

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „smlouva“)
mezi smluvními stranami:

1. Kroměřížská nemocnice a.s.

se sídlem Havlíčkova 660/69, 767 01 Kroměříž
IČO: 276 60 532, DIČ: CZ27660532
zapsána v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 4416
zastoupená MUDr. Lenkou Mergenthalovou, MBA, předsedou představenstva
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
č.ú.: 277674788/0300
(dále jen „**KMN**“)

a

2. Klubíčko Kroměříž, z.s.

se sídlem Albertova 4062/8
IČO: 266 02 024
zapsaný ve spolkovém rejstříku u KS v Brně, oddíl L, vložka 9333
zastoupený Ing. Marcelou Bradovou, předsedou
(dále jen „**Klubíčko**“)

- společně označováni též jako „**smluvní strany**“

Článek I. Preambule

1. KMN je poskytovatelem zdravotních služeb, který má mimo jiné ve svém vlastnictví následující nemovitě věci:
 - a. pozemek parc. č. st. 2779, jehož součástí je budova s č. p. 2565 (objekt občanské vybavenosti),
 - b. pozemek parc. č. 997/1,
 - c. pozemek parc. č. 997/3,
 - d. pozemek parc. č. 997/4 a
 - e. pozemek parc. č. 3771,vše v obci Kroměříž, v katastrálním území Kroměříž, zapsané na LV č. 15185 vedený u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Kroměříž.
2. KMN na základě jiných smluv uzavřené s Klubíčkem poskytla tomuto nemovitě věci, jejich prostory, za účelem provozu dětské skupiny či učebny v rámci výkonu činnosti Klubíčka.
3. Smluvní strany mají zájem tímto upravit další trvání užívacího práva Klubíčka k prostorům, které jsou dále uvedeny v této smlouvě, a které doposud trvají na základě Nájemních smluv ze dne 26. 9. 2019, č. smlouvy KMN N-001/2019, N-002/2019 a N-003/2019.

Článek II. Předmět smlouvy

1. KMN touto smlouvou přenechává Klubíčku za účelem provozu dětských skupin a učeben, v rámci výkonu činnosti Klubíčka, následující prostory:
 - a. 1. NP budovy s č. p. 2565 (objekt občanské vybavenosti), včetně teras, stojící na pozemku parc. č. st. 2779, tak jak je vyznačeno na plánu Půdorys 1.NP vypracovaný firmou JaP architects v prosinci 2009, který je nedílnou součástí a přílohou č. 1 této smlouvy, **s výjimkou místnosti 1.04,**
 - b. pozemek parc. č. 997/1,
 - c. pozemek parc. č. 997/3,
 - d. pozemek parc. č. 997/4 a
 - e. pozemek parc. č. 3771,

- vše v obci Kroměříž, v katastrálním území Kroměříž, zapsané na LV č. 15185 vedený u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Kroměříž (dále jen „**Prostory Školky**“), a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
2. Klubíčko bere na vědomí a souhlasí s tím, že prostory v písm. a) v rozsahu místností číslo 0.01, 1.02, 1.03, 1.06, 1.08 a 1.22, a dále prostory pod písm. b), c), d) a e) jsou společnými prostorami, které je Klubíčko oprávněno užívat společně s dalšími uživateli nemovitých věcí uvedených v článku I odst. 1 této smlouvy a Klubíčko se zavazuje při užívání těchto společných prostor neomezovat ostatní oprávněné uživatele těchto prostor.
 3. Klubíčko prohlašuje, že s Prostory Školky je řádně a dostatečně seznámeno, jakož i s jeho stavem, a tyto přejímá bez jakýchkoli výhrad.
 4. Přestože Klubíčko Prostory Školky užívá již na základě jiného titulu, smluv uvedených v článku I odst. 3, sepíše smluvní strany ke dni účinnosti této smlouvy opětovně předávací protokol, kde vymezí skutečnosti ke dni předání Prostor Školky na základě této smlouvy, včetně a zejména stavu měřičů médií a energií, aby tak mohlo dojít i k řádnému vypořádání závazků z jiných právních titulů, jakož i k řádnému splnění povinností plynoucích z tohoto titulu. Pro právní jistotu tak smluvní strany v předávacím protokolu vymezí případně další skutečnosti vztahující se k Prostorům Školky.
 5. Klubíčko je oprávněno užívat Prostor Školky pouze k provozu dětské skupiny a s tím nezbytně souvisejícím činností.
 6. Klubíčko se zavazuje za užívání Prostor Školky platit řádně a včas nájemné sjednané dále v této smlouvě.
 7. S ohledem na skutečnost, že Klubíčku je dáno do nájmu pouze část budovy s č.p. 2565, zavazuje Klubíčko umožnit dalším oprávněným osobám užívající zbývající části budovy nerušený výkon jejich práv, včetně zajištění přístupu do těchto prostor apod.

Článek III.

Nájemné a jeho platba, služby a jejich vyúčtování

1. Klubíčko se zavazuje hradit KMN za užívání Prostor Školky nájemné ve výši 22.500,- Kč (slovy: dvacet dva tisíc pět set korun českých) měsíčně (dále „**Nájemné**“). V Nájemném **není** zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním Prostor Školky, které jsou vyúčtovávány samostatně na základě vyúčtování od jejich dodavatelů, a jsou hrazeny dle skutečného odběru. Službami poskytovanými spolu s užíváním Prostor Školky je dodávka elektřiny, studené vody, plynu a odvod srážkové vody (dále jen „**Služby**“); ostatní služby si zajišťuje Klubíčko dle vlastních potřeb na vlastní náklady, při zajištění dodržování právní úpravy dopadající na výkon její činnosti v Prostorách Školky.
2. Na náklady na Služby bude Klubíčko hradit zálohy ve výši 20.000,- Kč měsíčně (dále jen „**Zálohy**“).
3. Nájemné a Zálohy jsou splatné měsíčně, a to nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce, za který se Nájemné a Zálohy platí.
4. Nájemné a Zálohy jsou splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady se považuje den připsání Nájemného a Zálohy na účet Pronajímatele.
5. Vyúčtování Záloh na Služby provede pronajímatel 1x ročně (za kalendářní rok) vždy k 31. 12. příslušného roku s tím, že vyúčtování předložené nejpozději do konce měsíce února následujícího roku. Vzájemné pohledávky plynoucí z vyúčtování Záloh na Služby budou vyrovnány nejpozději do 2 měsíců od doručení vyúčtování.
6. Smluvní strany se dohodly, že KMN je oprávněna upravit jednostranně výši Nájemného v závislosti na výši inflace za uplynulý kalendářní rok tak, že Nájemné zvýší o úředně stanovenou míru inflace; inflací se pro účely této smlouvy rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející v procentech. KMN je oprávněna zvýšit úplatu z důvodu inflace vždy s účinností od 1.4. každého kalendářního roku. Nájemné zvýšené z důvodu inflace je ve zvýšené části sjednanou úplatou, přičemž Klubíčko se zvýšením Nájemného tímto způsobem výslovně souhlasí.
7. Smluvní strany se dále také dohodly, že KMN je oprávněna jednostranně zvýšit i výši Záloh, a to v případě vzrůstu cen za dodávku (poskytování) Služeb, jakož i v případě zvýšené spotřeby Služeb ze strany Klubíčka, popřípadě na základě vyúčtování a vzniklého nedoplatku za Služby na straně Klubíčka.
8. Dostane-li se Klubíčko do prodlení s úhradou Nájemného nebo Záloh, je povinno zaplatit KMN smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Klubíčko je povinno zaplatit

stejnou smluvní pokutu, ve výši 0,1 % z dlužné částky, i v případě prodlení s vypořádáním nedoplatku za Služby po vyúčtování podle odst. 5 tohoto článku.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Klubíčko se zavazuje o Prostory Školky pečovat, udržovat je v řádném stavu, chránit je před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jejich drobné opravy a běžnou údržbu. Mezi běžnou údržbu spadá i sečení trav, ořez stromů apod. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak a pro případ pochybností o vymezení pojmu drobných oprav či běžné údržby, budou smluvní strany vycházet (přiměřeně) z nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu; smluvní strany přitom již zde uvádí, že za běžnou údržbu považují opravy, které v nákladech na jednu opravu nepřesáhnou částku 1.000,- Kč (viz. § 5 vyhlášky). Smluvní strany současně vylučují užití § 6 citované vyhlášky o ročním limitu nákladů na drobné opravy.
2. KMN se zavazuje zajistit Klubíčku plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Prostor Školky.
3. Klubíčko je povinno bez zbytečného odkladu oznámit KMN potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav.
4. Zjistí-li Klubíčko poškození nebo vadu u předmětu této smlouvy, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned KMN; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí KMN bez zbytečného odkladu. Klubíčko učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Neoznámí-li Klubíčko KMN poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je mělo a mohlo při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů, odstraní-li poškození nebo vadu samo, současně nemá právo ani na slevu z nájemného.
5. Klubíčko není oprávněno provádět v Prostorách žádné stavební úpravy ani jiné změny bez souhlasu KMN, a to ani na svůj náklad.
6. KMN je oprávněno z vážných důvodů vstupovat do Prostor Školky; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Klubíčku oznámen s dostatečným časovým předstihem.
7. Klubíčko není oprávněno dát Prostory Školky do podnájmu třetí osobě.
8. Klubíčko je povinno zajistit plnění úkolů na úseku požární ochrany v Prostorách Školky v souladu se zněním zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění, zejména s § 6 citovaného zákona a dále v souladu s prováděcími předpisy k tomuto zákonu v platném znění.
9. Klubíčko je povinno zdržet se všeho, čím by mohlo dojít na pronajatých prostorách ke vzniku škody a zajistit totéž u svých zaměstnanců a ostatních osob, kterým do Prostor školky umožní přístup.

Článek V.

Doba trvání a ukončení smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 7. 2022 do 31. 8. 2025.
2. KMN i Klubíčko jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně, tj. ustanovení § 2225 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku). KMN je dále oprávněno vypovědět nájem v případě hrubého porušení povinností ze strany Klubíčka. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Smluvní strana uvede ve výpovědi vždy důvod výpovědi. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Výpovědní doba je stanovena dohodou smluvních stran na 3 měsíce.
3. Klubíčko hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
 - a. dá Prostory Školky nebo jejich část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě,
 - b. provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu KMN,
 - c. neoznámí KMN potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku KMN či třetích osob škoda ve výši pětinasobku měsíčního nájemného,
4. KMN je oprávněno ukončit tuto smlouvu i bez výpovědní doby v případě, že Klubíčko pozbude schopnost provozovat dětskou skupinu.
5. Platnost smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu končí a nájem zaniká rovněž v některém z těchto případů:
 - a. dohodou obou smluvních stran učiněnou v písemné formě;

- b. ztrátou oprávnění Klubíčka k provozování podnikatelské činnosti v předmětu jeho podnikání;
- c. odstoupením od smlouvy ze strany KMN v případě, že Klubíčko opětovně nebo závažným způsobem poruší své smluvní povinnosti nebo povinnosti stanovené obecně závazným právním předpisem nebo je v prodlení s úhradou Nájemného, Záloh nebo plateb spojených s nájmem nebo jejich částí po dobu delší jak 60 dní. Platnost smlouvy v tomto případě končí posledním dnem kalendářního měsíce, v němž je Klubíčku doručeno písemné oznámení od odstoupení od smlouvy z tohoto důvodu;
- d. zánikem některé ze smluvních stran nebo prohlášením úpadku některé ze smluvních stran v insolvenčním řízení.

Článek VI. Vrácení Prostor Školky

1. Klubíčko je povinno nejpozději do 60 kalendářních dnů od data ukončení nájemního vztahu na své náklady Prostory Školky vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstalovalo, a předat KMN ve stavu, v jakém jej od něho převzalo, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení Prostor Školky či jeho vybavení, odpovídá Klubíčko za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do Prostor Školky, byť z nevědomé nedbalosti, umožnilo přístup.
2. Pro případ prodlení Klubíčka s vyklizením či předáním má KMN právo kdykoli Prostory Školky na náklady Klubíčka sama vyklidit, s čímž Klubíčko výslovně souhlasí.
3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Klubíčko věci, které zanechalo v Prostorách Školky ani do 30 (třiceti) kalendářních dnů od skončení nájmu, je KMN oprávněna tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Klubíčkem. Případný peněžní přebytek zašle KMN Klubíčku.
4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou Prostor Školky, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Klubíčko nejpozději k termínu předání Prostor Školky (tj. skončení nájmu). Pokud tak Klubíčko neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Klubíčka KMN. S tím Klubíčko vyslovuje souhlas.

Článek VII. Jistota

1. KMN se dohodla s Klubíčkem, že Klubíčko poukáže na účet KMN nejpozději do 31. 7. 2022 peněžitou jistotu ve výši nájemného za dva měsíce, tj. ve výši 45.000,- Kč. V případě, že ani do tohoto dne nebude sjednaná jistota na účet KMN poukázána, je KMN oprávněna od této smlouvy jednostranně odstoupit.
2. Pro právní jistotu smluvní strany uvádí, že ustanovení § 2254 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku o právu nájemce na úroky z jistoty se na tento smluvní vztah nepoužijí, resp. strany jeho aplikaci tímto ujednáním vylučují.
3. Při skončení nájmu podlé této smlouvy je KMN oprávněna započíst na jistotu dlužné nájemné, případně další pohledávky, které KMN z této smlouvy vznikly (např. náklady na drobné opravy, náklady na vyklizení apod.).

Článek I. Uveřejnění smlouvy

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákona o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smluvní strany jsou srozuměny se skutečností, že smlouva ve smyslu § 6 odst. 1 zákona o registru smluv nenabude účinnosti dříve než dnem uveřejnění v registru smluv, není-li touto smlouvou stavena účinnosti jiným dnem, následujícím až po dni uveřejnění smlouvy v registru smluv. Jakékoli plnění přijaté jednou ze smluvních stran před nabytím účinnosti smlouvy tak bude v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku považováno za bezdůvodné obohacení.
3. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní KMN a to bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. Za tímto účelem jsou smluvní strany povinny si poskytnout v elektronické podobě konečné znění této smlouvy určené k podpisu. V případě, že smlouvu

povinná strana podle věty první tohoto odstavce neuveřejní ani do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy, je oprávněna uveřejnit smlouvu druhá smluvní strana.

4. Smluvní strany uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné údaje týkající se obchodního tajemství jedné či druhé smluvní strany, které by musely či měly být při uveřejnění této smlouvy vyloučeny (znečitelněny), a tedy s uveřejněním smlouvy v plném rozsahu souhlasí.

Článek VIII. Společná, závěrečná a přechodná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by mělo kterékoliv ustanovení z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s platnými právními předpisy), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
3. Ostatní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží KMN a jeden obdrží Klubíčko.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato smlouva je výslovným, vážným, skutečným, svobodným a omylu prostým projevem vůle obou smluvních stran, na důkaz čehož ji obě smluvní strany dnešního dne vlastnoručně podepisují.

Přílohy: 1) Půdorys pronajatých prostor

V Kroměříži dne 13. 6. 2022

V Kroměříži dne 15. 6. 2022

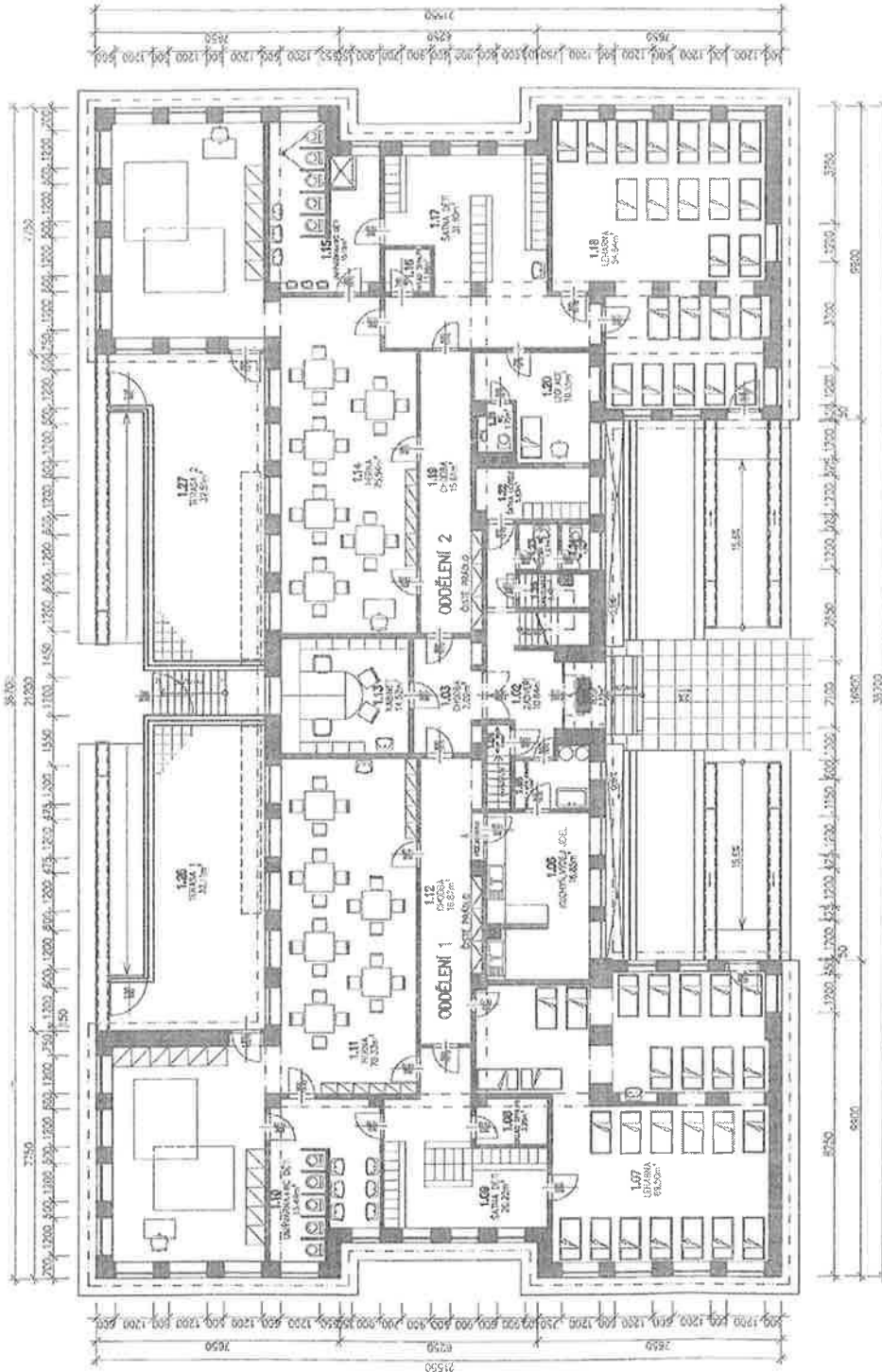
Za **Kroměřížskou nemocnici a.s.**

Za **Klubíčko Kroměříž, z.s.**

.....
MUDr. Lenka Mergenthalová, MBA
předseda představenstva

.....
Ing. Marcela Bradová
předseda

PŮDORYS 1.NP – NÁVRH



Číslo	Název	Plocha (m ²)	Poznámka
01	STŘEŠNÍ	27,3	KLÁDEBNA KERAMICKÁ
02	TERASA	16,81	KERAMICKÁ KLÁDEBNA
03	CHODBA	7,82	KERAMICKÁ KLÁDEBNA
04	STUPNĚ	0,84	KERAMICKÝ POKRYTÍ
05	SKLAD A VÝTV. TERASY	41,5	KLÁDEBNA KERAMICKÁ
06	KUCHYŇKA	19,25	KLÁDEBNA KERAMICKÁ
07	TOILET	3,25	KERAMICKÝ POKRYTÍ
08	SKLAD SPIN. PR.	3,25	KLÁDEBNA
09	KLÁDEBNA	20,22	KLÁDEBNA
10	KLÁDEBNA	2,48	KLÁDEBNA KERAMICKÁ
11	KLÁDEBNA	18,33	KLÁDEBNA
12	KLÁDEBNA	1,57	KLÁDEBNA
13	KLÁDEBNA	1,32	KLÁDEBNA
14	KLÁDEBNA	15,34	KLÁDEBNA
15	KLÁDEBNA	15,19	KLÁDEBNA
16	KLÁDEBNA	0,56	KLÁDEBNA
17	KLÁDEBNA	0,42	KLÁDEBNA
18	KLÁDEBNA	0,42	KLÁDEBNA
19	KLÁDEBNA	0,42	KLÁDEBNA
20	KLÁDEBNA	0,42	KLÁDEBNA
21	KLÁDEBNA	0,42	KLÁDEBNA
22	KLÁDEBNA	0,42	KLÁDEBNA
23	KLÁDEBNA	0,42	KLÁDEBNA
24	KLÁDEBNA	0,42	KLÁDEBNA
25	KLÁDEBNA	0,42	KLÁDEBNA
26	KLÁDEBNA	0,42	KLÁDEBNA
27	KLÁDEBNA	0,42	KLÁDEBNA

Celková plocha (m²) 544,07



1:0,000 = 200,50

JAP architektura s.r.o.
 Opatovický 4377
 170 00 Praha

**ZKOUŠOVÁNÍ MAJITELŮV SVOU
 – ulice Čokelého, Kroměříž**

Číslo: Půdorys 1.NP – návrh
 Měřítko: 1:100
 Strana: 03