

Č. j.: SŠPHZ UH 1029/2020

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Střední škola průmyslová, hotelová a zdravotnická Uherské Hradiště, příspěvková organizace:

Sídlo: Kollárova 617, 686 01 Uherské Hradiště

IČO: 00559644

DIČ: CZ00559644

Zastoupená: Mgr. Danou Tománkovou, ředitelkou školy v zastoupení

Bankovní spojení: KB Uherské Hradiště, č. účtu.: 23130721/0100

jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“)

Pronajímatel je plátcem DPH.

a

Uherskohradištská nemocnice, a.s.

Sídlo: J. E. Purkyně 365, 686 68 Uherské Hradiště

IČO: 27660915

DIČ: CZ27660915

Zapsaný v OR vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 4420

Zastoupená: MUDr. Petrem Sládkem, místopředsedou představenstva

Bankovní spojení: ČSOB Uherské Hradiště, č. účtu.: 249980999/0300

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Zlínský kraj je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku p.č.st. 769/3, jehož součástí je stavba bez č.p., zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 2965 pro obec Uherské Hradiště a k.ú. Uherské Hradiště. Pronajímatel prohlašuje, že mu byla předána výše uvedená nemovitá věc k hospodaření, a že je oprávněn na základě zřizovací listiny ji dále pronajmout.
2. Předmětem této smlouvy je nájem prostor o výměře 245 m², nacházejících se v budově školní kuchyně a jídelny blíže specifikované v odst. 1 této smlouvy, vč. technologického vybavení (dále jen „předmět nájmu“). Vymezení předmětu nájmu je viz plánec, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci za úplaty do užívání předmět nájmu. Nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné sjednané dle čl. III. této smlouvy.
4. Účelem nájmu je provozování předmětu činnosti nájemce tj. hostinská činnost. K jinému než dohodnutému účelu smí být předmět nájmu užíván pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Stav předmětu nájmu odpovídá z hlediska opotřebení jeho stáří a době užívání.
6. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol, který bude obsahovat aktuální stavy elektřiny, vody a plynu uvedené na příslušných měřicích zařízeních. Protokol bude podepsán oprávněnými zástupci obou stran. Předmět nájmu bude nájemci předán dne 30. 4. 2020.

II.

Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 4. 5. 2020. do 31. 8. 2020

III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 59 500 Kč měsíčně. Celkem činí výše nájemného za 245 m² měsíčně částku 24 500 Kč a 35 000 Kč za technologické vybavení (slovy: padesát devět tisíc pět set korun českých). Částka nájemného bude navýšena o DPH v zákonem stanovené výši (21%).
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je první den měsíce fakturovaného období. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 14 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu.
2. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu jako spotřeba elektrické energie, plynu, vodného a stočného, odvoz odpadu (dále jen „služby“). Tyto služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel.
3. Náklady na služby budou nájemcem hrazeny měsíčně na základě vystavené faktury se splatností 14 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu. Vyúčtování bude provedeno vždy v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém pronajímatel obdržel podklady od dodavatelů energií, na základě skutečné spotřeby energií dle přidružených odpočtoměrů, kromě odvozu odpadu, který je stanoven paušální částkou na 1800 Kč/ měsíc a DPH 21%. Úhrada za spotřebované energie bude nájemci účtována v takové výši, jaká odpovídá cenám, jež za příslušné energie hradí pronajímatel. Pronajímatel není oprávněn účtovat nájemci k uvedeným cenám jakoukoli přírůžku.
4. Sjednané platby nájemného a služeb jsou splatné na účet pronajímatele vedený u KB Uherské Hradiště, č. účtu: 23130721/0100 .
5. Případnou změnu bankovního spojení je pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou nájemci. V případě, že pronajímatel neoznámí nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného.

6. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.
7. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované služby za předmětné období, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů energií.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu
 - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit smluvnímu užívání
 - umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor
 - vybavit předmět nájmu příslušnou protipožární technikou
2. Nájemce je povinen:
 - užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře k účelu uvedenému v čl. I. odst. 4.
 - zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením
 - provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
 - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla
 - provést na svůj náklad opravu předmětu nájmu v případě škody na pronajatém majetku, kterou sám zavinil
 - umožnit pronajímateli, příp. třetím osobám, přístup k předmětu nájmu v případě oprav, havárií či vzniku mimořádných událostí
 - dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany
 - respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu, s nimiž byl seznámen
3. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce umístěných na předmětu nájmu.
4. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad a nebude po pronajímateli požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání. Pokud nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.
5. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
6. V případě, že je nájemce plátcem DPH, je povinen poskytnout pronajímateli kopii osvědčení plátce DPH. Stane-li se plátcem DPH v době trvání nájemního vztahu, je povinen neprodleně oznámit tuto změnu pronajímateli a doložit kopii osvědčení.

V.

Porušení povinnosti

1. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezbujuje povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu.

VI.

Ukončení nájmu

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - uplynutím doby, na kterou byl sjednán
 - písemnou výpovědí s měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; důvod výpovědi musí být ve výpovědi obsažen; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z následujících důvodů:
nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
 - výpovědí nájmu bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
 - porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně (nájemce si například nevyžádá předchozí souhlas pronajímatele při provádění změn na předmětu nájmu či při převodu nájmu na třetí osobu),
 - je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc,
 - provede-li nájemce na předmětu nájmu změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení; pronajímatel je v tomto případě povinen nejdříve vyzvat nájemce ke sjednání nápravy, případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
3. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
 - porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně,
 - zanikne-li předmět nájmu zčásti,
 - stane-li se předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
 - neodstraní-li pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání předmětu nájmu,
 - není-li možné kvůli opravě předmětu nájmu předmět nájmu vůbec užívat, případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
4. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebo jím určenému správci nemovitosti předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se změnami, jejichž provedení a ponechání i po skončení nájmu pronajímatel odsouhlasil.

5. O odevzdání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli bude sepsán protokol, v němž budou uvedeny aktuální stavy spotřebované elektřiny, vody a plynu dle odečtů na příslušných měřicích zařízeních. Dále bude uveden stav předávaného předmětu nájmu včetně případných závad. Tento předávací protokol bude podepsán oprávněnými zástupci obou smluvních stran a bude spolu s protokolem sepsaným při předání předmětu nájmu nájemci podkladem pro úhradu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou. Smlouva nabývá účinnost dnem podpisu dnem zveřejnění v Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že poskytovatel odešle v zákonné lhůtě smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
3. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je
Příloha č. 1 – Plánek pronajatých prostor
Příloha č. 2 – Seznam věcí movitých tvořících předmět nájmu (technologické vybavení)
Příloha č. 3 – Předávací protokol

V Uherském Hradišti dne 30. 4. 2020

V Uherském Hradišti dne 30. 4. 2020

.....
SŠPHZ Uherské Hradiště
Mgr. Dana Tománková
ředitelka školy v z.

.....
Uherskohradištská nemocnice, a.s.
MUDr. Petr Sládek
ředitel a místopředseda představenstva