

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Krajská zdravotní, a.s.

se sídlem Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550
zastupovaná generálním ředitelem [REDAKCE]

IČ: 25488627

DIČ: CZ25488627

bankovní spojení: [REDAKCE]

kontaktní osoba: [REDAKCE] ref. Odd. správy a údržby nemovitostí MNUL, [REDAKCE]

mobil: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

CATERING BENDA JAN s.r.o.

se sídlem Nové Město ev. č. 187, 417 81 Moldava
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 34785
zastoupená jednatelem společnosti [REDAKCE]

IČO:03518272

DIČ: CZ 03518272

bankovní spojení: [REDAKCE]

kontaktní osoba: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

spolu podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, (dále jen „občanský zákoník“),

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

I. Úvodní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že splňují veškeré požadavky stanovené právním řádem ČR a touto smlouvou, aby mohly tuto smlouvu uzavřít a plnit ji v dobré víře.
2. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy není v úpadku ani v likvidaci a že s ní není vedeno insolvenční ani trestní řízení ani není podán návrh na zahájení takového řízení.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1296/63 v katastrálním území Bukov v obci Ústí nad Labem, zapsaného na listu vlastnictví č.27 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm Ústí nad Labem. Součástí uvedené nemovitosti je budova bez č.p. (pavilon „L“) na adrese Sociální Péče 3316/12a. Pronajímatel současně prohlašuje, že je oprávněn uvedenou nemovitost, veškeré její součásti a příslušenství bez jakéhokoli omezení pronajímat a že nemovitost ani její části nejsou zatíženy způsobem, který by bránil řádnému užívání nemovitosti, jejich součástí a příslušenství nájemcem za účelem a způsobem specifikovaným v této smlouvě.

II. Předmět a účel nájmu

1. a) Pronajímatel pronajímá nájemci následující místnosti nacházející se v budově „L“ uvedené v článku I odst. 3) této smlouvy: prodejna č. místnosti 141 o výměře 19,6 m², sklad č. místnosti 142 o výměře 9,7 m², předsíň č. místnosti 170 o výměře 5,6 m², předsíň WC č. místnosti 143 o výměře 2,6 m² a

WC č. místnosti 144 o výměře 1,7 m². Celková plocha pronajímaných prostor činí 39,2 m². Pronajímaný prostor je vyznačen na nákresu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Pronajímatel nájemci zapůjčuje i následující vybavení, které se v pronajímaném prostoru nachází, jeho seznam tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

(toto vše dále souhrnně jen „předmět nájmu“).

2. Pronajímatel pronajímá předmět nájmu nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti a za účelem výkonu těch činností, které jsou pro provozování uvedené podnikatelské činnosti nezbytně nutné.
3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu, bere jej na vědomí a konstatuje, že je způsobilý ke smluvenému užívání.

III. Nájemné

1. Nájemné si smluvní strany sjednávají ve výši 6 000,- Kč/m²/rok u prostor prodejny a 1 600,- Kč/m²/rok u ostatních předmětných pronajímaných prostor. (sklad, předsíň, WC atd.)
2. Pronajímatel je oprávněn nájemné každoročně jednostranně zvýšit o případnou míru inflace, která vychází z přírůstku stanoveného ČSÚ k 1. lednu nového kalendářního roku s tím, že změna bude účinná od 1.2. nového kalendářního roku, pokud ji pronajímatel nájemci oznámí. Pronajímatel tuto změnu nájemci písemně oznámí vždy nejpozději do 30. dubna toho roku. Částka představující rozdíl mezi původním a zvýšeným nájemným je splatná následující měsíc po sdělení zvýšení nájemného.
3. Nájemce je kromě nájemného povinen pronajímateli měsíčně hradit též služby, které mu jsou v souvislosti s nájmem pronajímatelem poskytovány, a energie, jejichž odběr mu pronajímatel umožňuje (dále souhrnně jen „služby a energie“) Určení služeb a energií, jakož i stanovení měsíčních paušálních úhrad za služby a energie, včetně nájemného je obsaženo v příloze č. 1) této smlouvy (výpočtový list a platební kalendář Pro případ, že za trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou dojde ke změně cen služeb a energií, ujednávají smluvní strany, že k úpravě výše úhrad za ně není třeba uzavírat dodatek k této smlouvě, nýbrž postačí, když pronajímatel zašle nájemci nový výpočtový list a platební kalendář s uvedením data, od kterého je změna úhrad účinná.
4. Nájemné, jakož i úhrady za služby a energie se platí měsíčně dopředu a jsou splatné vždy do 20. dne v měsíci, za který přísluší. Nájemné a úhrady za služby a energie se platí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě bezhotovostních plateb uvádí nájemce na příkazu jako variabilní symbol IČO nájemce. Za den uhrazení nájemného a úhrad za služby a energie se považuje vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele. Změní-li se účet pronajímatele, je pronajímatel povinen tuto skutečnost nájemci písemně oznámit bez zbytečného prodlení, a to spolu s uvedením data, od kterého mají být nájemné a úhrady za služby a energie placeny na jiný účet.
5. Je-li se nájemce v prodlení s platbou nájemného nebo úhrad za služby a energie po dobu delší než jeden měsíc, je povinen uhradit pronajímateli vedle dlužné částky a zákonných úroků z prodlení i smluvní pokutu. Výše smluvní pokuty za prodlení činí 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu nejpozději do 20ti dnů ode dne, kdy tato smlouva nabude platnosti, a to se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, zejména s klíči, kartami nebo jinými zařízeními umožňujícími přístup k předmětu nájmu. O odevzdání předmětu nájmu bude sepsán zápis, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář a pouze za účelem ujednaným v článku II odst. 2 této smlouvy.

3. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu. V případě využití služeb pronajímatele k běžné údržbě je pronajímatel oprávněn nájemci tuto službu vyfakturovat dle ceníku Krajské zdravotní a.s. (materiál + práce údržbáře).
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu ostatních oprav předmětu nájmu, které zjistí, a umožnit pronajímateli jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je pronajímateli povinen bez zbytečného odkladu oznamovat i veškeré události a incidenty, které vzniknou při jeho podnikatelské činnosti v předmětu nájmu a které mohou mít vliv na řádnost a bezpečnost provozu v budově, ve které se předmět nájmu nachází, nebo jejím bezprostředním okolí
5. Provádět jakékoli stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu nebo dát předmět nájmu do podnájmu jakýmkoli třetím osobám může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Na ústní nebo písemnou výzvu pronajímatele učiněnou s přiměřeným předstihem je nájemce pronajímateli povinen umožnit prohlídku věci, jakož i přístup do ní, a to zejména za účelem provedení potřebné opravy nebo kontroly elektrického, vodovodního a jiného vedení. Oprávnění pronajímatele podle § 2219 odst. 1 poslední věta občanského zákoníku tím není dotčeno.
7. Nájemce je povinen uzavřít pojištění kryjící jeho případnou odpovědnost za poškození nebo zničení předmětu nájmu. Nájemce dále nese veškeré náklady na pojištění osob a majetku nacházejících se v předmětu nájmu
8. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád pronajímatele, pokud je pro budovu, ve které se předmět nájmu nachází, zpracován a vztahuje se na předmět nájmu, a dále též veškeré obecně závazné právní předpisy, které se předmětu nájmu nebo budovy, ve které se předmět nájmu nachází, týkají a se kterými jej pronajímatel před podpisem této smlouvy seznámil, a to zejména předpisy o požární ochraně, o bezpečnosti a ochraně zdraví a o ochraně životního prostředí.
9. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn umisťovat v budově, ve které se předmět nájmu nachází, na jejím vnějším plášti ani na pozemku, na kterém budova stojí, jakákoli znamení, informace o své činnosti nebo reklamu (zejména štíty, poutače, plakáty nebo letáky).
10. Nájemce se musí při užívání předmětu nájmu zdržet nabízení, prodeje nebo podávání návykových látek ve smyslu zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek.
11. Nájemce se zavazuje oznamovat písemně pronajímateli změnu všech skutečností, které jsou významné pro existenci a plnění podle této smlouvy, zejména změnu svého sídla nebo fakturační adresy, a to nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy tato změna nastala. Pokud k tomuto oznámení nedošlo, má se za to, že změna není vůči pronajímateli účinná.
12. Pohledávky vyplývající z této smlouvy může pronajímatel převést na třetí osobu nebo jí je postoupit i bez předchozího souhlasu nájemce.

V. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou
2. Pronajímatel i nájemce mohou nájemní vztah založený touto smlouvou skončit písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí. Výpověď může být dána i bez udání důvodu. Smluvní strany ujednávají, že v případě dání výpovědi se nepoužije § 2314 občanského zákoníku o námitkách a přezkumu oprávněnosti výpovědi.

Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém je výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Odchylně od předchozího odstavce může pronajímatel smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že
 - a) nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než který tato smlouva připouští,
 - b) nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se ten opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu,

- c) nájemce dá předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu jakékoli třetí osobě nebo entitě,
- d) nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádí stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu,
- e) nájemce je v prodlení s placením nájemného o více než 2 měsíce a pronajímatel jej písemně vyzve k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné lhůty k placení, přičemž nájemce dlužné nájemné nezplatí ani v takové dodatečné lhůtě,
- f) nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele neplní podmínky smlouvy a takové porušení smlouvy trvá déle než 2 měsíce od doručení písemné výzvy k nápravě,
- g) zákon nebo pravomocné rozhodnutí orgánu veřejné moci změní způsob užívání předmětu nájmu, budovy, ve které se nachází, nebo pozemku, na němž tato budova stojí, způsobem, s nímž není nájemní vztah slučitelný, nebo uloží odstranění budovy, ve které se předmět nájmu nachází, nebo
- h) předmět nájmu bez zavinění pronajímatele zanikne.

Výpověď je v takovém případě účinná doručením nájemci.

4. V případě, že nájemní vztah skončil, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli, a to nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu. Současně je nájemce povinen odevzdat pronajímateli též všechny klíče, karty nebo jiná zařízení umožňující přístup k předmětu nájmu, která od pronajímatele při předání předmětu nájmu obdržel. O vyklizení a odevzdání předmětu nájmu pronajímateli se sepíše zápis, který podepíší zástupci obou smluvních stran. Pro případ, že by se nájemce ocitl v prodlení s vyklizením nebo odevzdáním předmětu nájmu či zařízení umožňujících přístup k předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat na nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,-- Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne, kdy je nájemci doručena písemná výzva pronajímatele k jejímu zaplacení. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není současně dotčeno právo pronajímatele domáhat se na nájemci náhrady škody, která by mu v důsledku prodlení nájemce vznikla, a to včetně skutečné škody tvořené náklady na vyklizení předmětu nájmu a ušlého zisku.
5. V případě, že nájemní vztah skončil, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu zpět pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl předmět nájmu v době, kdy ho nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pokud nájemce tuto povinnost poruší, je pronajímatel oprávněn se na něm domáhat náhrady veškeré škody, která mu vznikne v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.
6. Pro případ, že by nájemce užíval předmět nájmu i po skončení nájemního vztahu, ujednávají smluvní strany, že nedochází k uzavření nové nájemní smlouvy za původně ujednaných podmínek ve smyslu § 2230 občanského zákoníku, a to bez toho, že by pronajímatel musel nájemce písemně vyzývat k odevzdání předmětu nájmu.
7. Kromě případů stanovených v občanském zákoníku je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy též v případě, že se jako nepravdivá ukáží jakákoli prohlášení nájemce obsažená v této smlouvě.
8. Smluvní strany ujednávají, že v případě, že nájemní vztah založený touto smlouvou skončí výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny pronajímatelem nebo novým nájemcem ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.

VI. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí občanským zákoníkem.
2. Veškeré spory, které mezi smluvními stranami vzniknou o výkladu a uplatňování této smlouvy a nebude je možné vyřešit smírem, je kterákoli smluvní strana oprávněna předložit k rozhodnutí obecnému soudu ČR příslušnému podle právních předpisů o občanském soudním řízení. Řešení těchto sporů v rozhodčím řízení se vylučuje.
3. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, veškerá právní jednání činěná v písemné formě si smluvní strany doručují osobně oproti podpisu druhé smluvní strany, datovými zprávami ve smyslu

WÝPOČTOVÝ LIST

od 1.5.2020

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě

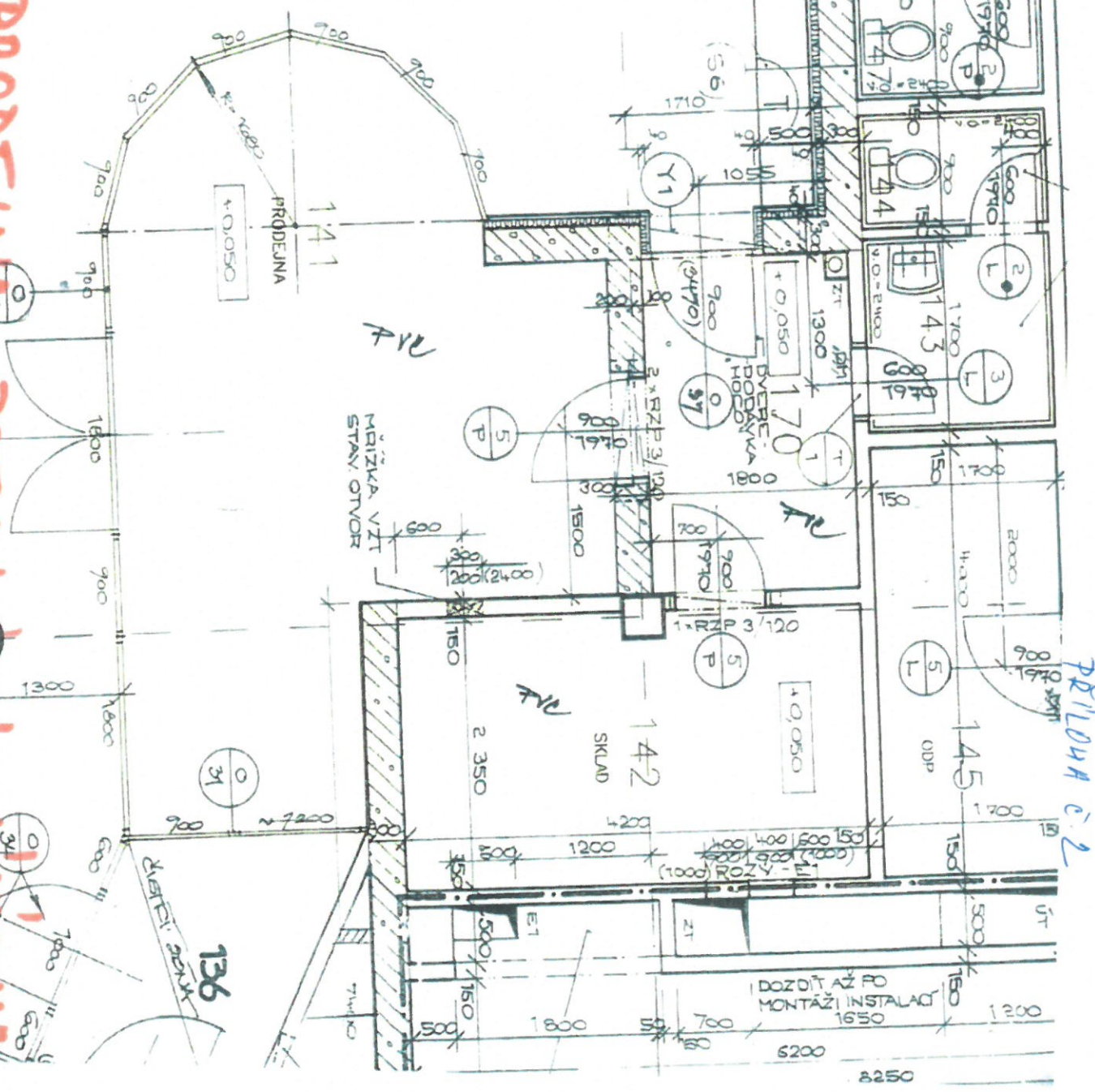
A - ÚDAJE O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU					
druh místnosti	rozměr v m ²	sazba za 1m ² /rok v Kč	měsíční úhrada v Kč		
prodejna	19,60	6 000,00	9 800,00		
sklad	9,70	1 600,00	1 293,33		
předsíň	5,60	1 600,00	746,67		
předsíň WC	2,60	1 600,00	346,67		
WC	1,70	1 600,00	226,67		
ostatní	0,00	0,00	0,00		
<i>celkem</i>	<i>39,20</i>		<i>12 413,33</i>		
			0,00		
			0,00		
			0,00		
Celkem za měsíc v Kč			12 413,33		

B - ÚDAJE ZA ENERGIE						
druh energie	spotřeba kWh; GJ; m3	jednotková sazba Kč/kWh (Kč/GJ; Kč/m3)	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
el. energie - přefakturace						
spotřeba el. energie stanovená technickým propočtem (kWh)	894,000	2,68				2 395,92
teplo - přefakturace						
spotřeba tepla stanovená technickým propočtem (GJ)	3,216	384,01				1 234,98
vodné, stočné - přefakturace						
spotřeba vody stanovená technickým propočtem (m3)	5,800	98,91				573,68
plyn						
spotřeba plynu stanovená technickým propočtem (GJ)						0,00
pára						
spotřeba páry stanovená technickým propočtem (GJ)						0,00
Celkem za měsíc v Kč						4 204,57

C - ÚDAJE O POSKYTOVANÝCH SLUŽBÁCH					
druh služby	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč	
služby spojené s předávkou tepla	224,50	47,19		271,69	
služby spojené s předávkou vody	104,30	21,91		126,21	
služby spojené s předávkou el. energie	257,40	54,07		311,47	
úklid - podíl společných prostor	0,00	0,00		0,00	
odvoz tuhého odpadu (zajištěno dodav.)	0,00	0,00		0,00	
parkovací plocha	413,20	86,80		500,00	

Číslo	Název	Objem	Objem	Objem	Objem
101	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
102	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
103	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
104	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
105	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
106	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
107	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
108	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
109	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
110	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
111	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
112	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
113	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
114	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
115	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
116	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
117	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
118	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
119	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
120	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
121	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
122	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
123	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
124	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
125	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
126	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
127	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
128	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
129	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
130	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
131	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
132	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0
133	chodba	13.0	13.0	13.0	13.0

PRODEJNA
POTRAVINY
L-LEKARNA



Příloha č. 3

22.04.2020

Dynamický výstup seznamu

1

Datum výkazu: 31.12.2020 Stav invest.majetku - 01 Účet.odpisy
 Datum vytvoření: 22.04.2020

1

Účetníokruh	Účetníokruh	Umístění	TřídaIM	1000	20285	27520520	Označení IM	Ozn.typu	Setřové č.	RokPP	Poč.hodn.	Úč.hodn.	Množství
220040993	0	2-20207568	Ident.čís.				REGAL KOVOVY - 7 POLIC			1998	0,31	0,31	1
220040994	0	2-20207569					REGAL KOVOVY - 7 POLIC			1998	0,31	0,31	1
220040995	0	2-20207570					REGAL KOVOVY - 7 POLIC			1998	0,31	0,31	1
220040996	0	2-20207571					REGAL KOVOVY - 7 POLIC			1998	0,31	0,31	1
220040997	0	2-20207572					REGAL KOVOVY - 7 POLIC			1998	0,31	0,31	1
220040998	0	2-20207573					REGAL KOVOVY - 7 POLIC			1998	0,31	0,31	1
220040999	0	2-20207574					REGAL KOVOVY - 7 POLIC			1998	0,31	0,31	1
* Účetní okruh 1000 Krajská zdravotní a.s.													
** Umístění 20285 PRONÁJ. KANTÝNA-LEKÁRNA-													
											2,17	2,17	7
											2,17	2,17	7