

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 1-HS/2017

I. Účastníci smlouvy

1. **MMN, a.s.**
zastoupená
předsedou představenstva: MUDr. Jiřím Kalenským,
a
místopředsedkyní představenstva: Ing. Alenou Kuželovou, MBA
adresa: Metyšova 465, 514 01 Jilemnice
IČO: 05421888
Bankovní spojení: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. **Dětská skupina při nemocnici, z.ú.**
zastoupená ředitelkou: Jaroslavou Edlmanovou,
adresa: Metyšova 465, 514 01 Jilemnice
IČO: 06533001
Bankovní spojení: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „budoucí nájemce“)

uzavírají v souladu s § 2201 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), smlouvu o nájmu nebytových prostor.

II. Předmět smlouvy

(1) Pronajímatel má ve správě nemovitosti, stavbu č. p. 372 a pozemky p. p. č. 130, 135/4, 145/9 zapsané v katastru nemovitostí pro k. ú. Jilemnice.

(2) Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné nebytové prostory ve I.NP budovy s č.p. 372 v tomto rozsahu:

nebytové prostory ve výlučném užívání nájemcem:

I.N.P. 120	herna	o rozměrech	36,70 m ²
I.N.P. 121	předsíň	o rozměrech	3,78 m ²
I.N.P. 122	kancelář	o rozměrech	9,18 m ²
I.N.P. 123	ložnice	o rozměrech	19,84 m ²
I.N.P. 124	WC, umývárna	o rozměrech	13,34 m ²
I.N.P. 125	šatna	o rozměrech	10,47 m ²
I.N.P. 126	vstup	o rozměrech	9,56 m ²
I.N.P. 127	výdej jídel	o rozměrech	8,16 m ²
I.N.P. 128	jídlna	o rozměrech	15,21 m ²
I.N.P. 129	WC, umývárna	o rozměrech	2,16 m ²
I.N.P. 130	chodba	o rozměrech	13,73 m ²
I.N.P. 131	úklidová místnost	o rozměrech	1,42 m ²
Venkovní prostory, oplocený travnatý pozemek		o rozměrech	225,00 m ²

Celková výměra vnitřních prostorů **143,55 m²**
Celková výměra venkovních prostorů **225,00 m²**

Vnitřní prostory ve výlučném užívání nájemcem jsou ohraničeny vstupními dveřmi uzamykatelnými nájemcem. Vnější prostory jsou ohraničeny plotem a uzamykatelnou brankou.

(3) Účelem nájmu je poskytování služby péče o dítě v dětské skupině.

III.

Doba trvání nájemního vztahu

(1) Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou od 5. 10. 2017.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

(1) Nájemce se zavazuje za nebytové vnitřní prostory přenechané do užívání platit nájemné. Nebytové vnější prostory jsou přenechány do užívání nájemci bezplatně.

a/ Základní nájemné ve výši..... 56,00 Kč / m² / měsíc.

Celkové nájemné činí..... 96 468,-Kč / rok.

Měsíční nájemné činí..... 8 039,-Kč.

V.

Služby spojené s užíváním nebytových prostor

(1) S užíváním předmětu smlouvy uvedeném v článku II této smlouvy bude nájemce hradit i služby v tomto rozsahu:

a/ Záloha za vytápění a ohřev TUV ve výši5 096,- Kč / měsíc.

b/ Záloha za vodné a stočné ve výši1 510,- Kč / měsíc.

Zálohy budou vyúčtovány po skončení kalendářního roku do konce ledna následujícího roku takto:

a/ vytápění dle skutečné potřeby pronajímatele rozdělené poměrem užívaných ploch

b/ vodné a stočné dle skutečné spotřeby podružného vodoměru.

Celková výše zálohy za služby činí.....6 606,- Kč / měsíc.

(2) Měsíční úhrada za spotřebu **elektrické energie** bude stanovena dle odpočtu na podružném elektroměru.

(3) Za ostatní činnosti spojené s provozem objektu (revize, pojištění, údržba zařízovacích předmětů, společných prostorů, vytápění společných prostor, úklid společných prostor, za elektřinu ve společných prostorách, zprostředkování likvidace komunálního odpadu) zajišťované pronajímatelem bude nájemce hradit paušální částku 850,00 Kč / měsíc.

(4) Nevyjmenované služby nejsou součástí této smlouvy a nájemce si je zajistí sám na své náklady. Budou-li služby pro nájemce zajišťovány na smluvním základě, dává pronajímatel předem souhlas nájemci k uzavření takové smlouvy a současně se zavazuje, že pronajímateli umožní provádění služeb poskytovatelem.

(5) K takto sjednané ceně bude účtována zákonná DPH ve výši platné k datu poskytnutí zdanitelného plnění.

VI.

Cenové ujednání

(1) Měsíční záloha dle bodu V. odstavec (1) této smlouvy bude placena na základě faktury vystavené pronajímatelem měsíčně vždy do desátého dne v kalendářním měsíci se splatností 14 dní ode dne vystavení.

(2) Měsíční úhrada za nájemné dle bodu IV. a služby dle bodu V. odstavec (2) bude placena na základě faktur do 15. dne následujícího měsíce.

(3) Nájemce je povinen uhradit nájemné i v tom případě, že pronajatý prostor nebude v plném rozsahu využívat z příčin, za něž pronajímatel neodpovídá. Výše celkové úhrady bude nově stanovena při změně dodavatele nebo změně způsobu zajišťování služeb.

(4) V případě prodlení nájemce s plněním sjednaných úhrad má pronajímatel právo požadovat úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení, které se stanou přednostní součástí pohledávky.

(5) V případě, že index růstu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem přesáhne od podpisu smlouvy či od poslední úpravy nájemného 1 %, je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci zvýšit o tento růst základní nájemné. Nová výše nájemného je pak platná vždy od následujícího platebního termínu od doručení tohoto oznámení.

VII.

Práva a povinnosti účastníků

1) Nájemce je povinen ze svých výdajů hradit běžnou údržbu a opravy předmětu smlouvy. Vznikne-li potřeba hradit rozsáhlejší opravy nebo nákladnější úpravy, bude dohodnut podíl úhrady po odborném posouzení. Jakékoliv úpravy vnitřního prostoru nebo vybavení elektrospotřebiči nad 2,5 kW lze provádět jen se souhlasem pronajímatele. Totéž se týká i úprav nebo umístění věcí ve společných prostorách nebo na vnějším plášti budovy.

(2) Nájemce bere na vědomí, že je povinen si své věci pojistit pro případ, že v důsledku jejich umístění nebo použití by mohla vzniknout škoda.

(3) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, změny či opravy předmětu smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Reklamy a poutače na zevní stěně předmětu smlouvy mohou být osazeny jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(4) Nájemce je povinen užívat předmět smlouvy řádně a v souladu s účelem této smlouvy a dbát o jeho dobrý stav, provádět jeho běžnou údržbu. Za obvyklou údržbu se považuje udržování, které je spojeno s každodenním užíváním předmětu smlouvy, bez něhož nelze předmět smlouvy užívat pro účely uvedené v této smlouvě.

(5) Nájemce není oprávněn přenechat předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(6) Nájemce se seznámil se stavem předmětu smlouvy a prohlašuje, že je způsobilý ke smluvenému způsobu užívání dle č. II. této smlouvy, což potvrzuje podpisem této smlouvy.

(7) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu smlouvy a je povinen předat předmět smlouvy ve stavu způsobilém účelu nájmu, o čemž bude sepsán předávací protokol.

(8) Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět smlouvy ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k míře obvyklého opotřebení.

(9) Nájemce zajistí na vlastní náklady úklid předmětu smlouvy a odvoz a zneškodnění odpadu, který vznikne při užívání předmětu nájmu, nemá-li toto zajištěno u nájemce ve službách čl. V smlouvy.

(10) Nájemce je povinen potřebu oprav, jejichž provedení je povinen zajistit pronajímatel, písemně oznámit pronajímateli, a to bez zbytečného odkladu po jejich zjištění.

VIII. Odpovědnost

- (1) Nájemce odpovídá pronajímateli za dokonalou ochranu pronajatého prostoru, příslušenství a součástí proti zničení, poškození, zneužití nebo zcizení.
- (2) Nájemce nese odpovědnost za případné škody vzniklé v příčinné souvislosti s činností nájemce.
- (3) Nájemce ve vztazích souvisejících s obsahem této smlouvy jedná vůči třetím osobám vlastním jménem a nese veškerou odpovědnost za svoji i související činnost prováděnou v pronajatých prostorách. Vznikne-li pronajímateli v důsledku činnosti nájemce škoda, má vůči nájemci právo na její náhradu.
- (4) Nájemce odpovídá za včasnou úhradu nájmu a služeb a bere na vědomí, že pronajímatel nemůže mít zájem na trvání smlouvy, dojde-li k prodlení. Případné porušení smlouvy nájemcem je důvodem pro ukončení smlouvy odstoupením pronajímatele se všemi právními důsledky pro nájemce.

IX. Kontrola

- (1) Pronajímatel má právo kontrolovat stav pronajatého předmětu prostřednictvím pověřeného zástupce či jeho doprovodu. Za tím účelem je nájemce povinen mu umožnit přístup do kontrolované části na základě předchozí žádosti pronajímatele podané nejméně 14 dnů předem. To však neplatí v případě hrozby havárie nebo poruchy takového druhu, která by mohla mít za následek jiné škody či závažné důsledky.

X. Platnost smlouvy

- (1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 05. 10. 2017.
- (2) Smlouvu je možno vypovědět s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení druhé straně.
- (3) Mimo to smlouva zanikne odstoupením pronajímatele pro porušení smlouvy nájemcem dle čl. VII. odst.(5) a VIII. odst.(4)).
- (4) V případě, že pronajímatel předmět nájmu v době trvání nájmu dle této smlouvy převede na třetí osobu odlišnou od nájemce, je pronajímatel povinen nového nabyvatele smluvně zavázat k převzetí a dodržování závazků pronajímatele vůči nájemci z této smlouvy.
- (5) Nájemní vztah je možné skončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

XI. Důsledky zániku smlouvy

- (1) Skončení platnosti smlouvy má za následek vznik povinnosti nájemce předmět smlouvy vrátit pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k míře obvyklého opotřebení a prostory vyklidit ke dni zániku smlouvy.
- (2) Pokud nájemce nevyklidí nebo nepředá vyklizené prostory nejpozději ke dni zániku smlouvy, bere na vědomí, že předmět smlouvy bude vyklizen pronajímatelem na nebezpečí a náklady nájemce mimo objekt, aniž by vyklizený inventář musel skladovat nebo ochraňovat.

XII. Závěrečná ustanovení

- (1) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami smlouvy.
- (2) Tuto smlouvu lze měnit jen písemnou dohodou všech smluvních stran.
- (3) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
- (4) Smluvní strany prohlašují, že jejich vůle je svobodná a vážná, obsah této smlouvy považují za určitý a srozumitelný, nesjednaný v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují podpisem této smlouvy.
- (5) Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nemá to vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ustanovení ostatních. Pro takový případ se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu po dni, kdy taková okolnost vyjde najevo, takové ustanovení nahradí ustanovením novým, platným, účinným a vykonatelným, které bude nejvíce odpovídat smyslu původního ustanovení smlouvy.
- (6) Změna podmínek smlouvy může být provedena dohodou, viz odst. (2) tohoto článku s výjimkou zvýšení úhrady za užívání a služby, které může pronajímatel upravit na základě vyhlášené míry inflace 1x ročně.
- (7) Vztahy mezi účastníky touto nájemní smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem. Účastníci potvrzují, že tato nájemní smlouva zcela odpovídá jejich pravé vůli, že byla uzavřena dobrovolně a bez jakékoliv tísně a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Jilemnici dne 30. 10. 2017

Nájemce

Jaroslava Edlmanová
ředitelka z.ú.

Pronajímatel

MUDr. Jiří Kaler
předseda představenstva

Ing. Alena Kuželová
místopředsedkyně představenstva