

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 282

Nemocnice Znojmo, příspěvková organizace

se sídlem MUDr. Jana Janského 11, 669 02 Znojmo

IČ: 00092584

DIČ: CZ00092584

zapsaná v OR vedeném u KS v Brně v odd. Pr, vložce číslo 1229

jednající MUDr. Martinem Pavlíkem, Ph.D., EDIC, DESA, ředitelem

dále jen „pronajímatel“

a

PH compact s.r.o.

se sídlem Krejčího 1175/40a, 627 00 Brno – Slatina

IČ: 26225964

DIČ: CZ26225964

zapsaný v OR vedeném u Krajského soudu v Brně v odd. C, vložce číslo 38167

jednající Petrem Hrabálkem, jednatelem

dále jen „nájemce“

uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

tuto

Nájemní smlouvu:

I.

1. Pronajímatel má na základě Zřizovací listiny příspěvkové organizace Jihomoravského kraje ze dne 17. 9. 2015 (dále „ZL“) předánu k hospodaření mimo jiné i budovu č. p. 2675, objekt občanské vybavenosti, postavenou na pozemcích p. č. 4408/44, 4408/150 a 4408/163, zapsanou na listu vlastnictví č. 1646 pro obec Znojmo, katastrální území Znojmo – město.
2. Pronajímatel je na základě ZL oprávněn pronajmout nebytové prostory nacházející se v uvedené budově.

II.

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v budově uvedené v čl. I této smlouvy. Jedná se o
 - plochu o celkové výměře 6 m² pro umístění prodejního stánku (v uzavřeném stavu 3 m², otevřená 6 m²) a
 - plochu o celkové výměře 10 m² pro sezení – umístění stolků a židlí,to vše umístěno v přízemí hlavní budovy sídla pronajímatele (budova C3) u vchodu pro návštěvy (vchod č. 7) vedle vchodu na oddělení ONM (blíže viz Příloha č. 1), dále též „předmět nájmu“.

2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přebírá jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání za účelem provozování rychlého občerstvení (kavárny) a prodeje potravin. Změna účelu nájmu je možná pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu.
4. V prostorách předmětu nájmu se nenachází žádný movitý majetek, který patří pronajímateli.
5. Nájemce se současně zavazuje, že ke dni otevření kavárny zajistí na pronajímané ploše na své náklady posezení, které bude sloužit veřejnosti i v době mimo otevírací dobu kavárny. Veškeré toto vybavení zůstane v majetku nájemce.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat po celou dobu platnosti této smlouvy tuto otevírací dobu:
Pondělí – Pátek: 7:30 – 15:30 hod.
Sobota, Neděle, Svátky: dle návštěvních hodin pronajímatele.

III.

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 5. 2020 do 30. 4. 2021.
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí, a to i bez udání důvodů, s výpovědní lhůtou tři měsíce. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Ust. § 2230 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se nepoužije.
3. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy, zjistí-li, že nájemce přes písemné upozornění neplní řádně a včas své povinnosti z ní vyplývající, anebo bude-li pronajímatel potřebovat pronajaté prostory pro plnění svých úkolů. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a je účinné ke dni jeho doručení nájemci.

IV.

1. Celková výše nájemného za předmět nájmu činí ročně 72.000,- Kč bez DPH, tj. čtvrtletně 18.000,- Kč bez DPH.
2. S užíváním předmětu nájmu je spojen odběr energií (vytápění, elektrický proud, voda), provozní údržba společných prostor a úklid společných prostor. Náklady na uvedené služby jsou paušálně zahrnuty do ceny nájmu a nebudou nájemci samostatně fakturovány.

V.

1. Nájemné bude nájemce hradit čtvrtletně, na dané kalendářní čtvrtletí vždy do 20. dne posledního měsíce předcházejícího danému kalendářnímu čtvrtletí, a to na účet pronajímatele, číslo účtu xxx, konstantní symbol 308, variabilní symbol 282. Úhrada se považuje za zaplacenou dnem připsání na účet pronajímatele.
2. Pokud není nájemné placeno řádně, včas a ve sjednané výši, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není vyloučeno právo pronajímatele účtovat úrok z prodlení dle příslušných právních předpisů.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu výše nájemného, a to s ohledem na index růstu cen oproti stavu ke dni uzavření této smlouvy.

VI.

1. Nájemce je povinen:

- užívat předmět nájmu řádně, v souladu s touto smlouvou a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy a současně přitom dodržovat předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, hygienicko-protiepidemické a protipožární předpisy, a to zejména s ohledem na charakter činnosti pronajímatele; nájemce je současně povinen se při užívání předmětu nájmu zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval třetí osoby či narušoval provoz a výkon odborných činností pronajímatele. Nájemce nebude omezovat klid pacientů a zaměstnanců pronajímatele produkcí hudby venku, uvnitř prodejny omezeně s přihlédnutím k zachování klidu v budovách a bude reagovat na případné námitky. V případě porušení uvedených povinností je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
- splňovat po celou dobu nájmu požadavky platných právních předpisů na poskytování služeb obdobného charakteru a na výrobu a distribuci potravin, zejména zákona č. 110/1997 Sb., o potravinách a tabákových výrobcích, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen zajistit pravidelné audity v oblasti HCCP, GHP a GMP. Nájemce nese plnou odpovědnost za důsledky vznikající nesprávnou výrobou a prodejem potravin, včetně sankcí (kontrolní orgány, další škody a odškodnění v případě prodeje zdravotně závadných potravin).
- řádně spravovat předmět nájmu a provádět v něm na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu. Obě strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, se budou podřídit nařízením vlády č. 308/2015 Sb. Pro účely výkladu této smlouvy se strany dohodly na hranici ve výši 12.000,- Kč bez DPH ročně za drobné opravy či běžnou údržbu. Opravy a údržbu nad rámec drobných oprav a běžné údržby zajišťuje a hradí pronajímatel na žádost nájemce po posouzení její potřeby. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli potřebu havarijních oprav, jejichž neprovedením hrozí pronajímateli škoda, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- případné stavební, montážní a jiné technické úpravy provádět jen po předchozím souhlasu pronajímatele; veškeré tyto případné úpravy včetně průběžného malování a nátěrů hradí nájemce, přičemž při skončení nájmu zůstává hodnota provedených prací a úprav pronajímateli bez povinnosti finančního vypořádání.
- chránit předmět nájmu před poškozením a zničením; v případě poškození ze strany nájemce (i v důsledku jednání jeho zaměstnanců nebo osob, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup) uhradit vzniklou škodu nebo uvést poškozený předmět nájmu do původního stavu.
- plnit povinnosti, vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů navazujících na tyto zákony.
- umožnit pronajímateli nebo jím zmocněným osobám přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, inventarizace majetku či dodržování této smlouvy a poskytnout pronajímateli a kontrolním a obdobným orgánům veškerou potřebnou součinnost a dokumentaci při výkonu kontrol týkajících se této smlouvy.
- užívat předmět nájmu sám pouze se svými zaměstnanci.
- parkovat na k tomu určených místech.
- platit řádně a včas nájemné.

- mít po celou dobu nájmu sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě.
 - neprodleně písemně oznámit pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie, a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání předmětu nájmu; v tomto případě bude provedena revize nájemného nebo je pronajímatel oprávněn nepovolit nájemci instalaci těchto spotřebičů nebo změnu skutečností rozhodných pro rozsah a způsob užívání předmětu nájmu.
 - zajistit na své náklady úklid předmětu nájmu a je povinen zajistit odvoz a zneškodňování odpadů, které při své činnosti vyprodukuje, vč. dodržování příslušných ustanovení zákona o odpadech a souvisejících právních předpisů.
 - při skončení nájemního vztahu předat předmět nájmu v řádném stavu jako při přebírání vč. vymalování na náklady nájemce, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; v případě odstoupení od smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu do sedmi pracovních dnů ode dne skončení nájmu. Pro případ porušení povinnosti řádného a včasného předání sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání předmětu nájmu; smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne, kdy na ni pronajímatel uplatní u nájemce nárok. Pronajímatel má právo požadovat náhradu škody v plném rozsahu vedle smluvní pokuty.
2. Nájemce je povinen prodávat sortiment minimálně v rozsahu dvou druhů kávy (např. káva DDC blend nebo Lavazza a na speciálním mlýnku ochutnávková káva v pravidelných obměnách), dále teplé nápoje, studené nápoje, drobné občerstvení typu müsli tyčinky, malé dezerty a pochutiny ke kávě.
 3. Nájemce není oprávněn ve všech pronajatých prostorách prodávat alkoholické nápoje a tabákové výrobky.
 4. Pronajímatel je povinen
 - zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv v souladu s obsahem této smlouvy.
 - zajistit nájemci dodávky elektrické energie, topení, vody vč. odvodu odpadních vod, úklid společných prostor.
 - umožnit v souladu se svými vnitřními předpisy vjezd do svého areálu vozidlům zajišťujícím zásobování pronajatých prostor.
 5. Smluvní strany jsou povinny přijímat veškerá možná opatření k předcházení vzniku škod. Smluvní strany jsou povinny si navzájem sdělovat všechny skutečnosti, o kterých se dozvěděly, a které mohou mít vliv na realizaci jejich smluvního vztahu vyplývajícího z této smlouvy, aby se tak předešlo vzniku případných škod.

VII.

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě.

VIII.

Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést jen po vzájemné dohodě smluvních stran ve formě písemných a číslovaných dodatků.

IX.

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a obecně závaznými právními předpisy a přechází na právní nástupce smluvních stran.

2. Nájemce souhlasí se zpřístupněním nebo zveřejněním všech náležitostí tohoto smluvního vztahu.
3. Tato smlouva bude v případě splnění zákonných podmínek uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb. Uveřejnění v registru smluv včetně uvedení metadat provede Nemocnice Znojmo. Smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádný údaj uvedený v této smlouvě za obchodní tajemství dle § 504 občanského zákoníku.

X.

Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají dobrovolně, srozumitelně, vážně a určitě, prosty omylu a že žádná z nich nebyla v tísní ani pod vlivem jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

XI.

Tato smlouva se sepisuje ve 2 identických vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po 1 stejnopisu.

Ve Znojmě dne

Petr Hrabálek
jednatel

MUDr. Martin Pavlík, Ph.D., EDIC, DESA
ředitel Nemocnice Znojmo,
příspěvková organizace

Příloha č. 1:

