

Evidenční číslo		
PR/ 390	2019	NTP
poř. číslo	rok	pracoviště
VZ/20/2019		OVZ Šte
RS Evid.č.:	Datum:	

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a podnikatelském nájmu věcí movitých

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku označenými smluvními stranami, dle ustanovení § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

Smluvní strany

Městská nemocnice Ostrava, příspěvková organizace

se sídlem: Nemocniční 898/20A, 728 80 Ostrava-Moravská Ostrava
zastoupená: MUDr. Petrem Uhligem, ředitelem

zřízená usnesením Zastupitelstva statutárního města Ostravy, zřizovací listina ve znění usnesení č. 2509/1014/32 ze dne 21.5.2014, příspěvková organizace nezapsaná v Obchodním rejstříku; registrace poskytovatele zdravotních služeb rozhodnutím odboru zdravotnictví Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, čj. MSK 37534/2019 ze dne 20.3.2019 ve znění následných rozhodnutí o registraci

IČO: 00 63 51 62
DIČ: CZ 00 63 51 62
Peněžní ústav: Československá obchodní banka a.s., hlavní pobočka Ostrava
Číslo účtu: [REDAKCE]

dále jen **pronajímatel**

a

obchodní firma: Grand lahůdky s.r.o.
se sídlem: Bablerovo náměstí 21/1, 779 00 Samotíšky
zastoupená: Zdeňkem Holinkou
pisová značka: C 44720 vedená u Krajského soudu v Ostravě

IČO: 28624297
DIČ: CZ 28624297
Peněžní ústav: Komerční banka, a. s.
Číslo účtu: [REDAKCE] 0

dále jen **nájemce**

I. Předmět a účel nájmu

1. Touto nájemní smlouvou přenechává pronajímatel, za níže uvedených podmínek, nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání o výměře 310,94 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy na parc. č. 2510/13, stravovacího provozu, která je součástí areálu nemocnice pronajímatele. Součástí nájmu jsou movité věci, vybavení prostor Bistra a zařizovací předměty uvedené v příloze smlouvy, jejichž převzetí je písemně potvrzeno ke smlouvě připojeným předávacím protokolem
2. Pronajímatel je na základě Dodatku č. 7. Zřizovací listiny Městské nemocnice Ostrava příspěvkové organizace oprávněn pronajmout nemovitostí, tvořících areál nemocnice, jejíž

1/6

vlastníkem je statutární město Ostrava a uvedeným Dodatkem byly pronajímateli svěřeny k hospodaření. Nemovitosti jsou zapsány v evidenci nemovitostí na listu vlastnictví č. LV 2577, katastrální území Moravská Ostrava, okres Ostrava, obec Ostrava, zapsané u Katastrálního úřadu Ostrava. Součástí areálu je budova stravovacího provozu, resp. její část umístěná na pozemku parc. č. 2510/13 zapsaném jako zastavěná plocha a nádvoří, daná pronajímateli k hospodaření.

3. Dle zřizovací listiny může pronajímatel přenechat části svěřených nemovitostí do užívání jiným subjektům. Užívání části vypůjčených nemovitostí je možné jen na základě písemné smlouvy, za úhradu sjednaného nájemného, které je příjmem pronajímatele.
4. Pronajímatel pronajímá uvedené prostory nájemci za účelem provozování „**Bistra**“, jako doplňkové služby pro pacienty, zaměstnance a návštěvníky nemocnice, vykonáváním následujících činností:

- prodej a výroba produktů studené a teplé kuchyně v rozsahu prodeje v bistro, nikoliv výroba pro další provozy nájemce;
- prodej a podávání nealkoholických nápojů;
- prodej potravin, cukrárenských výrobků, ovoce;
- doplňkový prodej kosmetiky, hygienických prostředků, novin a časopisů;
- zajištění pravidelného prodeje svého vybraného sortimentu z pojízdného zařízení na lůžkových odděleních pronajímatele;
- vyloučen je prodej alkoholických nápojů a tabákových výrobků.

Nájemce není oprávněn měnit účel nájmu a v pronajatých prostorách vykonávat jiné činnosti.

5. Nájemce je oprávněn umístit na venkovní zpevněné ploše, před pronajatými prostorami, nábytek a další vhodné vybavení, které za příznivých klimatických podmínek mohou užívat pacienti a návštěvníci jako zahrádka-venkovní posezení. Její provozování je spojeno s povinností zajistit zabezpečení majetku, úklid a pořádek na této ploše. Na této venkovní ploše je vyhrazený prostor v areálu nemocnice, kde je možno kouřit.
6. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu naplňovat sjednaný účel nájmu a zajistit provozování Bistra. Sjednaná provozní doba minimálně:

Pracovní dny: 6:30 – 18:00 hodin
Mimopracovní dny: 8:00 – 17:00 hodin

7. Sjednává se nájem prostor určených k podnikání vyznačených ve stavební dokumentaci a v **Příloze č. 1** této smlouvy jako místnosti v 1. nadzemním podlaží budovy.
8. Součástí práva nájmu podle této smlouvy jsou služby pro shora uvedený účel:

- a) dodávky elektrické energie;
- b) dodávky tepla a TUV;
- c) dodávky vody spojené s úhradou stočného;
- d) zajištění DDD v rámci plánu ochranné DDD pronajímatele;
- e) zajištění odvozu komunálního odpadu;
- f) pronájem věcí movitých, a zařízení na mobilní prodej dle Přílohy č. 2 * v případě zájmu;
- g) pronájem telefonního přístroje a zprostředkování telefonního spojení přes ústřednu pronajímatele, zprostředkování internetového připojení za podmínek sjednaných samostatnou smlouvou. * v případě zájmu

9. Nájemce je povinen a zavazuje se uhradit nájemné a zálohy na úhradu zprostředkovaných dodávek energií a cenu služeb s nájmem poskytovaných. Nájemce je povinen udržovat pořádek a neznečišťovat přilehlé prostory.

II. Doba nájmu

1. Dohodou smluvních stran je sjednáno, že smlouva je účinná nejdříve od 1. 7. 2019.
2. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, výpovědní lhůta je sjednána na 3 měsíce, začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, nájemci lze doručit i do místa nájmu. Smluvní strany dále sjednaly možnost ukončení nájmu písemnou dohodou.
3. Smluvní strany se v rámci smluvní volnosti dále dohodly, že pokud dojde ze strany pronajímatele k výpovědi nájemci z důvodu uvedených v ustanovení § 2309 písm. b) občanského zákoníku, bude výpovědní lhůta činit pouze jeden měsíc. Tato výpovědní lhůta počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájem prostor může být ukončen výpovědí pronajímatele s výpovědní lhůtou 1 měsíc, v případě, že rozhodnutím vlastníka nemovitosti dojde k ukončení práva pronajímatele užívat dotčené nemovitosti, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy o výpůjčce.

III. Podmínky nájmu

1. Pronajímatel předá nájemci (písemným zápisem/protokolem viz vzor **Příloha č. 3**) prostory sloužící k podnikání (dále jen prostory) **a jejich vybavení** ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zavazuje se nadále zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je sjednáno a spojeno spolu s užíváním prostor.
2. Po podpisu smlouvy, při předání prostor sepíší obě strany zápis/protokol o předání a převzetí. Na základě zápisu o předání prostor bude také provedeno jejich převzetí při ukončení nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Pronajímatel provede ke dni ukončení účinnosti Smlouvy inventuru předaných nebytových prostor, jejich vybavení a dodržení závazků dle smlouvy, jejíž účinnost končí.
4. Nájemce bude hradit všechny náklady spojené s provozem pronajatých prostor včetně běžné údržby a odstraňování provozních závad.
5. Nájemce je povinen udržovat převzaté prostory ve stavu odpovídajícím účelu pronájmu, požadavkům na provozování ve zdravotnickém zařízení, nejméně ve stavu jakém je převzal.
6. Bez souhlasu pronajímatele a vlastníka nelze v pronajatých prostorách provádět jakékoli stavební úpravy nebo stavební činnost podléhající povinnosti ohlášení nebo povolení ve smyslu stavebního zákona.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení. V opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Pronajímatel je oprávněn provádět i namátkově kontrolu stavu najatých prostor a způsobu jejich užívání. Nájemce je povinen v dohodnutém termínu umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor k provedení kontroly.
9. Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn předepsaným způsobem umístit u vstupu do pronajatých prostor označením provozovny a závazné údaje o provozní době.
10. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory nebo jejich část přenechat jinému k užívání nebo do podnájmu.
11. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, poskytovat nájemci služby uvedené výše spojené s nájmem předmětu nájmu, provádět opravy předmětu nájmu přesahující rámec závazku nájemce, a provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny předmětu nájmu jen se souhlasem nájemce. Jsou-li však změny a podstatné

změny prováděny na základě pokynu vlastníka, z příkazu příslušného správního orgánu, na základě stavebního ohlášení nebo povolení příslušného stavebního úřadu, je nájemce bez dalšího povinen tyto změny umožnit. Nájemce je povinen umožnit instalaci měřících přístrojů k měření spotřeby energií, studené vody TUV a dalších.

IV. Nájemné a úhrada spotřeby energií

1. Nájemné za užívání prostor určených k provozování Bistra je stanoveno dohodou na přijetí nabídky nájemce, smluvně, s přihlednutím k účelu a výměře pronajatých prostor Bistra tak, že

Roční nájemné od 1. 7. 2019 činí 180.000,- Kč

Měsíční nájemné 15.000,- Kč

Součástí nájmu prostor je i nájem věcí movitých, vybavení bistra a zařízení pro mobilní prodej zboží v areálu (dlouhodobý/drobný hmotný majetek - DHM/DDHM) majetek pronajímatele, který nájemce převzal a převzetí potvrdil dle seznamu, který je Přílohou smlouvy č. 2.

Finanční výdaje na běžné provozní opravy plynoucí s užíváním pronajatého majetku jdou k tíži nájemce.

2. Úhrada nákladů za spotřebu energií spojenou s užíváním prostor bude placena zálohově a vyúčtována dle způsobu jejich poskytování.

a) u energií, jejichž odběr je měřen, dle spotřeby a za cenu, kterou hradí pronajímatel dodavatelům;

b) zálohově dle cen v předchozím roce, vypočtených jako paušální úhrada dle průměrných nákladů nemocnice za el. energii, spotřebu vody, tepla pro ÚT, tepla pro ohřev TUV na m², /tzn. výměra užívané plochy x zálohová cena/m²/.

Zálohy jsou stanoveny a oznámeny dle výpočtu průměrných ročních nákladů předchozího kalendářního roku:

Elektrická energie: 6 500,- Kč/měsíc

Studená voda: 670,- Kč/měsíc

Teplota (teplá voda a vytápění): 5 600,- Kč/měsíc

DDD: 350,- Kč/měsíc

Zajištění odvozu komunálního odpadu: 460,- Kč/měsíc

Celkem ročně 156 960,- Kč vč. DPH, tj. měsíčně 13 080,- Kč/měsíc.

Odpočty spotřeby všech energií budou prováděny oboustranně měsíčně, vyúčtování pronajímatele bude zasíláno nájemci 1 x za rok.

3. Nájemné včetně zálohy na cenu dodávaných energií bude nájemce hradit předem, tak, že pronajímatel vyúčtuje daňovým dokladem (fakturou) příslušné měsíční období. Fakturu předá nájemci do 5. pracovního dne měsíce. Nájemce je povinen uhradit nájemné do 15. dne tohoto měsíce na základě doručení faktury, kterou pronajímatel zasílá do sídla nájemce/nebo na adresu užívaných prostor.
4. Platbu nájemného včetně zálohy na cenu dodávaných energií nájemce provede ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, uvedeného na daňovém dokladu. Platba nájemného a služeb se považuje za uhrazenou dnem připsání úhrady na účet pronajímatele. Při placení je nutno uvádět vždy variabilní symbol faktury - daňového dokladu. Smluvní strany se dohodly, že každá platba nájemce bude vždy přiřazena k pohledávce s nejstarší splatností.
5. Konečné vyúčtování spotřeby energií bude provedeno vždy na konci účetního období (kalendářní rok) do konce února násled. kalendářního roku. Vznikne-li po porovnání skutečných nákladů a sjednané ceny nedoplatek nebo přeplatek, bude vystaven opravný daňový doklad.

6. **Změna ceny v důsledku změny DPH** - 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 uskutečnění zdanitelného plnění;

V. Skončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory a pronajaté movité věci ve stavu, v jakém je převzal (viz zápis – čl. III. odst. 2). V tomto smyslu je nájemce povinen odstranit i následky obvyklého opotřebení.
2. Při prodlení nájmu s úhradou nájemného nebo poplatků za služby s nájmem spojené, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle ustanovení občanského zákoníku a úhradu úroku z prodlení, jejichž výše se stanoví dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
3. Neplnění sjednaného účelu nájmu a prodlení nájmu s placením nájemného nebo úhrad za služby, poskytovaných v souvislosti s nájmem předmětu nájmu, po dobu více než 30 dní je smluvními stranami považováno za hrubé porušení smluvních povinností s níže dohodnutými právními důsledky. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může z tohoto důvodu/porušení smluvních povinností, smlouvu vypovědět a přerušit dodávky služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem předmětu nájmu, a může učinit jednostranné opatření, kterým zamezí nájemci v používání prostor. Výpověď je účinná k prvnímu dni měsíce následujícího po dni doručení projevu vůle o odstoupení nájemci. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu bezodkladně po uplynutí výpovědní lhůty, je pronajímatel oprávněn postupovat tak, jak je uvedeno v následujícím bodu této smlouvy.
4. Pro případ ukončení nájmu (jakýmkoliv způsobem), pokud nájemce ke dni skončení nájmu poměru předmět nájmu nevyklidí a nepředá, je pronajímatel i bez předchozí výzvy oprávněn:
 - zamezit nájemci, jeho zaměstnancům a všem dalším osobám užívajícím předmět nájmu spolu s nájemcem vstup do prostor;
 - provést vyklizení všech věcí, nacházejících se v předmětu nájmu na náklad nájemce do úschovy;
 - náklady vzniklé vyklizením vyfakturovat nájemci do 30 dnů po jejich vzniku;
 - fakturovat nájemci měsíčně náhradu za úschovu.
5. V případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na poslední známou adresu, věci uložené v úschově nepřevzme nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel oprávněn uschované věci dle své úvahy zlikvidovat.
6. Nájemce výslovně s uvedeným postupem souhlasí a svým podpisem na této nájemní smlouvě potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu v celém rozsahu zmocňuje.
7. Nájemce si je také vědom své povinnosti předcházet škodám, a proto se zavazuje veškeré listiny důležité pro podnikání, hodnotné věci apod. před skončením nájemního vztahu z prostor, které jsou předmětem nájmu, vyklidit.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Obě smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně dle jejich vůle a její obsah je pro ně určitý a srozumitelný.
2. Pronajímatel pověřuje svým zastoupením:
 - pro jednání a realizaci úkonů spojených s předáním, užíváním a vrácením pronajatých prostor náměstka pro techniku a provoz

- pro jednání o dodávkách energií a dalších účtovaných služeb náměstka pro techniku a provoz
3. Nájem se ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb., a dalšími obecně závaznými předpisy.
 4. Tato smlouva se vyhotovuje ve **dvou** číslovaných stejnopisech, které mají hodnotu originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
 5. Změny obsahu smlouvy a smluvního vztahu lze činit jen vzestupně číslovanými písemnými dodatky sjednanými a podepsanými oprávněnými zástupci obou stran, poté jsou účinné a stávají se nedílnou součástí této smlouvy.
 6. Smlouva nabývá platnosti dnem, kdy vyjádření souhlasu poslední ze smluvních stran s obsahem této smlouvy, tj. podepsaný návrh smlouvy, dojde druhé smluvní straně. Smlouva nabývá účinnosti v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů poté co bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém jejím rozsahu. Smlouva se stane účinnou jejím zveřejněním v registru smluv, které zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Městská nemocnice Ostrava, příspěvková organizace.

Přílohy smlouvy

- Příloha č. 1 Přehled pronajatých prostor-místností, seznam a výměry, plán
- Příloha č. 2 Seznam věcí movitých, vybavení bistra a zařízení pro mobilní prodej, včetně informací o ceně (inv. seznam pronajímatele)
- Příloha č. 3 Zápis o předání a převzetí pronajatých prostor a vybavení
(zpracovaný dle vzoru - bude připojen po vyhotovení ke smlouvě)

V Ostravě dne 13 -06- 2019
za pronajímatele

Ve Vrbátkách dne 29 -05- 2019
za nájemce

**Městská nemocnice Ostrava,
příspěvková organizace**

Grand lab

Městská nemocnice Ostrava
příspěvková organizace
Nemocniční 898/20A
728 80 Ostrava
MUDr. Petr Uhlík
ředitel 37

Zdeněk Hořák
jednatel

5. r.o.
1/1
sky
228624297

Výměra pronajatých ploch

název místnosti	výměra (m ²)
bufet	131,51
příprava+ umývárna stolního nádobí	22,68
předodávka bufetu	16,85
úklid	2,95
chodba zadní	25,36
chodba přední	26,78
šatna	6,6
umývárna+sprchy	3,89
WC	1,99
sklad chlazených výrobků	16,6
kancelář	17,59
chladírna nápojů	10,7
strojovna chladírny	7,9
obaly	19,54
Celkem	310,94

