

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 01/2021

Psychiatrická nemocnice v Dobřanech

Se sídlem: Dobřany, Ústavní ul., PSČ: 334 41

IČ : 00669792

Jednající: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

UNISTRY s. r. o.

Se sídlem: Přeštice, Zahradní čp.836, PSČ 334 01

IČ: 26351722

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 14734

Jednající: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle zákonů
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a č. 219/2000 Sb.,
o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

tuto

n á j e m n í s m l o u v u
(d á l e j e n „ S m l o u v a “)

I.

Prohlášení pronajímatele

Česká republika je vlastníkem a Psychiatrická nemocnice v Dobřanech je podle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), státní příspěvkovou organizací, která je ve smyslu zákona č. 219/2000 Sb. příslušná hospodařit s následujícími nemovitostmi:

- budovou č.p. 808, v obci a katastrálním území Dobřany, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku - st. 899 o výměře 322 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Dobřany, vše evidováno Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – jih LV č. 40 (dále jen „budova“).

Pronajímatel přenechává nájemci dále uvedené prostory k dočasnému využití z důvodu účelného a hospodárného využití majetku státu v souladu s ust. § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb.

II. Předmět Smlouvy

- 1) Předmětem této smlouvy je **nájem prostor** (sloužících k podnikání), jež se nacházejí v budově uvedené v čl. I této smlouvy, o celkové rozloze (užitné ploše) **206,22 m²** a jsou tvořeny prodejními a skladovacími prostory, sociálním zařízením, šatnou, chodbou, schodištěm, restaurační plochou, krytou terasou a sklepem, nacházejícím se v přízemí budovy.
- 2) V budově se nacházejí též movité věci – dva elektrické bojler, výr. č. 9902553 a 9902451 a průtokový ohřívač vody.
- 3) Pronajímatel přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou prostory v budově, blíže specifikované shora a dále movité věci, blíže definované shora (dále jen „**Předmět nájmu**“) do dočasného užívání za podmínek uvedených v této smlouvě a nájemce si je za těchto podmínek najímá.

III. Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu nájemcem za účelem
 - provozování prodejny, tj. k prodeji potravinářských výrobků (mimo alkoholických nápojů), lahůdek, cukrářských výrobků, základního drogistického zboží, tiskovin (novin a časopisů) a zboží obdobného charakteru,
 - poskytování služeb hostinského charakteru.
- 2) Předmětem podnikání nájemce je (ve vztahu k předmětu nájmu dle této smlouvy) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a hostinská činnost.
- 3) Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn užívat předmět nájmu k jiným účelům, než dle tohoto článku.
- 4) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je v řádném stavu a že mu nejsou známy žádné překážky, které by mohly bránit nájemci v jeho užívání v souladu s ustanovením předchozích odstavců.
- 5) Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem se stavem předmětu nájmu řádně seznámen a že předmět nájmu je pro něj vhodný.

IV. Nájemné a platební podmínky

- 1) Měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno jako nájemné v daném místě a čase obvyklé a činí částku **8 100,- Kč** vč. DPH (slovy: osm tisíc sto korun českých).
- 2) Smluvní strany tímto sjednávají, že nájemné je splatné vždy k 15. dni každého kalendářního měsíce, za který se platí. Pronajímatel je povinen za tímto účelem

vystavit nájemci k prvnímu dni kalendářního měsíce, za který se platí, fakturu. Nájemné se platí formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele vedený u ČNB, č.ú.: **10006-7633361/0710**, VS je číslo příslušné faktury.

- 3) Smluvní strany si v souladu s ust. § 2248 NOZ tímto výslovně sjednávají každoroční zvyšování nájemného o průměrnou roční míru inflace (pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné jednou ročně s účinností od 1. 1. kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců /uplynulý kalendářní rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem.
- 4) Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (zejména energie, vodné a stočné) bude nájemce hradit na shora uvedený účet pronajímatele a to nejpozději do 14 dní od doručení faktury, přičemž uvedené úhrady budou nájemci účtovány na základě vyúčtování příslušného dodavatele a podle poměru pronajatých ploch, pokud vyúčtování dodavatel zahrnuje ještě další nebytové prostory, které nejsou předmětem nájmu dle této smlouvy.
- 5) Nájemce je srozuměn a souhlasí s tím, že odvoz odpadu, zajištění protipožární ochrany a případné další služby si nájemce zajistí u příslušných dodavatelů sám na své vlastní náklady.
- 6) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení s platbou nájemné ho nebo za každý den prodlení s jakoukoli platbou dle této smlouvy, a to do 14 dnů od doručení vyúčtování smluvní okuty nájemci. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, tzn. že oba nároky je pronajímatel oprávněn uplatňovat samostatně vedle sebe a že sjednání smluvní pokuty nemá vliv na odpovědnost za škodu, její uplatnění, výši a náhradu.

V.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výlučně k účelu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy a respektovat (a zajistit) zákaz kouření v objektu.
- 2) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele změnit v předmětu nájmu předmět podnikání.
- 3) Nájemce je povinen hradit platby v souladu s ustanovením čl. IV. této Smlouvy.
- 4) Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu, včetně úklidu a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu.
- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav na budově nad rámec běžné údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Rovněž je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny na budově, které nastaly a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.

- 6) Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli vzniklé poškození, ztráty nebo zničení movitých věcí, které jsou Předmětem nájmu.
- 7) Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli případné pojistné události týkající se předmětu nájmu a učinit veškerá nezbytná opatření za účelem minimalizace rozsahu škody způsobené pojistnou událostí.
- 8) Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy, zejména ust. z. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a z. č. 185/2001 ,Sb., o odpadech, v platném znění, dále povinen respektovat režim užívání společných komunikací v areálu pronajímatele.
- 9) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu (ani jeho část) do užívání (podnájmu) třetí osobě a to na ani dobu určitou.
- 10) Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu dle této smlouvy stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 11) Smluvní strany se dohodly, že je nájemce oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, res. na jeho vstupní dveře, informační tabuli o své firmě a provozu. K umístění jiných informací či reklam je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 12) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
- 13) Nájemce se zavazuje zajistit provoz služeb v předmětu nájmu sedm (7) dní v týdnu a to po celou dobu nájemního vztahu, přičemž nájemce je povinen dodržovat provozní (otevírací) dobu v následujícím rozsahu :
Po – Pá 7:00 – 15:30 hodin, So – Ne 7:00 – 11:00 hodin.
- 14) Nájemce se zavazuje po ukončení platnosti a účinnosti této Smlouvy vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do předmětu nájmu zejména za účelem kontroly dodržování této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí, v běžných provozních hodinách, v případě havárie nebo hrozící škody kdykoliv. Pokud pronajímatel nebo jím pověřená osoba vstoupí do pronajatých prostor bez doprovodu nájemce, jsou povinni jej o tom neprodleně informovat.
- 2) Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu dle této smlouvy ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu bude

protokolováno v předávacím protokolu, který podepíše níže určení zástupci pronajímatele a nájemce.

VII.

Doba trvání nájmu a ukončení smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, s účinností **od 1.7.2021 do 30.6.2026**.
- 2) V souladu s ust. § 27 odst. 2) zákona č. 219/2000 Sb. se výslovně
 - a) vylučuje pokračování užívacího vztahu i po skončení (uplynutí) sjednané doby nájmu,
 - b) sjednává právo pronajímatele okamžitě ukončit nájemní vztah, pokud bude pronajímatel potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Odstoupení je účinné okamžikem jeho doručení nájemci.
- 3) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto Smlouvu písemně s uvedením důvodu, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 NOZ, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
- 4) Nájemce je povinen v případě zrušení této Smlouvy výpovědí nebo při okamžitém ukončení této Smlouvy předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního poměru. Pro případ prodlení s vyklizením nebo v případě jen částečného vyklizení předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli veškerou způsobenou škodu. Tím není dotčena povinnost nájemce předmět nájmu na své náklady vyklidit.
- 5) V případě prodlení s vyklizením nebo v případě jen částečného vyklizení předmětu nájmu dává nájemce pronajímateli souhlas s vyklizením předmětu nájmu s tím, že pronajímatel je oprávněn k vyklizení předmětu nájmu přistoupit počínaje dnem následujícím po skončení nájemního poměru. Nájemce se zavazuje provedení vyklizení předmětu nájmu pronajímateli strpět a uhradit pronajímateli náklady s tím spojené.
- 6) Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškerou škodu způsobenou na předmětu nájmu (tj. jak na pronajatých nebytových prostorech, tak na movitých věcech), a to v plném rozsahu.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, účinnosti nabyde dnem zveřejnění v Registru smluv. Zveřejnění provede pronajímatel. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se ustanoveními této smlouvy řídily již před jejím uzavřením a nabytím účinnosti.
- 2) Skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje žádná ze smluvních stran za důvěrné informace ani za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a obě udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 3) Obě smluvní strany též souhlasí se zveřejněním všech náležitostí tohoto smluvního vztahu, souhlasí i s případným uveřejněním této smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) včetně všech jejich osobních údajů obsažených v této smlouvě.
- 4) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neúčinného.
- 5) Jakékoliv změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných a datovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 6) Tato smlouva se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.
- 7) 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.
- 8) Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom paré.

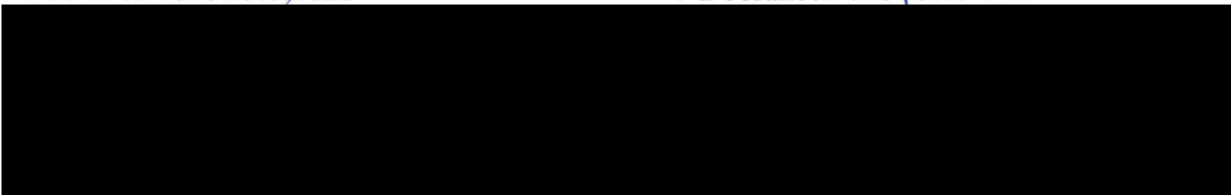
Příloha č. 1: situační plánek

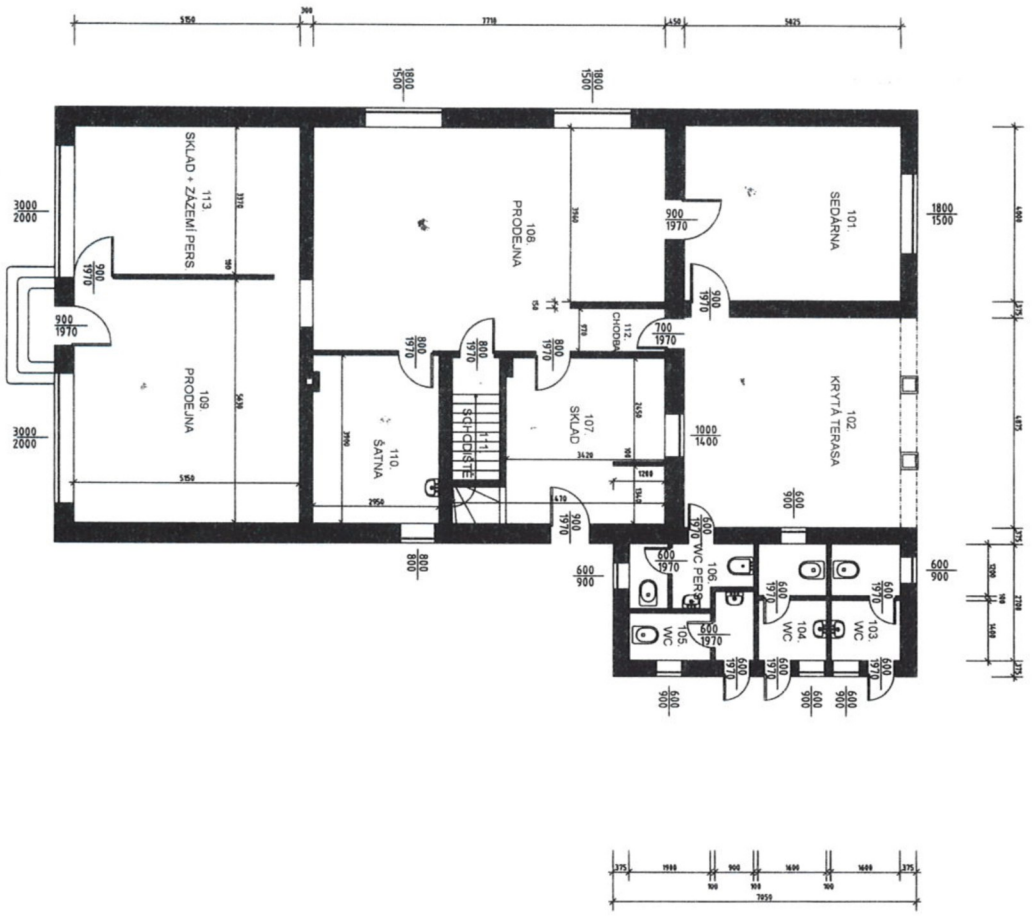
Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Dobřanech dne 23.6.2021

V Dobřanech dne 23.6.2021

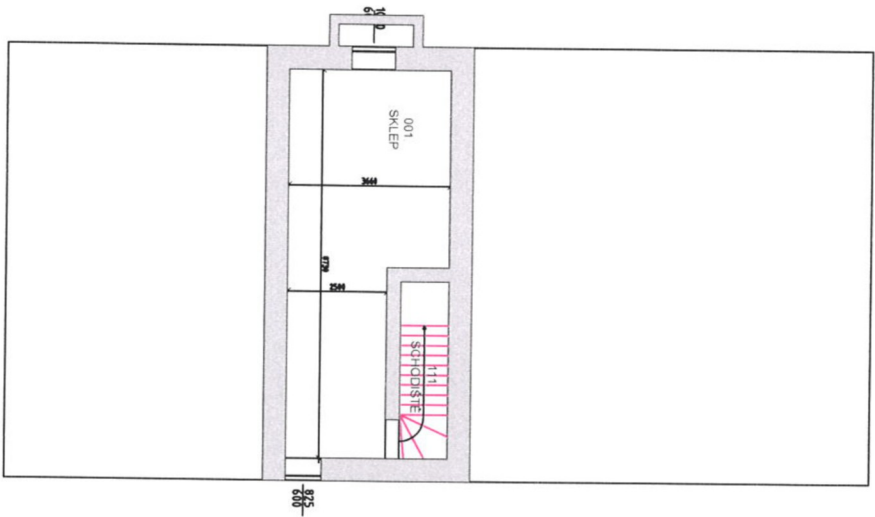




LEGENDA MÍSTNOSTÍ :

Č.	NAZEV	M2	PODLAHA	POZN.
101	SEDARNA	20,10		
102	KRYTÁ TERASA	26,33		
103	WC	4,32		
104	WC	4,32		
105	WC	3,67		
106	WC PERSONAL	3,85		
107	SKLAD	14,19		
108	PRODEJNA	39,17		
109	PRODEJNA	29,00		
110	ŠATNA	11,44		
111	SCHODIŠTE	-		
112	CHODBA	2,13		
113	SKLAD + ZÁZEMÍ PERS.	17,36		
	CELKOVÁ PLOCHA	175,88		

Odpověď proj.:	Vypracoval:	MAJCHÁČEK	Datum:	Podpis:
Změna a) Popis změny:	Datum:			
Změna b) Popis změny:	Datum:			
Investor:	PSYCHIATRICKÁ NEBOLEKNE V DOBRÁNECH ÚSTAVNÍ UL. DOBRÁNY			
Stavba:	OBCHOD			
Název výkresu:	1.NP			Archivní číslo:
				Číslo výkresu:



LEGENDA MÍSTNOSTI:

Č	NAZEV	M ²	PROJLAKA	POZN
111	SCHODISŤE	4,40		
001	SKLEP	25,94		
	CELKOVÁ PLOCHA	30,34		

odpor. podl:	výpravcov:	podnik:	Podpis:
Zmluva a)	Podpis zmluvy	Podpis:	
Zmluva b)	Podpis zmluvy	Podpis:	
Investor:	PSYCHIATRICKÁ NEKROCKIE V DOBRÁNECH, ÚSTAVNÍ UL. DOBRÁNY		
Stavba:	OBCHOD		
Název výkresu:	1.PP		Měřítko: architek. část část výkresu