

Smlouva o nájmu prostor č. 65/2019

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	
Adresa pro doručování:	Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod	
Zastoupena:	Jméno a příjmení:	Mgr. Anetou Prnou, ředitelkou
	E-mail:	
	Mobil:	
IČ/DIČ:	25583905	CZ25583905
Bankovní spojení:	KB a.s., pob. Uherský Brod	
Číslo účtu:	19 – 500 444 0217/0100	

Nájemce		
Jméno a příjmení:	Ludmila Glonková	
Rodné číslo:	55	
Trvale bytem:	Uherský Brod	
Adresa pro doručování:	Uherský Brod	
IČ/DIČ:		
Bankovní spojení:		
Číslo účtu:		

V případě změny identifikačních údajů uvedených v záhlaví této Smlouvy (čl. I.) je povinna 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 (dále jen „Smlouva“).
- (2) Pronajímatel je ke dni podpisu této Smlouvy vlastníkem pozemku p. č. st 4191 o výměře 413 m² - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je budova bez čísla popisného – garáž – 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. III této Smlouvy.
- (4) Tato smlouva vypořádává práva a povinnosti mezi Nájemcem a Pronajímatelem vzniklé od 1. 1. 2019 do okamžiku uzavření této Smlouvy, a dále upravuje práva a povinnosti mezi smluvními stranami ode dne její účinnosti.
- (5) Smluvní strany činí nesporným, že před uzavřením této Smlouvy Pronajímatel přenechal Nájemci k užívání předmět nájmu a Nájemce platil za užívání předmětu nájmu měsíční úplatem, která odpovídala měsíčnímu Nájemnému ve výši 870 Kč bez DPH a měsíčním paušálním nákladům ve výši 718 s DPH, aniž by došlo k uzavření písemné Smlouvy, která by byla zveřejněna v registru smluv. Takto poskytnutá vzájemná plnění se stala bezdůvodným obohacením.

- (6) Smluvní strany se dohodly, že výše uvedené bezdůvodné obohacení vypořádávají jako vzájemně poskytnuté plnění vzniklé na základě užívání předmětu nájmu, a že za sebou v souvislosti s tímto plněním nemají z titulu bezdůvodného obohacení žádných dalších nároků či závazků.

III. Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání následující prostory umístěné **v pavilonu D, v 1. nadzemním podlaží budovy:**
- Garáž č. 13: **36,00 m²**

IV. Účel nájmu

- (1) Nájemce je oprávněn provozovat ve výše uvedených prostorách **garážové stání pro vozidlo**.
(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) Nájemce se zavazuje hradit nájemné a paušální provozní náklady podle této Smlouvy **od října 2019**.
(4) Nájemné a paušální provozní náklady budou hrazeny na účet Pronajímatele uvedený v čl. I. této Smlouvy na základě vystavených faktur se splatností 14 dnů ode dne jejich vystavení.
(5) Faktura k úhradě nájemného a paušálních provozních nákladů bude vystavena v měsíci, za který budou nájemné a paušální provozní náklady hrazeny.
(6) Nájemné a paušální provozní náklady se považují za zaplacené okamžikem připsání na výše uvedený účet Pronajímatele.
(7) Paušální provozní náklady zahrnují náklady na provoz pronajatých prostor.
Paušální provozní náklady na provoz pronajatých prostor zahrnují:
- náklady za elektřinu
- náklady za revize – zejména revize stavební elektroinstalace
- náklady za teplo
(8) Stanovení výše paušálních provozních nákladů vychází ze skutečných celkových nákladů, které jsou následně poměrově rozpočítány dle plochy pronajatých prostor.
(9) 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) Smluvní strany se dohodly na změně výše sazeb paušálních provozních nákladů vždy k 1. 7. příslušného roku, pokud dojde k úpravě cen provozních nákladů oproti cenám předcházejícího roku, avšak nejvýše o změnu ceny provozních nákladů v daném roce. Tato úprava výše paušálních provozních nákladů vyplývá přímo ze Smlouvy a není nutno k ní uzavírat dodatek ke Smlouvě.
(2) Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že nájemné bude každoročně upravováno k 1. 7. 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 za každý uplynulý kalendářní rok. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy a není nutno k ní uzavírat dodatek ke Smlouvě.
(3) Výše uvedené výpočty nájemného a sazeb paušálních provozních nákladů provede Pronajímatel, který je povinen Nájemci tyto úpravy písemně oznámit vždy nejpozději do 30. 6. 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 provozní náklady za sedmý 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 a není nutno k ní uzavírat dodatek ke Smlouvě.

- (5) Veškeré výše uvedené změny sazeb paušálních provozních nákladů a nájemného budou zaokrouhleny na celé desítky korun nahoru.

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) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou se podle věcného vymezení vykládá dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění účinném k poslednímu dni jeho účinnosti. Ostatní údržbu předmětu nájmu provádí Pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.
- (4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním jeho povinnosti.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že se za drobné opravy bez ohledu na výši nákladů na ně vynaložené považuje:
 - výměna podlahové krytiny, výměna prahů a lišt
 - vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek
 - výměna, zasklívání a čalounění dveří
 - deratizace
- (6) Podle výše nákladů, se za drobné opravy a běžnou údržbu spojené s užíváním předmětu nájmu, které hradí Nájemce, považují další opravy a údržba předmětu nájmu, které nejsou uvedeny v odst. 3 a 5 tohoto článku, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 3.000,- Kč bez DPH. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je Nájemce. V případě, že hodnota opravy přesáhne 3.000,- Kč, hradí Nájemce částku 3.000,- Kč, zbývající část pak hradí Pronajímatel.
- (7) Nájemce se zavazuje neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné stavební úpravy pronajatých prostor. O těchto úpravách bude předem uzavřena písemná dohoda.
- (8) Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit ostatní uživatele objektu, v nichž se předmět nájmu nachází.
- (9) Nájemce je povinen strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu údržby, oprav či rekonstrukce nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která Nájemci vznikne. Je-li to objektivně možné, je Pronajímatel povinen takové přerušení nebo omezení předem oznámit Nájemci.
- (10) Nájemce odpovídá za veškeré škody na předmětu nájmu Pronajímatele způsobené Nájemcem, s výjimkou běžného opotřebení. Takovou škodou se rozumí i škoda způsobená osobami zdržujícími se v předmětu nájmu s vědomím Nájemce. Takové škody je Nájemce povinen na svoje náklady napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- (11) Nájemce je povinen po předchozím oznámení umožnit vstup Pronajímateli do prostor, jestliže to vyžaduje situace při plnění jeho vlastnických práv a povinností.
- (12) Nájemce může nemovitou věc, kde se nacházejí prostory, 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.
- (13) Nájemce v pronajatých prostorách nese plnou odpovědnost za dodržování povinností stanovených právními předpisy v oblasti BOZP, požární ochrany (zejména stanovení odborně způsobilé osoby, zajištění vybavení hasicími přístroji vč. jejich revizí, apod.), hygieny apod. Nájemce tuto povinnost zajišťuje na vlastní náklady. Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o splnění těchto povinností.

- (14) Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově a na vyžádání předloží Nájemci k nahlédnutí platné zprávy o kontrolách, zkouškách a revizích (např. pevné rozvody elektřiny v budově, hromosvody, plynová zařízení, požární hydranty, hasicí přístroje, nouzové osvětlení ve společných prostorách apod.). Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Nájemce s tím, že tuto povinnost má Nájemce.
- (15) Nájemce je povinen nebezpečný odpad likvidovat na vlastní náklady v souladu s právními předpisy zejména se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v účinném znění, a s jeho prováděcími předpisy.
- (16) Nájemce je povinen strpět, aby u Pronajímatele byly uloženy označené duplikáty klíčů od všech místností k případnému okamžitému použití při nepředvídaných situacích, ohrožujících budovu.
- (17) Nájemce je povinen respektovat zákaz kouření v celém areálu Pronajímatele.
- (18) Nájemcem vynaložené náklady na Pronajímatelem předem písemně odsouhlasené stavební úpravy a opravy, které Pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zachovat, jsou věcným plněním nájemného (dále také VPN) vedle sjednaného finančního nájemného.
- (19) Nájemce se vzdává práva na úhradu nákladů, které vynaložil na veškeré úpravy či opravy předmětu nájmu před a během nájemního vztahu, a po skončení nájmu se Nájemce vzdává práva požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
- (20) Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen Nájemce před realizací písemně projednat s Pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat Pronajímateli. Nájemce může na základě písemného souhlasu Pronajímatele náklady na stavební úpravy odepisovat v souladu s daňovými předpisy. Pronajímatel nebude poskytovat v souvislosti s těmito stavebními úpravami Nájemci jakoukoliv náhradu v průběhu nájemního vztahu ani po jeho ukončení.

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 byly prostory 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 zřídit 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**.
- (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 vyklidit prostory nejpozději ke dni skončení nájmu. Nevyklidí-li Nájemce prostory řádně a včas, Nájemce je povinen Pronajímateli hradit do doby vyklizení nájemné a paušální provozní náklady. Za každý den prodlení s řádným nebo včasným vyklizením pronajatých prostor je Nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč.
- (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 odpovídajícímu obvyklému opotřebení při řádném užívání, odstranit znamení, kterými předmět nájmu opatřil, vymalovat pronajaté prostory bílou barvou a obnovit ochranné nátěry a provozem poškozené omítky.
- (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. Doručování

- (1) Smluvní strany se dohodly, že veškerá písemná korespondence související s nájemním vztahem bude probíhat:
- osobním předáním,
 - doporučenou zásilkou, nebo
 - datovou schránkou.
- (2) Korespondence předána osobně je doručena okamžikem převzetí nebo odmítnutí příjemcem. O převzetí dokumentace odesílající strana vyhotoví potvrzení o přijetí.
- (3) Jestliže je v budově, kde jsou umístěny pronajaté prostory, zřízena poštovní schránka, má se za to, že je korespondence doručena vhozením do schránky. Na korespondenci je odesílatel povinen vyznačit datum vhození do schránky.
- (4) Při doručování korespondence doporučeně poštou se má za to, že je doručena třetí den po odeslání.
- (5) V případě zasílání korespondence datovou schránkou je postupováno v souladu s obecně závaznými předpisy.

XI. 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 (dále také „OZ“), 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) Tato Smlouva nahrazuje všechna předchozí ústní nebo písemná ujednání smluvních stran vztahující se k předmětu této Smlouvy.
- (8) 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 2019

V Uherském Brodě2019

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel

Příloha č. 1

VÝMĚR NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

NÁJEMNÉ			
Účel místnosti	Pronajatá plocha (m ²)	Sazba Kč/m ² /rok	CELKEM Kč/rok
Hlavní plochy			
Garáž č. 13	36,00	400 Kč	14 400 Kč
Celkem hlavní plochy	36,00		
CELKOVÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY			14 400 Kč
CELKOVÉ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY			1 200 Kč

PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY NA PROVOZ PRONAJATÝCH PROSTOR				
Hlavní plochy celkem	Sazby m ² /rok	Základní platba Kč/rok	DPH 15 %	CELKEM Kč/rok
			DPH 21 %	
36,00	103 Kč	3 708 Kč	556 Kč	4 264 Kč
36,00	100 Kč	3 600 Kč	756 Kč	4 356 Kč
ROČNÍ				8 620 Kč
MĚSÍČNÍ				718 Kč

SHRNUTÍ NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ	
Roční nájemné a paušální provozní náklady	23 020 Kč
Měsíční nájemné a paušální provozní náklady	1 918 Kč

* Vypočtené celkové částky v tabulce se mohou v důsledku zaokrouhlování lišit