

Smlouva o nájmu prostor sloužící k podnikání

Nemocnice s poliklinikou Karviná – Ráj, příspěvková organizace

Zastoupena: Ing. Petrem Kovaříkem, ředitelem

Oprávněná osoba k podpisu a k jednání ve věcech této smlouvy: Ing. Rostislav Šimanský,
provozně technický náměstek

Se sídlem: Vydmuchov 399/5, 734 12 Karviná – Ráj

IČ: 00844853

DIČ: CZ00844853

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Karviná

Číslo účtu: 30331791/0100

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě v odd. Pr, vložce č. 880
(dále jen pronajímatel)

a

LUMO PLUS s.r.o.

Se sídlem: Okružní 851/30, 734 01 Karviná-Ráj

Zastoupena: Martinem Feberem, jednatelem

IČ: 25824015

DIČ: CZ25824015

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Karviná

Číslo účtu: 27-174450247/0100

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě v odd. C, vložce č 19564
(dále jen nájemce)

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímateli, jako příspěvkové organizaci, byl podle zřizovací listiny vydané zastupitelstvem Moravskoslezského kraje čj. ZL/333/2003 předán nemovitý majetek v ní uvedený do správy. Tímto majetkem je rovněž budova Nemocnice s poliklinikou v Karviné-Ráji, Vydmuchov 399/5, postavená na pozemku parc.č. 475/2 v katastrálním území Ráj.
2. Dále je to budova polikliniky v Karviné-Mizerově, Žižkova 2379/54a, postavená na pozemku parc. č. 1793/78 v katastrálním území Karviná.
3. Rovněž budova polikliniky, postavená na pozemku parc. č. 642, budova monobloku postavena na pozemku parc. č. 641 a budova LDN postavena na pozemku parc. č. 644/3 v katastrálním území Horní Lutyně, Orlová, Masarykova tř. 900.
4. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci místo ve společných prostorách výše uvedených budov, které dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci stanoveného předmětu činnosti, a to:
 - a) **pracoviště Karviná-Ráj**
 - přízemí hlavní budovy, nápojový automat LUCE
 - přízemí hlavní budovy, nápojový automat SAGOMA
 - přízemí hlavní budovy, nápojový automat BRIO

- přízemí hlavní budovy, prodejní automat DAMIAN
- přízemí hlavní budovy, prodejní automat PEPSI
- III. patro hlavní budovy, nápojový automat SAGOMA
- urgentní příjem hlavní budovy, kombinovaný nápojový a prodejní automat ANTARES

b) pracoviště Karviná-Mizerov

- přízemí budovy, nápojový automat SAGOMA

c) pracoviště Orlová-Lutyně

- přízemí hlavní budovy, nápojový automat SAGOMA
- přízemí hlavní budovy, nápojový automat SAGOMA
- přízemí hlavní budovy, prodejní automat DAMIAN
- přízemí hlavní budovy, prodejní automat PEPSI
- LDN, nápojový automat SAGOMA
- LDN, prodejní automat DAMIAN

5. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory do užívání v souladu s účelem, k němuž jsou stavebně určeny (kolaudovány), a to za účelem provozování nápojových a prodejních automatů.

II.

Účel nájmu, předmět podnikání nájemce

1. Nájemní smlouva se uzavírá za účelem provozování živnosti nájemce „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ ve smyslu živnostenského listu nájemce nebytových prostor, kdy předmětem podnikání nájemce v těchto nebytových prostorách je provoz nápojových a prodejních automatů včetně jejich údržby a servisu.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.

III.

Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností od **1. 1. 2014** do **31. 12. 2014**.

IV.

Cena nájmu

1. a) **Pracoviště Karviná-Ráj**

Cena za za nájem prostoru pro 1 automat činí 1 313,00 Kč měsíčně (osvobozeno od DPH).

| | |
|---|-------------------------------|
| nájem místa měsíčně | 9 191,00 Kč |
| náklady na spotřebu el. energie | 3 236,00 Kč + 21 % DPH |
| náklady na spotřebu vody | 228,00 Kč + 15 % DPH |
| náklady na likvidaci odpadu | 350,00 Kč + 21 % DPH |
| Cena nájmu včetně služeb činí měsíčně 13 792,30 Kč včetně DPH. | |

b) **Pracoviště Karviná-Mizerov**

Cena za nájem prostoru pro 1 automat činí 1 313,00 Kč měsíčně (osvobozeno od DPH).

| | |
|---------------------------------|--|
| nájem místa měsíčně | 1 313,00 Kč |
| náklady na spotřebu el. energie | 405,00 Kč + 21 % DPH |
| náklady na spotřebu vody | 38,00 Kč + 15 % DPH |
| náklady na likvidaci odpadu | 100,00 Kč + 21 % DPH |
| Cena nájmu včetně služeb činí | měsíčně 1 967,80 Kč včetně DPH. |

c) **Pracoviště Orlová-Lutyně**

Cena za nájem prostoru pro 1 automat činí 1 208,00 Kč měsíčně (osvobozeno od DPH).

| | |
|---------------------------------|---|
| nájem místa měsíčně | 7 248,00 Kč |
| náklady na spotřebu el. energie | 2 334,00 Kč + 21 % DPH |
| náklady na spotřebu vody | 76,00 Kč + 15 % DPH |
| náklady na likvidaci odpadu | 300,00 Kč + 21 % DPH |
| Cena nájmu včetně služeb činí | měsíčně 10 522,50 Kč včetně DPH. |

2. Celková cena nájmu včetně služeb pro pracoviště Karviná-Ráj, Karviná-Mizerov a Orlová-Lutyně činí **měsíčně 26 282,60 Kč včetně DPH.**
3. Cena bude nájemcem hrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nestanoví-li pronajímatel jinak, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Zdanitelným plněním je 10. den příslušného kalendářního měsíce a faktura je splatná do 14 dnů od jejího vystavení.
4. V případě zvýšení cen dodavateli služeb je pronajímatel oprávněn provést úpravu plateb za služby uvedené v odst. 1 bod a), b), c) a nájemce je povinen je po oznámení o zvýšení cen platit ceny služeb pronajímateli v nově stanovené výši. Ke změně ceny za odběr elektrické energie dochází jednostranným úkonem pronajímatele rovněž v případě změny počtu a příkonu elektrických přístrojů a osvětlení v pronajatých nebytových prostorách.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel umožní nájemci za podmínek uvedených ve smlouvě umístění, zprovoznění a provozování nápojových a prodejních automatů na místě uvedeném v čl. I. této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje nepovolit provozovat ve všech svých prostorách Nemocnice s poliklinikou Karviná-Ráj jiné nápojové nebo prodejní automaty na teplé a studené nápoje ani neprovozovat své vlastní nápojové a prodejní automaty na teplé a studené nápoje v těchto prostorách.
3. Pronajímatel zajistí nájemci povolení vjezdu firemních vozidel do prostor nájmu.
4. Pronajímatel zajistí přístup zákazníkům a zaměstnancům ke všem provozovaným automatům.
5. Zjistí-li pronajímatel při své činnosti poruchu, závadu, zničení či ztrátu, či odcizení nápojového nebo prodejního automatu, oznámí tuto skutečnost nájemci. To však nezakládá povinnost pronajímatele provádět kontroly nápojových a prodejních automatů z hledisek uvedených předchozí větě.

6. Pronajímatel neodpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení.

7. Nájemce:

- a) Je povinen zabezpečit bezchybný chod všech nápojových a prodejních automatů a v případě poruchy ji neprodleně odstranit. Dále se zavazuje po celou dobu trvání smlouvy minimálně 1x týdně všechny nápojové a prodejní automaty zkontrolovat, doplnit surovinami a vyčistit.
- b) Zavazuje se dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a bezpečnostní a hygienické předpisy týkající se provozování nápojových a prodejních automatů.
- c) Odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním prostoru podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci nebo servisními technikami.
- d) Není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jinému subjektu, a to ať již formou smlouvy o podnájmu, výpůjčky či jinou formou.
- e) Má po dobu trvání této smlouvy právo časově neomezeného vstupu do objektu a do pronajatých prostor. Toto právo se vztahuje též na pracovníky a servisní techniky.
- f) Zavazuje se poskytnout volný a snížený prodej nápojů v dohodnutém množství z určitých nápojových automatů. Pro tento prodej budou poskytnuty pronajímateli slevové klíče v ceně 242,- Kč včetně DPH/1 kus.
- g) Po skončení nájmu vyklidit pronajaté místo a odvézt automaty z objektu pronajímatele, a to nejpozději do dvou dnů.

VI. Skončení nájmu

1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.

2. Výpověď:

- Výpověď je možno nájemní vztah ukončit z důvodů uvedených v občanském zákoníku, přičemž pronajímatel může smlouvu vypovědět dále z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
 - g) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - h) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd.

- i) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku;
 - j) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele
- Výpovědní lhůta je 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího od doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 - V případě, že pronajímatel vypoví smlouvu z důvodu uvedených v odst. 2. písm. a), b), tohoto článku je výpovědní lhůta 5 dnů a počíná běžet ode dne následujícího od doručení výpovědi nájemci.
 - V případě výpovědi dané pronajímatelem nájemci se tato výpověď doručuje nájemci osobně v pronajatých nebytových prostorách, není-li zastížen, na adrese sídla nebo bydliště uvedeného v záhlaví této smlouvy.
3. Odstoupení od smlouvy:
- Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případech stanovených právními předpisy a dále:
 - a) v případě, že nájemce opakovaně poruší povinnosti uvedené v čl. V. této smlouvy,
 - b) v případě, že nájemce začne užívat nebytové prostory k jinému než v čl. II. uvedenému účelu,
 - c) v případě, že nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele nebytové prostory jiné osobě.
 - Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ode dne doručení písemného sdělení pronajímatele o odstoupení od smlouvy nájemci. Písemnost se doručuje nájemci osobně v pronajatých nebytových prostorách, není-li zastížen na adrese sídla nebo bydliště uvedeného v záhlaví této smlouvy.
4. Nájemce se pro případy skončení nájmu ze strany podle odst. 2 tohoto článku vzdává práva na náhradu za výhodu převzetí zákaznické základny dle § 2315 dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to z důvodu, že klientskou základnu tvoří pacienti, kteří se registrují jmenovitě u konkrétního lékaře a tudíž k převzetí základny jako takové není možné bez provedení úkonů přeregistrace u konkrétního pacienta. Je svobodným a výsostným právem pacienta na volbu lékaře zákona č. 372/2011 Sb. o zdravotních službách.

VII. Smluvní pokuty

1. Nezaplatí-li nájemce cenu nájmu a služeb, nebo jejich vyúčtování v den splatnosti stanovený touto smlouvou, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody s tím, že se smluvní pokuta na náhradu škody nezapočítává.
2. Nepředá-li nájemce po skončení nájmu nebytové prostory ve lhůtě ve smlouvě dohodnuté, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 150,00 Kč za každý den prodlení bez ohledu na zavinění. Zaplacená smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy tohoto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (novým), především ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (nového).
2. V případě, že nájemce nepřevzme fakturu či jiné písemnosti od držitele poštovní licence, má se za to, že tyto byly doručeny třetím dnem po odeslání na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo v případě změny na poslední známou adresu sdělenou pronajímateli nájemcem písemně.
3. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
4. Smlouvu lze měnit pouze písemně odsouhlasenými dodatky oběma smluvními stranami, vyjma ustanovení, v nichž je sjednáno právo pronajímatele upravit smluvní podmínky v rozsahu sjednaném ve smlouvě jednostranným úkonem.

V Karviné dne:

.....
Ing. Rostislav Šimanský
provozně technický náměstek

.....
Martin Feber
jednatel