

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 2/2019

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: Mgr. Anetou Prnou, ředitelkou
	E-mail: [REDACTED]
	Mobil: [REDACTED]
IČ/DIČ	25583905 CZ25583905
Bankovní spojení:	KB a.s., pob. Uherský Brod
Číslo účtu:	19 – 500 444 0217/0100

Nájemce	
Jméno a příjmení:	Marcela Vráblíková
Bytem:	[REDACTED] Uherský Brod
Rodné číslo:	76 [REDACTED]
E-mail / Tel.:	[REDACTED] [REDACTED]
IČ/DIČ	08051259
Bankovní spojení:	[REDACTED]
Číslo účtu:	[REDACTED]

V případě změny identifikačních údajů uvedených v záhlaví této Smlouvy (čl. I.) je povinná smluvní strana, u které změna nastala, informovat o ní druhou smluvní stranu, a to průkazným způsobem a bez zbytečného odkladu. Při změně identifikačních údajů smluvních stran včetně změny účtu není nutné uzavírat ke smlouvě dodatek.

II. Úvodní ustanovení

- (1) Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících 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 a spoluvlastníkem pozemku p. č. st. 4133/3 o výměře 167 m² s podílem 33/76 - 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 B1-2, v 1. nadzemním podlaží budovy:
 - místnost č. 127 (místnost pedikúry) o výměře 12,90 m²

- (2) Pronajímatel umožní Nájemci užívání sociálního zařízení pro personál a klienty v prvním nadzemním podlaží Pavilonu B1-2.

IV. Účel nájmu

- (1) Nájemce je oprávněn provozovat ve výše uvedených prostorách pedikúru.
- (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 revize, servis, pohonné hmoty – výtahy, stavební elektroinstalace, kotelna, hasicí přístroje ve společných prostorách
 - náklady za odvoz a zneškodnění komunálního odpadu
 - náklady za vodné, stočné, srážkové vody
 - náklady za teplo
 - náklady za úklid
 - náklady za údržby a opravy ve společných prostorách
- (6) V případě prodlení Nájemce s placením nájemného nebo paušálních provozních nákladů je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

VI. Zvýšení nájemného a paušálních provozních nákladů

- (1) Smluvní strany se dohodly na změně 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 nájemné bude každoročně upravováno k 1. 4. příslušného roku o roční míru inflace. Podkladem k této úpravě bude roční míra inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, vyhlášená Českým statistickým úřadem v lednu každého kalendářního roku. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a není nutno k ní uzavírat dodatek ke smlouvě.
- (3) Výše uvedené výpočty nájemného a paušálních provozních nákladů provede Pronajímatel, který je povinen Nájemci tyto úpravy písemně oznámit vždy nejpozději do 31. 3. příslušného roku. V souladu s písemným oznámením Pronajímatel vyhotoví Přílohu č. 1, která bude Nájemci zaslána nejpozději s fakturou, na základě které má být uhrazeno nájemné a paušální náklady za čtvrtý měsíc příslušného roku.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného nebo paušálních provozních nákladů se změní ke dni účinnosti změny zákonné sazby daně z přidané hodnoty. Pronajímatel se zavazuje písemně informovat Nájemce o změně sazby DPH. Společně s oznámením Pronajímatel vyhotoví Přílohu č. 1, v níž budou zmíněné změny sazby DPH obsaženy. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a není nutno k ní uzavírat dodatek ke smlouvě.

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) Škody vzniklé zatečením hradí Pronajímatel, např. vadná střešní krytina či povrch střešního pláště.
- (3) 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.
- (4) Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklad běžné opravy a údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy na otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebených částí, výměně zámků, žárovek, zářivkových trubíc výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, výměna, zasklívání a čalounění dveří, zasklívání oken, výměna těsnění všeho druhu, deratizace) a další srovnatelnou údržbu a srovnatelné opravy.
- (5) Podle výše nákladu se za drobné opravy a údržbu považují další opravy a údržba předmětu nájmu, které nejsou uvedeny v odst. 4 tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH.
- (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 jakéhokoli 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 prostor sloužících podnikání, jestliže to vyžaduje situace při plnění jeho vlastnických práv a povinností.
- (10) Nájemce může nemovitou věc, kde se nacházejí prostory 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 nevyjádří-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný.
- (11) Nájemce v pronajatých prostorách 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 zříditi 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 byly prostory sloužící podnikání přenechány 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 zříditi třetí osobě jen na dobu nájmu. Umožní-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. května 2019**.
- (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) Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, kterákoliv ze stran může Smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. **Výpovědní doba je tříměsíční** a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
- (5) Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby jestliže:
 - Nájemce je v prodlení s placením nájemného (nebo jeho části) déle než tři měsíce,
 - Nájemce je v prodlení s placením paušálních provozních nákladů (nebo jejich částmi) déle než tři měsíce, nebo
 - Nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s účelem nájmu.
- (6) Nájemce je povinen předat prostory sloužící podnikání ke dni skončení nájmu.
- (7) Nájemce odevzdá Pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče a jejich kopie.
- (8) Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat v původním stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání, odstranit znamení, kterými předmět nájmu opatřil. Pro případ porušení této povinnosti smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši jedné desetiny měsíčního nájemného za každý den prodlení.
- (9) O předání předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol.
- (10) 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: 6:00 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. Předání 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.

XII. 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. Toto ustanovení o změně či doplnění této Smlouvy písemným dodatkem lze měnit pouze písemně.
- (5) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že Smlouva může být zveřejněna.
- (6) Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany. Není-li v této Smlouvě uvedeno datum pozdější, nabývá tato Smlouva účinnosti dnem uveřejněním v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění.
- (7) 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 2019

V Uherském Brodě2019

.....
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			
Pedikúra	12,90	1 300 Kč	16 770 Kč
Celkem hlavní plochy	12,90		

CELKOVÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY	16 770 Kč
CELKOVÉ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY	1 398 Kč

PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY				
Hlavní plochy celkem	Sazby m ² /rok	Základní platba Kč/rok	DPH 21 %	CELKEM Kč/rok
			DPH 15 %	
12,90	339 Kč	4 373 Kč	918 Kč	5 291 Kč
12,90	370 Kč	4 773 Kč	716 Kč	5 489 Kč
ROČNÍ PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY		10 780 Kč		
MĚSÍČNÍ PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY		898 Kč		

SHRNUTÍ NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ	
ROČNÍ nájemné a paušální provozní náklady	27 550 Kč
MĚSÍČNÍ nájemné a paušální provozní náklady	2 296 Kč