

SMLOUVA

o nájmu prostorů určených k podnikání č. 202002

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku

Smluvní strany

Vsetínská nemocnice a.s.

Nemocniční 955, 75501 Vsetín

zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě, oddílu B, vložka 2946

zastoupena: Ing. Věrou Prouskovou, MBA, místopředsedkyní představenstva

IČ: 26871068, DIČ: CZ 26871068

(dále jen pronajímatel)

a

EFFECT STUDIO VSETÍN s.r.o.

Nemocniční 945, 755 01 Vsetín

zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě, oddílu c, vložka č. 72048

zastoupena: Alenou Jarošovou, jednatelkou

IČ:06467636, DIČ: CZ06467636

(dále jen nájemce)

Čl. 1 PŘEDMĚT A ÚČEL PRONÁJMU

- 1) Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 12815 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, obec Vsetín, katastrální území 786764 Vsetín, kterou je pozemek parc. č. 3083 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova odborných ordinací na adrese Nemocniční ul. 945, 755 01 Vsetín. Součástí této budovy jsou prostory určené k podnikání, které jsou dále podrobně popsány.
- 2) Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory určené k podnikání, uvedené v odst. 3 tohoto článku do nájmu, na dobu uvedenou v následujícím čl. 2.
- 3) Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci následně vymezené prostory určené k podnikání (dále jen „prostory“), nacházející se ve 1.NP výše uvedené budovy, za účelem provozování fitness centra.
- 4) Pronajaté prostory jsou zakresleny v situačním plánu (viz příloha č. 1).

Pronajaté plochy		Podlahová plocha v m ²
1.	1.66 chodba	
2.	1.47 solárium	
3.	1.50 tělocvična	
4.	1.49 tělocvična	
5.	1.51 chodba	
6.	1.54 tělocvična	
7.	1.70 sklad	
8.	1.71 tělocvična	
9.	1.59 šatna	
10.	1.64 šatna	
11.	1.72 sprcha	
12.	1.73 sprcha	
13.	1.58 WC 2 x	
14.	1.57 předsíň WC 2 x	

Celkem		
--------	--	--

- 5) Nájemce je oprávněn na základě této smlouvy užívat pronajaté prostory pouze ke smluvenému účelu. Zároveň s pronajatými prostory je oprávněn užívat společné prostory v budově v rozsahu obvyklém a přiměřeném.
- 6) Nájemce prohlašuje, že se předem seznámil se stavebně technickými parametry pronajatých prostorů, a že tyto prostory jsou vhodné pro účel nájmu tak, jak je vymezen v odst. 2. čl. 1. této smlouvy a v tomto stavu je přebírá.
- 7) Nájemce zároveň prohlašuje, že se spolu s pronajatými prostory seznámil se společnými prostory v budově a únikovými cestami pro případ nutnosti evakuace budovy.
- 8) Změna účelu podnájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran.
- 9) Prostory se pronajímají nezařízené. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci vybavení pronajatých prostorů vhodným zařízením. Nájemce je oprávněn do pronajatých nebytových prostorů přenést své sídlo.

ČI.2 DOBA PRONÁJMU

- 1) Tato nájemní smlouva se uzavírá od 1.11.2020 na dobu neurčitou.
- 2) Právo užívat prostory vzniká nájemci okamžikem účinnosti této smlouvy a převzetím prostorů od zástupce pronajímatele.

ČI.3 NÁJEMNÉ A CENA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

Nájemné a cena za poskytované služby je stanovena dohodou

1) Nájemné

Pronajaté plochy	m ²	Sazba v Kč za 1m ² /rok	Kč/rok	Kč /1měsíc
1.47 solárium 1.50 tělocvična 1.49 tělocvična 1.54 tělocvična 1.71 tělocvična				
1.72 sprcha 1.73 sprcha 1.59 šatna 1.64 šatna				
1.66, 1.51 chodba 1.58 WC 2 x 1.57 předsíň WC 2 x 1.70 sklad				
Celkem			124 010,00	11 600,50

Cena za nájem nebytových prostorů činí **11 601,00 Kč** za 1 měsíc.

- 2) Služby, které pronajímatel poskytuje nájemci v souvislosti s užíváním výše uvedených prostorů hradí podnájemce stálým měsíčním poplatkem. Výše úhrady se stanoví následovně:

Druh služby		cena bez DPH za 1 měsíc	sazba DPH	cena v Kč včetně DPH za 1 měsíc
a)	dodávka tepla a TUV 220,00 Kč/m ² /1rok (178 m ²)			
b)	spotřeba el. energie			
c)	dodávka vody a stočné			
d)	úklid společných ploch			
e)	podíl na likvidaci komunálního odpadu			
Celkem				11 097,13

Celková výše úhrady za poskytnuté služby vč. DPH **11 097,00** Kč za 1 měsíc.

- 3) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné a úhradu za poskytnuté služby dle výše dohodnutého rozsahu v celkové částce **22 698,00** za 1 měsíc (slovy dvacet dva tisíc šest set devadesát osm korun českých).

Cena za poskytované služby včetně DPH a výsledná cena za nájemné a úhradu za poskytované služby bude nájemcem upravována podle aktuálních sazeb DPH, platných pro dané fakturační období v souladu s platnými předpisy.

- 4) Nájemce uhradí tuto částku způsobem dle Čl.4. bod 1).

Čl. 4 SPLATNOST NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA SLUŽBY

- Úhrada za nájemné a služby dle čl. 3 této smlouvy bude nájemcem provedena na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy za 1 uplynulý kalendářní měsíc. Faktura je splatná do 14 dnů od data jejího vystavení na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
- Za zaplacenou se faktura považuje dnem připsání fakturované částky na účet pronajímatele.
- Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit cenu nájemného o výši inflace a cenu za služby, dojde-li ke změně ceny u dodavatelů.
- Změnu výše nájemného a úhrady za služby je pronajímatel povinen sdělit nájemci písemně v termínu 30 kalendářních dnů před datem, kdy bude cena navýšena.
- Pro případ prodlení se zaplacením nájemného a služeb hrazených stálým poplatkem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o této smluvní pokutě nejsou dotčeny nároky pronajímatele na úhradu úroků z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy a dále nárok na náhradu případně vzniklé škody v plné výši.

Čl.5 DALŠÍ PODNÁJEM

Nájemce nesmí dát pronajatý prostor do dalšího podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

Čl.6 BĚŽNÁ ÚDRŽBA A BĚŽNÉ OPRAVY

Náklady na běžné opravy, běžnou údržbu a udržování hradí nájemce ze svého. Pro účely této smlouvy se za běžnou opravu považuje oprava následků běžných opotřebení vznikajících provozem v prostorách a provozem zařízení, zejména úklidové práce, malování, opravy a výměny ovládacích prvků elektroinstalací, ovládání a zámků dveří nebo oken a jejich příslušenství, osvětlovacích těles a zdrojů světla, opravy nebo výměny vodovodních baterií, apod.

ČI.7 LIKVIDACE ODPADŮ

- 1) Nájemce musí dbát dodržování povinností vyplývajících z platných legislativních předpisů vztahujících se k nakládání s odpady jejichž původcem. Za dodržování těchto předpisů je nájemce odpovědný od doby vzniku odpadu na jeho pracovišti až do doby jeho převedení do vlastnictví osoby oprávněné k jeho převzetí, podle § 12 odst. 3 zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění (dále v čl. 7 této smlouvy jen zákona).
- 2) Za ukládání komunálního odpadu do kontejneru, jehož roční nájem je oprávněnou osobou účtován na vrub pronajímatele, uhradí nájemce pronajímateli poměrnou část nákladů stanovenou v odst. 2 čl. 3) této smlouvy. V rámci identity tuhého komunálního odpadu ukládaného nájemcem do kontejneru TS Vsetín s.r.o., bude obal obsahující komunální odpad označen názvem odpadu, názvem pracoviště nájemce a datem vzniku odpadu. Složení komunálního odpadu musí odpovídat podmínkám osoby oprávněné k jeho převzetí.
- 3) Nájemce nesmí vypouštět do kanalizace odpadní vody s obsahem zvláště nebezpečných látek a nebezpečných látek uvedených v příloze k zákonu č.254/2001Sb. o vodách.

ČI.8 OBECNÉ USTANOVENÍ

- 1) Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat je a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu provedení udržovacích prací a oprav nad rámec běžné údržby, které má pronajímatel provést. Zároveň je povinen umožnit pronajímateli provedení těchto prací a jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Nájemce se povinen strpět výpadky elektrické energie, výpadky v dodávkách vody, popř. jiná omezení vyvolaná přerušením dodávek z veřejných distribučních sítí, popř. jiná omezení související s prováděním nezbytných oprav, revizí nebo stavebních úprav v budově.
- 3) Způsobí-li nájemce na pronajatých prostorách škodu, poškodí je, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou nebo i užíváním v souladu s touto smlouvou opotřebí nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání a tím vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů nebo potřebu opravy, je povinen tyto zvýšené náklady pronajímateli v plném rozsahu uhradit.
- 4) Nájemce nesmí v pronajatých prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžných udržovacích prací. Nájemce zejména není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy a to ani takové, které nepodléhají stavebnímu povolení.
- 5) Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, telefonů, počítačové sítě a dalších obdobných rozvodů, nacházejí-li se v pronajatých prostorách.
- 6) Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou pronajímateli způsobí provedení nepovolených úprav nebo zásahy do sítí.
- 7) V případě, že nájemce provedl bez písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor, jiné zásahy nad rámec běžné údržby a běžných oprav, nebo zásahy do sítí, je pronajímatel oprávněn všechny provedené úpravy na náklady nájemce svými silami nebo prostřednictvím třetích osob odstranit.
- 8) Nájemce se zavazuje v plném rozsahu uhradit pronajímateli škodu na společných prostorách a společných zařízeních způsobenou jím, jeho zaměstnanci nebo klienty a to i v případě, že tyto osoby jednaly v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce.
- 9) Nájemce nesmí vlivem své činnosti, zejména hlukem, chvěním nebo rázy svého zařízení přenášejícího se do konstrukce budovy apod. narušovat podmínky pro činnost ostatních, zejména zdravotnických pracovišť situovaných v budově.

- 10) Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů vztahujících se k provozu budovy a jeho činnosti v pronajatých prostorách. Za tímto účelem je povinen se seznámit s příslušnými předpisy, zejména požárním řádem pronajímatele, umístěním hydrantů, ručních hasicích přístrojů, únikovými cestami apod.
- 11) Pronajímatel je povinen vybavit pronajaté prostory do dne účinnosti této smlouvy předepsaným množstvím hasicích přístrojů a jiných předepsaných protipožárních prostředků.
- 12) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení nebo dodržování ostatních podmínek této smlouvy.
- 13) Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v pronajatém nebytovém prostoru provádění předepsaných periodických revizí elektroinstalace, protipožárních prostředků, popř. dalších zařízení, která jsou vlastnictvím pronajímatele, u nichž jsou periodické revize předepsány. Předepsané revize koncových odběrových zařízení zajišťuje na svůj náklad nájemce.
- 14) Za odstranění závad zjištěných revizemi odpovídá pronajímatel. Náklady na odstranění závad zjištěných revizí, pokud nebyly způsobeny nájemcem hradí pronajímatel, přičemž je povinen odstranit zjištěné závady v termínech stanovených revizní zprávou. Pokud zjištěné závady způsobil nájemce porušením zákazu zasahovat do sítí a rozvodů nebo jinou nedovolenou činností, je nájemce povinen odstranit závady na své náklady a to v termínech stanovených revizní zprávou a uhradit náklady související s provedením následné revize.
- 15) Pronajímatel, neodpovídá nájemci za škody, vzniklé jednáním třetích osob.
- 16) Pokud bude nájemce v budově působit po 18:00 hodině v pracovní dny a kterékoliv době o sobotách, nedělích popř. svátcích, které jsou dny pracovního volna, je povinen uzamykat dveře dělicí vstupní prostor před pronajatými prostorami a chodbu ke schodišti a k výtahům. Po skončení své činnosti je povinen tyto dělicí dveře znovu odemknout a uzamknout hlavní vchod do budovy. Za tímto účelem obdrží od zástupce pronajímatele oproti podpisu příslušné klíče. Nájemce není oprávněn poskytovat klíče od budovy třetím osobám.
- 17) Nájemce je se souhlasem pronajímatele oprávněn označit své pracoviště a to na své náklady a v souladu s provedením orientačního systému budovy. Nájemce není oprávněn umísťovat v prostorách budovy, vyjma prostoru vnitřního vstupu do pronajatých prostorů žádné reklamní propagační materiály.
- 18) K parkování vozidel nájemce a jeho klientů je možné využít označené nacházející se u budovy. Parkování na ostatních místech je zakázáno.

ČI.9 ZÁNÍK SMLOUVY A VÝPOVĚDNÍ LHŮTA

- 1) Tato nájemní smlouva končí písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran v souladu s § 2312 zákona č. 89/2012 Sb.
- 2) Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo od této smlouvy odstoupit s účinky „ex nunc“. Odstoupení musí být provedeno písemně a musí být doručeno do sféry vlivu druhé smluvní strany. Smlouva zaniká dnem následujícím po dni, ve kterém bylo písemné vyhotovení odstoupení doručeno do sféry vlivu druhé smluvní straně.
- 3) Smlouvu lze ukončit také dohodou obou smluvních stran.
- 4) Nájemce se zavazuje v případě skončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání předat pronajímateli nebo jeho zástupci, nejpozději v den zániku smlouvy.
- 5) Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení smlouvy odstranit z orientačního systému

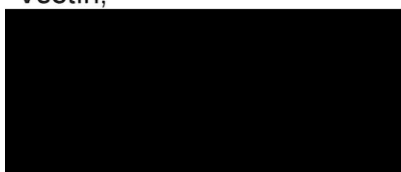
své označení a odstranit případná poškození způsobená instalací a demontáží označení.

- 6) Nájemce je povinen v den předání nebytových prostorů předat pronajímateli také klíče od pronajatých prostorů, budovy a ostatních poskytnutých prostorů.
- 7) Pro případ, že nájemce nebytový prostor nejpozději do sedmi dnů ode dne skončení smlouvy nevyklidí, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20,00 Kč/m²/den (dvacet korun českých za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného nebytového prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni pronajímatel uplatní u nájemce nárok. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na případně vzniklou škodu včetně případně ušlého zisku.

ČI.10 ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

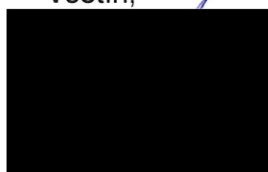
- 1) Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.11.2020.
- 3) Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tento dodatek byl sepsán podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní a nepovažuje podmínky této smlouvy pro sebe za nápadně nevýhodné.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

Vsetín, 14 -10- 2020



Ing. Věra Prousková, MBA
předsedkyně představenstva

Vsetín, /



Alena Jarošová
jednatelka

PROTOKOL

o předání prostorů určených k podnikání – smlouva č. 202002

Předávající: **Vsetínská nemocnice a.s., Nemocniční 955, 75501 Vsetín**
Přebírající: **EFFECT STUDIO VSETÍN s.r.o., Nemocniční 945, 755 01 Vsetín**

Dne 1.11.2020 byly zástupcem předávající strany předány straně přebírající prostory určené k podnikání specifikované čl. 1 odst. 4 smlouvy č. 202002.

Stav prostorů při předání :

- zdivo a omítky, výmalba – bez závad,
- okna , zasklení, zavírání - bez závad
- dveře – bez závad ,
- podlaha – běžně opotřeбенé
- topení – bez závad
- rozvod elektřiny a osvětlení – bez závad,
- rozvod vody – bez závad,
- klíče od budovy a vstupních dveří jednotlivých místností předány

Přebírající strana prostory přebírá a prohlašuje, že jsou způsobilé k účelu pronájmu a že vůči předávající straně nemá další požadavky. Přebírající se rovněž seznámil s umístěním prostorů pro ukládání odpadů a zdravotnické dokumentace.

Tento protokol je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

Vsetín, dne 1. 11. 2020

Alena Jarošová

za stranu předávající

za stranu přebírající

