**NÁJEMNÍ SMLOUVA č. SML – 0256/21**

**Smluvní strany:**

**PRONAJÍMATEL:**

**Psychiatrická nemocnice Jihlava**

sídlo: Brněnská 455/54, Jihlava, PSČ: 586 01

identifikační číslo osoby: 00600601

zastoupení (zástupce): MUDr. Dagmar Dvořáková, ředitelka

(dále označována jen jako **„Pronajímatel**“) na straně jedné

a

**NÁJEMCE:**

**Mgr. Radmila Bartizalová**

sídlo: Havířská 1008/15, 586 01 Jihlava

identifikační číslo osoby: 66535638

(dále označována jen jako **„Nájemce**“) na straně druhé

uzavírají

**NÁJEMNÍ SMLOUVU**

následujícího obsahu:

**Článek I. Úvodní prohlášení**

1. **Pronajímatel** a **Nájemce** (dále v této smlouvě společně označovaní jako „**Smluvní strany**“, jednotlivě pak také „**Smluvní strana**“) prohlašují každý za sebe, že:
   1. jeho způsobilost k právním jednáním (svéprávnost) a volnost uzavřít tuto **Smlouvu** není nijak omezena ani vyloučena,
   2. uzavření **Smlouvy** a právním jednáním souvisejícím nic a nikdo nebrání, ani neexistuje žádná zákonná ani smluvní podmínka neuvedená v této **Smlouvě**, která by nebyla splněna,
   3. druhou **Smluvní stranu** neuvedl v omyl, přičemž prohlášení učiněná v této **Smlouvě** jsou úplná, pravdivá a přesná.
2. Nájemcedále prohlašuje, že: ​
   1. není v úpadku ani mu úpadek ve smyslu insolvenčního zákona nehrozí, a ani mu není známo, že by na něj byl nebo by měl být podán insolvenční návrh, návrh na výkon rozhodnutí, exekuční návrh nebo jiný návrh s obdobnými účinky,
   2. není proti němu a na jeho majetek vedeno žádné soudní, rozhodčí, správní či jiné řízení, jež by se mohlo přímo nebo nepřímo dotknout práv a povinností z této **Smlouvy**,
   3. není v likvidaci ani mu likvidace z moci úřední před splněním závazků z této **Smlouvy** nehrozí.
3. **Pronajímatel** prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s prostorem sloužícím k podnikání umístěným v přízemí části objektu občanské vybavenosti bez čísla popisného nebo evidenčního na pozemku parc. č. 1061/2 (běžně označovaného jako „Kulturní dům“) nacházejícím se v areálu nemocnice na adrese Jihlava, Brněnská 455/54. Prostor má celkovou výměru 55 m2, z toho prostor určený pro kavárnu 33 m2, sklad 9 m2 a šatna 13 m2.

**Článek II. Účel nájmu**

1. Účelem této **Smlouvy** je úplatně umožnit **Nájemci** užívání P**ředmětu nájmu za účelem provozování kavárny především pro potřeby pacientů a zaměstnanců Pronajímatele.**
2. Nájemce bude **Předmětu nájmu** užívat obvyklým způsobem v souladu s předmětem činnosti, resp. podnikáním **Nájemce**.
3. **Pronajímatel** neodpovídá za to, zda **Nájemce** splňuje veškerá potřebná oprávnění k činnostem, která tvoří předmět podnikání související s účelem této **Smlouvy** a nebude tvrzení **Nájemce** týkající se těchto oprávnění, ověřovat.

**Článek III. Základní ustanovení**

1. **Pronajímatel** touto **Smlouvou** přenechává za úplatu **Nájemci** do nájmu **Předmět nájmu**, podrobněji specifikovaný včl. I. odst. 3 této **Smlouvy**, a to se všemi součástmi a příslušenstvím. **Pronajímatel** je povinen umožnit **Nájemci** nerušený výkon práv dle této **Smlouvy**. **Nájemce** **Předmět nájmu** se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přijímá a zavazuje se za jeho užívání platit sjednané nájemné a další platby podle této **Smlouvy**.
2. Součástí nájmu jsou také movité věci, práva s nimi spojená, vybavení a příslušenství, jsou-li blíže specifikovány v nedílné **Příloze č. 1.** této **Smlouvy**.
3. **Nájemce** prohlašuje, že si **Předmět nájmu** řádně prohlédl, seznámil se s jeho celkovým stavem a že jej přebírá ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. **Nájemce** je obeznámen s technickým stavem movitých věcí, k němuž nemá výhrady. **Nájemce** prohlašuje, že vše, co je potřebné k řádnému užívání **Předmětu nájmu** včetně příslušejících movitých věcí, převzal.

**Článek IV. Platební podmínky a výše nájmu**

1. **Smluvní strany** si sjednaly za užívání **Předmětu nájmu** nájemné ve výši 2.300,- Kč měsíčně. V ceně nájemného uvedeného v předchozí větě je již zahrnuta měsíční platba za připojení k internetu v Předmětu nájmu. Nájemné je podle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od DPH.
2. **Nájemce** je povinen uhradit cenu nájemného dle této **Smlouvy** na základě daňového dokladu - faktury, kterou vystaví **Pronajímatel.** Nájemné bude **Pronajímatelem** fakturováno měsíčně pozadu, tj. vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Smluvní strany se dohodly na splatnosti faktury 14 dnů od jejího doručení Nájemci.
3. Povinnost platit nájemné vzniká dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu, nezávisle na tom, zda **Nájemce** **Předmět nájmu** užíval či nikoliv.
4. V případě, že se **Nájemce** ocitne v prodlení s jakoukoli platbou dle této **Smlouvy**, je **Pronajímatel** oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05% z příslušné dlužné částky za každý, byť i jen započatý den prodlení, který se mu **Nájemce** zavazuje zaplatit.
5. Výše sjednaného nájemného se bude dle výslovné dohody **Smluvních stran** každý kalendářní rok počínaje 1.1.2023 zvyšovat v poměru odpovídajícím míře inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen dle oficiálně vyhlášených údajů Českého statistického úřadu. Takto zvýšené nájemné je **Nájemce** povinen hradit vždy za období od 1.1. příslušného kalendářního roku, i když ke zveřejnění příslušných údajů a oznámení **Pronajímatele** o nové výši nájemného dojde později. Pokud se tak stane, příslušný rozdíl mezi původní výší nájemného a novou výší nájemného je **Nájemce** povinen uhradit spolu s nejblíže splatným nájemným po doručení oznámení **Pronajímatele** o nové výši nájemného.

**Článek V. Služby spojené s nájmem**

1. Pronajímatel zajistí Nájemci dodávky níže uvedených služeb a energií, přičemž Nájemce se zavazuje za dodávku služeb a energií hradit měsíční zálohy v níže uvedené výši:

*Měsíční zálohy za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostor se sjednávají ve výši:*

*540 Kč + DPH ………………….. na odběr studené vody*

*900 Kč + DPH ………………….. na odběr elektrické energie*

*1000 Kč + DPH ……………….. na vytápění*

*Měsíční paušální úhrady za úklid společných prostor a za odvoz a likvidaci odpadu se sjednávají ve výši:*

*300 Kč + DPH ……………………… za úklid společných prostor*

*200 Kč + DPH …………………….. za odvoz a likvidaci odpadu*

1. Pronajímatel je oprávněn stanovit jednostranně nájemci zálohy na úhradu služeb spojených s nájmem Předmětu nájmu. Výše záloh ke dni podpisu Smlouvy je uvedena v předchozím odstavci. Zálohy budou hrazeny měsíčně, spolu s platbou nájemného dle čl. IV. této Smlouvy.
2. Nájemce je povinen ohlásit Pronajímateli veškerá poškození odpočtových měřících zařízení bez ohledu na jejich zavinění, jakož i jakékoli přerušení dodávky služeb. Nájemce je povinen chovat se tak, aby k poškození těchto zařízení, jakož i jiného majetku Pronajímatele, nedošlo, jinak odpovídá za vzniklou škodu.

**Článek VI. Předání a převzetí Předmětu nájmu, vyklizení**

1. **Pronajímatel** předá **Nájemci** **Předmět nájmu** ke dni uzavření této Smlouvy.
2. **Nájemce** se zavazuje vrátit **Pronajímateli** **Předmět nájmu** zpět nejpozději v den skončení či zániku nájmu dle této **Smlouvy**, a to ve stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. V tomto případě se **Smluvní strany** zavazují pořídit o předání a převzetí **Předmětu nájmu** písemný protokol, v němž uvedou zejména aktuální stav elektroměru, plynoměru a vodoměru, jakož i další významné skutečnosti.
3. Není-li dohodnuto jinak, je **Nájemce** povinen uvést po skončení nájmu **Předmět nájmu** do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplní-li tuto povinnost ani v přiměřené lhůtě uvedené v písemné výzvě **Pronajímatele**, je **Pronajímatel** oprávněn nechat znovu obnovit původní stav **Předmětu nájmu** na náklady **Nájemce**.
4. Vylučuje se právo **Nájemce** na náhradu za výhody související s převzetím zákaznické základny podle ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
5. **Nájemce** se zavazuje zaplatit **Pronajímateli** smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč za každý započatý den prodlení s vrácením či vyklizením **Předmětu nájmu**. Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno ani omezeno právo na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující zaplacenou smluvní pokutu.

**Článek VII. Některá práva a některé povinnosti Smluvních stran**

1. **Nájemce** je povinen užívat **Předmět nájmu** s péčí řádného hospodáře pouze k dohodnutému účelu, chovat se v **Předmětu nájmu** šetrně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocení, a dále dodržovat vnitřní předpisy Pronajímatele a respektovat jeho pokyny. Užívá-li **Nájemce** **Předmět nájmu** takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo poškození **Předmětu nájmu**, vyzve ho **Pronajímatel**, aby **Předmět nájmu** užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být **Nájemci** doručena. Neuposlechne-li **Nájemce** takové výzvy, má **Pronajímatel** právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Nájemce se zavazuje v Předmětu nájmu neprodávat alkohol a energetické nápoje v době vycházek pacientů nemocnice tj. zpravidla od 12,00 hod. – do 17,00 hod. případně dle Vnitřního řádu Psychiatrické nemocnice Jihlava.
3. Nájemce se zavazuje, kromě zajištění přímého prodeje, kompletovat na základě objednávek nákupy pacientů za úhradu v hotovosti nebo za bezhotovostní úhradu uskutečněnou Pronajímatelem z účtu pacienta na základě Nájemcem provedeného vyúčtování. Nájemce bude také zajišťovat prodej za bezhotovostní úhradu a jeho vyúčtování na základě poukázek předložených pacienty a hrazených z konta rehabilitace Pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje zajistit provoz kavárny minimálně v době pořádání kulturních akcí v budově „Kulturního domu“. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce písemně předem o plánu akcí na následující měsíc nejpozději vždy do 20. dne předcházejícího měsíce.
5. Způsobí-li **Nájemce** nebo osoby na jeho straně na nebo v **Předmětu nájmu** jakoukoliv škodu nebo **Předmět nájmu** **Nájemce** nebo osoby na jeho straně užívají v rozporu s touto **Smlouvou**, zavazuje se **Nájemce** nahradit veškerou způsobenou škodu. V případě, že tak **Nájemce** neučiní nejpozději do 3 měsíců od doučení výzvy **Pronajímatele** **Nájemci**, je **Pronajímatel** oprávněn nechat odstranit vniklou škodu na náklady **Nájemce**, k jejichž plné náhradě se **Nájemce** zavazuje.
6. **Nájemce** je povinen dodržovat, za což zcela odpovídá, všechny právních předpisy v souvislosti s činnostmi, které v **Předmětu nájmu** vykonává, včetně požárních a hygienických předpisů, předpisů z oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a provádění revizí zařízení instalovaných v **Předmětu nájmu**.
7. **Nájemce** je povinen provádět evidenci a likvidaci veškerého jím vyprodukovaného odpadu a dodržovat předpisy na úseku ochrany životního prostředí, a to nejen co se týče jeho činnosti, ale taktéž ve vztahu Předmětu nájmu.
8. **Pronajímatel** má právo kdykoliv se přesvědčit o technickém stavu **Předmětu nájmu**.
9. **Nájemce** je povinen neprodleně oznámit **Pronajímateli** všechny změny, úpravy, závady a potřeby oprav, škody a pojistné události, které v **Předmětu nájmu** nastaly, bez ohledu na příčinu jejich vzniku a bez ohledu na otázku, kdo by měl nést náklady na odstranění.
10. **Nájemce** je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu a provádění drobných oprav.
11. Úpravy **Předmětu nájmu** nad rámec běžného užívání může **Nájemce** provádět jen po předchozím písemném souhlasu **Pronajímatele**.
12. **Nájemce** není oprávněn přenechat **Předmět nájmu** nebo jeho část do podnájmu.
13. **Nájemce** bere bez výhrad na vědomí, že **Předmět nájmu** je chráněn proti neoprávněným zásahům pasivním vizuálním kamerovým systémem (zvuk kamery nezaznamenávají) a souhlasí s použitím záznamu pro účely trestního řízení nebo civilního soudního řízení, je-li vedeno proti třetím osobám.
14. Nájemce je oprávněn vjíždět do areálu Pronajímatele svých vozidlem.

**Článek VII. Trvání právního poměru a jeho skončení**

1. Nájem podle této **Smlouvy** je sjednán na dobu určitou, a to od **1.12.2021 do 31.12.2024**,s výpovědní dobou v délce 3 měsíců. Výpověď musí být učiněna písemně a výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. **Smluvní strany** jsou oprávněny **Smlouvu** vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu.
2. Každá ze **Smluvních stran** je oprávněna jednostranně tuto **Smlouvu** vypovědět bez výpovědní doby v případě, že:
   1. jí toto oprávnění přiznává tato **Smlouva**, nebo
   2. se druhá **Smluvní strana** ocitla v úpadku, insolvenci nebo konkursu podle insolvenčního zákona, popřípadě byl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku; to platí i v případě, že druhá strana požádala o oddlužení, reorganizaci nebo jiný způsob řešení jejího úpadku, zastavila své platby nebo vstoupila do mimosoudního vyrovnávacího řízení, nebo
   3. druhá **Smluvní strana** vstoupí do likvidace, nebo
   4. se po uzavření **Smlouvy** změní její základní účel v důsledku podstatné změny okolností, za nichž byla **Smlouva** uzavřena, nebo
   5. druhá strana opakovaně (tj. alespoň dvakrát) poruší své povinnosti vyplývající z této **Smlouvy**, a nápravu nesjedná ani po marném uplynutí alespoň 15 denní lhůty po doručení písemné výzvy.
3. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby také v případě, že Předmět nájmu bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
4. Výpověď podle odstavce 2 a 3 tohoto článku Smlouvy je nutno vyhotovit písemně s uvedením a specifikací důvodu a zaslat ji doporučeně druhé **Smluvní straně**. Nájemní vztah v tom případě skončí doručením této výpovědi druhé **Smluvní straně**.
5. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah založený touto Smlouvou se nepoužijí ustanovení občanského zákoníku, na základě kterých by mohlo dojít ze zákona k prodloužení nájemního vztahu nad dobu sjednanou v čl. VII. odst. 1 Smlouvy.

**Článek IX. Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy výslovně neupravené touto **Smlouvou** se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., v účinném znění), zejména v části o **Smlouvě** nájemní.
2. Práva a povinnosti vzniklé z této **Smlouvy**, jakož i tato **Smlouva** jako celek nebo její část, jsou nepostupitelné a nepřevoditelné bez předchozího písemného souhlasu druhé **Smluvní strany**.
3. Všechna právní jednání týkající se této **Smlouvy** musí být vyjádřena v písemné formě; veškeré změny této **Smlouvy** musí být podepsány oběma **Smluvními stranami**, to platí i pro vzdání se písemné formy. Nestanoví-li tato Smlouva jinak (např. inflační doložka, předpis záloh), vylučuje se možnost jednostranně změnit obsah této **Smlouvy**.
4. Tato **Smlouva** je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, přičemž podpisem pod tuto **Smlouvu** každý z účastníků potvrzuje přijetí jednoho vyhotovení **Smlouvy**.
5. Tato **Smlouva** nabývá platnosti dnem podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného vzniku nájmu.

\*\*\*

**Smluvní strany**prohlašují, že si**Smlouvu** přečetly, textu rozumí, že jsou k podpisu **Smlouvy** oprávněny a že se cítí **Smlouvou** vázány, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Jihlavě dne 30.11.2021

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Pronajímatel** | **Nájemce** |
| **Psychiatrická nemocnice Jihlava** | **Mgr. Radmila Bartizalová** |
| MUDr. Dagmar Dvořáková, ředitelka |  |