likvidaci tohoto odpadu zajišťuje nájemce prostřednictvím specializované firmy.
- (4) Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- (5) Škody vzniklé zatečením hradí pronajímatel např. vadná střešní krytina či povrch střešního pláště.
- (6) Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
- (7) Nájemce se zavazuje neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné vnitřní úpravy nebo jiné změny v prostoru sloužícího podnikání. Nájemce bude provádět na své náklady účelové opravy a práce uvnitř užívaných prostor, zejména malování, výměnu zámků, žárovek, zářivkových trubíc a opravy podlahy apod.

- (8) Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli potřebu oprav, kterou má pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním jeho povinnosti.
- (9) Nájemce bude rovněž provádět na své náklady drobné opravy vnitřního vybavení, které se nalézají uvnitř prostoru sloužícího podnikání a dbát o ochranu majetku pronajímatele.
- (10) Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- (11) Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli do prostoru sloužícího podnikání k provedení např. kontroly užívání, změn apod.
- (12) Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézají prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout bez uvedení důvodu. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
- (13) Nájemce se zavazuje platit nájemné a paušální provozní náklady a užívat tyto prostory sloužící podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou a tato činnost nesmí být na újmu pronajímateli.
- (14) Nájemce je povinen dodržovat přísně veškeré hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy a hradit eventuální sankce, udělené příslušnými státními či správními orgány. V předmětu nájmu zajišťuje nájemce péči o BOZP, PO a revize ve smyslu platných předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností nebo nedodržením povinností nájemce sjednaných dle této Smlouvy.
- (15) Nájemce je povinen respektovat zákaz kouření v celém areálu Městské nemocnice s poliklinikou Uh. Brod, s.r.o. mimo místo vyhrazené ke kouření.

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 lhůtou v délce 1 měsíce.
- (4) V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

IX. Pronájem movitých věcí

- (1) V případě, že se nájemci pronajímají movité věci, je toto uvedeno v příloze této smlouvy, která obsahuje soupis inventáře vnitřního vybavení.

- (2) Soupis vnitřního vybavení podléhá periodické inventuře určené vnitřním organizačním řádem.
- (3) Po skončení nájmu je nájemce povinen tyto věci protokolárně předat pronajímateli a to ve stavu v jakém byly převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odpovídající době užívání.

X.

Doba nájmu a skončení nájmu

- (1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou. Smlouva nabývá účinnosti od 1. ledna 2016.
- (2) Nájem podle této smlouvy může být ukončen na základě
 - písemné dohody obou stran,
 - odstoupení ze zákonných důvodů,
 - výpovědi.
- (3) Smluvní vztah lze ukončit písemnou dohodou k jakémukoli datu.
- (4) 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.
- (5) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpověď může být podána bez uvedení důvodu výpovědi.
- (6) Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
- (7) Nehrazení nájemného a paušálních provozních nákladů v termínu splatnosti faktury je důvodem k podání okamžité výpovědi z nájmu bez výpovědní doby.

XI.

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.

XII.

Předání a vrácení předmětu nájmu

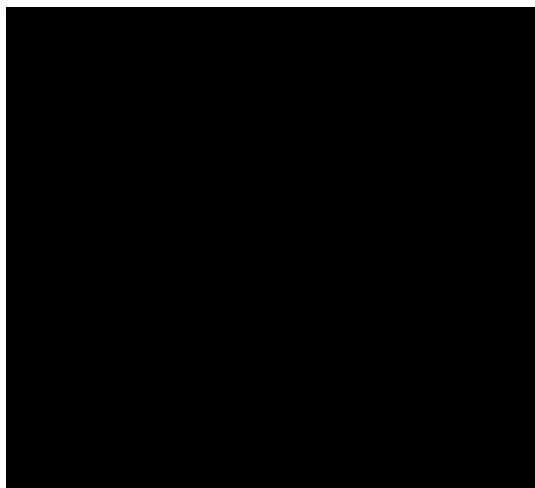
- (1) Nedohodnou-li se smluvní strany na jiném dni, nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. O předání klíčů se sepíše předávací protokol.
- (2) Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z klíčů.
- (3) V případě potřeby vstupu do jiných částí budov pronajímatel na žádost nájemce poskytne další klíče. O předání klíčů se sepíše předávací protokol.

- (4) Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče a jejich kopie.
- (5) Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání a 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.

XIII. Závěrečné ujednání

- (1) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, každá strana obdrží jeden výtisk.
- (2) Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.
- (3) 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.
- (4) 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 29. prosince 2015



Výměr prostoru sloužícího podnikání

č. 1

PROSTOR SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ

Účel místnosti	Pronajatá plocha m ²	Sazba Kč/m2/rok	CELKEM Kč/rok
Kancelář	11,34		
Sklad	11,34		
Šatny, chodby, soc. zařízení	-	-	

PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Celková hl. plocha v m ²	Sazba za m ² /rok	Základní platba v Kč/rok	DPH 15%	CELKEM Kč/m ² /rok
			DPH 21%	
11,34				
11,34				

CELKOVÝ ROČNÍ NÁJEM:
CELKOVÝ MĚSÍČNÍ NÁJEM:

