

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).
mezi

I. Subjekty

1. Pronajímatel:

Název: Hamzova odborná léčebna pro děti a dospělé,
Sídlo: Luže - Košumberk č. 80, PSČ 538 54,
IČO: 00183024
DIČ: CZ 00183024
Zastoupená: MUDr. Václavem Volejníkem, CSc., ředitelem léčebny
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXX

Státní příspěvková organizace MZ ČR, samostatný právní subjekt,
zřizovací listina MZ ČR z 29.5.2012, č.j.17268-VI/2012

dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné

a

2. Nájemce:

Název: Jaroslav Kysilko
Sídlo: Mrákotín 45, 53901
IČO: 11035536
Zastoupená: Jaroslavem Kysilkou
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXX
Tel: XXXXXXXXXXXX

dále jen „Nájemce“, na straně druhé,

dále také společně jako „Strany“.

II. Předmět smlouvy

a) Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání za níže stanovených podmínek.

b) Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem státu ve smyslu ust. z.č.219/2000 Sb. na základě hospodářské smlouvy o převodu práva hospodaření národního majetku čís. práv.002/91 ze dne 5.2.1991. Pronajímatel je tedy příslušný hospodařit s nemovitým majetkem (budovami a pozemky, vše dále pouze „Nemovitosti“) zapsanými u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na LV 79 pro obec Luže, katastrální území Luže.

c) Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

III. Předmět a účel nájmu

a) Pronajímatel má právo hospodaření k parcele 471 a ke stavbě na této parcele (strojná údržba) nacházející se v areálu HL v Luži Košumberk. Své celé právo hospodaření dokládá výpisem z katastru nemovitostí, na jehož základě též prohlašuje, že na nemovitosti jako celku nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.

b) Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory v dílnách údržby o celkové výměře 71 m²

Pronajaté prostory: místnost natěračské dílny 71 m²

Nájemce prohlašuje, že stav dílny je mu znám a v tomto stavu je přijímá.

- c) Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování malířských a natěračských prací, které bude nájemce provádět pro pronajímatele na základě smluv o dílo s HL v pracovních dnech a běžné pracovní době od 6,30 do 15,00 hodin.

Po odsouhlasení je možná úprava pracovní doby, případně práce o víkendu. Kontaktní osobou pro tyto případy je p. Bulva, p. Zídka nebo p. Doležal.

Součástí nájmu je i využívání sociálního zařízení pronajímatele a jedno parkovací místo u vchodu do dílny.

Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s touto činností nese v plném rozsahu nájemce.

IV. Nájemné

- a) Nájemné za prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. III) bylo dohodnuto takto:

Druh místnosti	Plocha (m ²)	Základní cena (Kč/ m ² /rok)	nájemné (Kč/rok)
Místnost dílny	71	563,38	40 000
Celkem	71		40 000

K celkovému ročnímu nájemnému za pronajaté nebytové prostory ve výši 40 000,- Kč uplatní pronajímatel DPH ve výši stanovené zákonem.

- b) Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné bude pronajímatelem fakturováno a nájemcem placeno v následujících termínech:

Nájemné: 4 x ročně k termínu 31.3, 30.6., 30.9. a k 31.12.

Všechny platby hradí nájemce převodním příkazem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

Úhrady za služby je nájemce povinen zaplatit ve lhůtě 15 dnů ode dne vystavení faktury

- c) Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné ve smyslu ustanovení NOZ o ztrátu na nájemném, která je vyvolána inflací. Smluvní strany se dohodly na každoročním zvýšení sazeb pro příslušný kalendářní rok podle státem oznámené míry inflace.

- d) Náklady na odběr elektrické energie, tepla, vody, dále jen „energií“, případně jiné služby, budou hrazeny nájemcem na základě podmínek stanovených samostatně uzavřenými kupními smlouvami s pronajímatelem.

- e) Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.

V. Práva a povinnosti Stran

Pronajímatel

- a) přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv,

- b) provádí na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize pronajatých prostor, jejich součástí a příslušenství,

- c) je povinen provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu,

- d) odpovídá za provádění úklidu a udržování schůdnosti chodníků přilehlých k nemovitosti,

e) Po dobu nájmu zajistí Pronajímatel tyto služby spojené s nájmem: elektrickou energii a pitnou vodu.

Nájemce

a) řádně a včas bude hradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za poskytnuté služby,

b) je povinen po celou dobu smluvního vztahu předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením a není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě,

c) bude pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne, ponese ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a bude provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. vymalování místností apod.),

d) oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádá si jeho souhlas, změnu předmětu nájmu může provést pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad,

e) umožní pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném, přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost,

f) bude provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob,

g) v případě skončení nájmu dle této smlouvy, nejpozději ke dni skončení nájmu, vyklidí a vrátí pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak,

h) odpovídá za škodu způsobenou na předmětu nájmu, příslušenství a přístupových cestách výkonem své činnosti, případně osobami spolupracujícími.

VI. Doba nájmu a výpověď

a) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 1 rok s účinností **od 1.7.2020 a je vázaná na smlouvu o dílo „Malířské a natěračské práce v období 07.2020 – 06.2021 v HL Luže Košumberské“**, s možností prodloužení ve smyslu § 27, odst.2, zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění, a za podmínky dodržení ustanovení sjednaných v této smlouvě.

b) Pronajímatel je oprávněn odstoupit v případě, že z jakéhokoliv důvodu přestanou platit podmínky ust. § 27 zákona č.219/2000 Sb., za kterých je pronajímatel oprávněn přenechat předmětné nemovitosti do užívání nájemci; v takovém případě nájem končí uplynutím kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

c) Pronajímatel i Nájemce jsou před skončením nájmu uplynutím sjednané doby oprávněni nájemní smlouvu vypovědět pouze důvodů uvedených v N OZ..

d) Výpověď musí být podána písemně, formou doporučeného dopisu. Výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníku této Smlouvy. Za rozhodné datum je považováno datum doručení.

e) Smlouva může být ukončena též dohodou obou smluvních stran.

VII. Závěrečná ustanovení

- a) Pojištění nemovitosti jako celku zajišťuje na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.
- b) Dojde-li za trvání této nájemní smlouvy ke změně v osobě pronajímatele, je oprávněn vypovědět písemně tuto nájemní smlouvu pouze nájemce, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, v němž se o změně vlastnictví dověděl. Nevyužije-li nájemce tohoto práva, platnost této nájemní smlouvy zůstane zachována v celém jejím rozsahu.
- c) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.
- d) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
- e) Další práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí novým občanským zákoníkem v platném znění.
- f) Zaměstnanci nájemce se budou zdržovat pouze na pracovišti a místech dohodnutých. Činnost nájemce nesmí být nadměrně hlučná zvláště v době klidu pacientů od 20.00 do 6.30 hodin.
- g) Nájemce bude věnovat zvláštní pozornost tomu, aby při manipulaci s materiálem, zbožím apod. nedošlo k poškození parkových ploch a porostů, znečištění vozovky a při provozu motorových vozidel bude dodržovat maximální stanovenou rychlost, tj. 20 km v hodině. Při nedodržení dohodnutých podmínek, může být nájemce pokutován až do výše 1 000,- Kč za každý den do odstranění následků.
- h) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Luži dne 30.6.2020

V Mrákotíně dne 30.6.2020

Za pronajímatele :

Za nájemce :

.....
MUDr. Václav Volejník CSc.
ředitel

.....
Jaroslav Kysilko