

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 42/2019

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: [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:	Ing. Jaroslav Kunčík
Rodné číslo:	62 [REDACTED]
Trvale bytem:	Školní 115, 687 34 Uherský Brod - Těšov
Adresa pro doručování:	Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod
IČ/DIČ:	15255174
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 sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“).
- (1) Smluvní strany se dohodly na nahrazení předcházející **Smlouvy č. 1026 ze dne 27. dubna 2001**, která se uzavřením této Smlouvy ruší. Práva a povinnosti vzniklé za účinnosti dřívější Smlouvy (například smluvní pokuty a další povinnosti, udělené souhlasy se stavebními úpravami, opravami nebo souhlas s podnájmem) zůstávají zachovány a uzavření této Smlouvy nemá vliv na jejich vymáhání.
- (2) Pronajímatel je ke dni podpisu této Smlouvy vlastníkem pozemku p. č. st. 4190 o výměře 1 231 m², vlastníkem pozemku p. č. st. 4191 o výměře 413 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 - druhy pozemků zastavěná plocha a nádvoří. Součástí těchto pozemků je stavba č. p. 2174 a budova bez čísla popisného – způsob využití stavba občanské vybavenosti – to vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, na LV č. 5540 a na LV č. 5541 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.

III. Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání následující prostory umístěné **v pavilonu C, ve 3. nadzemním podlaží budovy**:
 - Kancelář (dveře č. 311): **21,70 m²**
- (2) Pronajímatel umožní Nájemci užívání sociálního zařízení pro personál a klienty/pacienty v budově.

IV. Účel nájmu

- (1) Nájemce je oprávněn provozovat ve výše uvedených prostorách **kancelář**.
- (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 a náklady na technické a provozní zabezpečení společných prostor budovy.
Paušální provozní náklady na provoz pronajatých prostor zahrnují:
 - náklady za plyn
 - náklady za elektřinu
 - náklady za revize – zejména revize stavební elektroinstalace
 - náklady za odvoz a zneškodnění komunálního a separovaného odpadu
 - náklady za vodné, stočné, srážkové vody
 - náklady za teplo
 - náklady za úklid v pronajatých prostorách – zahrnuje materiální, technické a personální zabezpečení
Paušální provozní náklady na technické a provozní zabezpečení společných prostor budovy, 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 a separovaného odpadu
 - náklady za vodné, stočné, srážkové vody
 - náklady za teplo
 - náklady za úklid ve společných prostorách - zahrnuje materiální, technické a personální zabezpečení
 - technické a provozní zabezpečení společných prostor – zahrnuje zejména organizační a personální zabezpečení informací a údržby
- (8) Stanovení výše paušálních provozních nákladů vychází ze skutečných celkových nákladů, které jsou následně poměrově rozpočítány dle plochy pronajatých prostor.
- (9) 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 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 o nájmu prostor sloužících podnikání 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 o nájmu prostor sloužících podnikání 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 o nájmu prostor sloužících podnikání 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 přerušování 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 zaměstnanci Nájemce a jeho pacienti/klienty zdržujícími se v předmětu nájmu. 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 nevyjádří-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 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 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**.
- (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 nežádá. 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: 18:00 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. Doručování

- (1) Smluvní strany se dohodly, že veškerá písemná korespondence související s nájemním vztahem bude probíhat:
- osobním předáním,
 - vhozením do schránky umístěné v budově,
 - 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.

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 (dále také „OZ“), a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- (4) Strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2315 OZ.
- (5) 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.
- (6) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že Smlouva může být zveřejněna.
- (7) 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.
- (8) Tato Smlouva nahrazuje všechna předchozí ústní nebo písemná ujednání smluvních stran vztahující se k předmětu této Smlouvy.
- (9) 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			
Kancelář (dveře č. 311)	21,70	2 000 Kč	43 400 Kč
Celkem hlavní plochy	21,70		
CELKOVÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY			43 400 Kč
CELKOVÉ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY			3 617 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 %	
21,70	370 Kč	8 029 Kč	1 204 Kč	9 233 Kč
21,70	400 Kč	8 680 Kč	1 823 Kč	10 503 Kč
ROČNÍ				19 736 Kč
MĚSÍČNÍ				1 645 Kč

PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY NA TECHNICKÉ A PROVOZNÍ ZABEZPEČENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR BUDOVY				
Hlavní plochy celkem	Sazby m ² /rok	Základní platba Kč/rok	DPH 15 %	CELKEM Kč/rok
			DPH 21 %	
21,70	95 Kč	2 062 Kč	309 Kč	2 371 Kč
21,70	100 Kč	2 170 Kč	456 Kč	2 626 Kč
ROČNÍ				4 996 Kč
MĚSÍČNÍ				416 Kč

SHRNUTÍ NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ	
Roční nájemné a paušální provozní náklady	68 133 Kč
Měsíční nájemné a paušální provozní náklady	5 678 Kč

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