

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kterou uzavírají dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění níže uvedení účastníci

1. Psychiatrická nemocnice v Kroměříži

**Zřízená Ministerstvem zdravotnictví ČR dle Zřizovací listiny č.j.: 8870-IX/2013
ze dne 29.03.2013 ve znění Opatření MzČR č.j. MZDR 49619/2016-1/OPŘ
ze dne 6.09.2016 a Opatření MZDR 28063/2018-2/OPŘ
se sídlem Havlíčkova 1265, 767 40 Kroměříž
IČ: 00567914, DIČ: CZ00567914
zastoupená prim. MUDr. Petrem Možným, ředitelem
kontaktní osoba : Ing. Radim Beneš, náměstek HTS**

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné

a

2. Pekárna Racek, s. r. o

**se sídlem Přerov I – Město, gen. Štefánika 185/38, 750 02 Přerov
IČ: 62582178, DIČ: CZ62582178
číslo účtu: 27-1617830287/0100
zápis u Krajského soudu v Ostravě oddíl C, vložka 24371
zastoupená ing. Simonou Horákovou, jednatelkou společnosti**

dále jen „nájemce“, na straně druhé,
dále také společně jako „smluvní strany“ nebo „účastníci“

I. Úvodní ustanovení

1. Psychiatrická nemocnice v Kroměříži je dle zákona č. 219/2000 Sb. příslušná hospodařit s majetkem státu - nemovitostmi uvedenými ve výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 5794 pro obec a katastrální území Kroměříž u Katastrálního úřadu v Kroměříži, a to k pozemku p.č.st. 1433 o výměře 290 m² jehož součástí je stavba - budova bez čp./če – objekt občanské vybavenosti. K pozemku st.p.č. 1433 přiléhá část pozemku označená v příloze č. 1 jako dvorek o výměře 65 m².

2. V budově specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností označených v příloze č. 1 pod č. 101 až 120 o celkové výměře 183,7 m² jako objekt 27A.

3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor o výměře 183,7 m² sloužící podnikání a část pozemku označená jako dvorek o výměře 65 m² nájemci do nájmu.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytové prostory specifikované v čl. I. této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a dále venkovní prostor přiléhající k pozemku st.p.č. 1433 o výměře 65 m² (dále také jen „předmět nájmu“). Nebytový prostor – místnosti č. 101 až 120 pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování bistra. Předmět nájmu je vymezen v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. O předání a převzetí předmětu nájmu jsou smluvní strany povinny sepsat protokol.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor za účelem provozování bistra, a to po celou dobu smluvního vztahu. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly a které činí **216 000,- Kč (slovy : dvěšestšestnácttisíckorun) ročně**.
2. Částku za nájemné dle čl. IV bod 1 rozpočítanou na jednotlivé měsíce se zavazuje hradit nájemce pronajímateli na základě faktur vystavených pronajímatelem vždy do 15. dne posledního měsíce čtvrtletí – **54 000,- / čtvrtletně**, přičemž splatnost faktur je stanovena na 14 dnů ode dne vystavení.
3. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady – zálohy energií a služeb, a to **ve výši 5 000,- Kč za měsíc** na základě faktur vystavených pronajímatelem vždy

do 15. dne posledního měsíce čtvrtletí – **15 000,- / čtvrtletně**, přičemž splatnost faktur je stanovena na 14 dnů ode dne vystavení. Pronajímatel vystaví vždy k 31.12. běžného roku fakturu za konečné vyúčtování za spotřebované energie (el. energie, plyn, voda) dle faktur dodavatelů. Nájemce se zavazuje vystavené faktury hradit bezhotovostní platbou na **účet pronajímatele č. 39630691 / 0710, vedený u ČNB.**

4. Ostatní služby, např. odvoz odpadu bude nájemce zajišťovat sám.

5. Pronajímatel si vyhrazuje právo valorizace ceny pronajímaného prostoru, s čímž nájemce souhlasí.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat nájemci předmět nájmu tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu
- b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k ujednanému účelu
- c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s provozním schématem bistra – plánkem uspořádání
- b) užívat předmět nájmu v souladu s provozním řádem bistra
- c) zajišťovat provoz bistra pouze vlastními zaměstnanci, zajištění provozu pracovníky na živnostenský list je nepřipustné;
- d) stanovit prodejní dobu v minimálním rozsahu denně od 06:30 hod. do 16:00 hod. a v letních měsících od 06:30 hod. do 17:00 hod., v So+Ne+státní svátky od 9:00 hod do 16:00. Nájemce může provozní dobu upravit pouze po dohodě s vedením Psychiatrické nemocnice v Kroměříži
- e) provozovat prodej veškerého sortimentu za hotové, na platební kartu i za stravenky
- f) zajistit prodej sortimentu v této minimální nabídce
 - studené nealkoholické nápoje
 - teplé nápoje (čaje a kávy)
 - čerstvé pekařské a cukrářské výrobky
 - uzenářské výrobky
 - čerstvé výrobky studené a teplé kuchyně (chlebičky, obložené chleby, saláty, polévky apod.)
 - doplňkový sortiment – balené potraviny a cukrovinky, balené nápoje apod.
 - prodej drogistických prostředků a potřeb osobní hygieny
 - zákaz prodeje alkoholických nápojů, vč. piva, čistících a drogistických potřeb obsahujících alkohol (např. Okena, Alpa, Lesana, Pitralon)
- g) zajistit rozvoz potravin po jednotlivých odděleních na základě objednávek
- h) zajišťovat úklid pronajatých prostor vlastními silami
- i) zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné úpravy pronajatých prostor, k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- j) zajistit zákaz kouření ve všech pronajatých vnitřních prostorech
- k) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
- l) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;

- m) 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;
- n) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru 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;
- o) 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;
- p) v případě skončení nájmu dle této smlouvy, nejpozději však ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

VI. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává **na dobu neurčitou** s tím, že pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci nejpozději dne 19. 4. 2021 a nájemce se zavazuje zahájit provoz bistra nejpozději dne 1. 7. 2021, a to za předpokladu, že bude dodržen termín předání 19. 04. 2021. V případě, že termín předání nebude dodržen, prodlouží se doba termínu zahájení provozu o dobu, o kterou se opozdí předání předmětu nájmu ze strany pronajímatele.

2. Smlouvu lze ukončit:

a) vzájemnou písemnou dohodou

b) písemnou výpovědí bez uvedení výpovědního důvodu doručenou druhé smluvní straně, přičemž **výpovědní lhůta činí tři měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,

c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele, přičemž výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci, jestliže má pronajímatel k výpovědi vážný důvod, zejména jestliže:

- nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,
- nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo nákladů na služby,
- nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek v předmětu nájmu,
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,

d) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné nebo náklady na služby

za dobu alespoň tří měsíců, v tomto případě je nájemce povinen odevzdat předat předmět nájmu pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od doručení výpovědi,

e) písemnou výpovědí ze strany nájemce, přičemž výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli, jestliže má nájemce k výpovědi vážný důvod, zejména jestliže:

- nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu prostor pronajal,
- nebytový prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, pro kterou byl určen.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.

2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných jednotlivě číslovaných dodatků.

3. Smlouva byla vypracována ve 2 originálech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem předání předmětu nájmu nájemci.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují statutární zástupci smluvních stran svým podpisem.

V Kroměříži dne2021

V Přerově dne2021

.....
Psychiatrická nemocnice v Kroměříži
zast. prim. MUDr. Petrem Možným
ředitelem
pronajímatel

.....
Pekárna Racek s.r.o.
zast. Ing. Simonou Horákovu
jednatelem
nájemce

Přílohy:

Příloha č.1 - specifikace předmětu nájmu