

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění,

mezi níže uvedenými smluvními stranami

1. Pronajímatel: Hamzova odborná léčebna pro děti a dospělé, se sídlem Luže
Košumberk č.80, PSČ 538 54, IČO 00183024, DIČ CZ00183024
Státní příspěvková organizace MZ ČR, samostatný právní subjekt, zřizovací listina
MZ ČR z 1.8.2001, č.j. 16037/2001
zastoupená MUDr. Václavem Volejníkem, CSc., ředitelem léčebny
Bankovní spojení GE MONEY BANK, Chrudim, č.ú. xxxxxxxxxxxxxx
/dále jen pronajímatel/

2. Nájemce: KUBÍK a.s., se sídlem v Praze 1, U Prašné brány 1090/2, PSČ 111 21 Praha 1
IČO : 25928082
DIČ : CZ25928082
Zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 9502
zastoupená Miroslavou Kubíkovou, místopředsdou představenstva
/dále jen nájemce/

Článek I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodaření s nemovitostí čp. 68 na stavební parcele 613 (prodejna potravin) to vše zapsané na LV č. 79 pro katastrální území Luže, obec Luže, okres Chrudim v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, pracoviště Chrudim, nacházející se v areálu HL v Luži Košumberk. Své celé právo hospodaření dokládá výpisem z katastru nemovitostí, na jehož základě též prohlašuje, že na nemovitosti jako celku nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory o celkové výměře 132,5 m² nacházející se v přízemí budovy, včetně dvou kusů klimatizační jednotky dle přiloženého plánu prodejny.

Pronajaté prostory :	prodejna 58 m ² ,	přípravná 4,5 m ²
	soc. zařízení 11 m ² ,	kancelář 6 m ²
	sklad 33 m ² ,	sklad přepravek 12 m ²
	rampa 8 m ²	

Nájemce prohlašuje, že stav pronajatých prostor je mu znám a v tomto stavu je přejímá.

3. Nájem nebytových prostor uvedených v bodě 1 tohoto článku se sjednává za účelem provozování prodejny potravin. Činnost je v souladu s živnostenským oprávněním nájemce, čímž je koupe zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej. Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s touto činností nese v plném rozsahu nájemce.

Článek II.

Délka nájemního vztahu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou 5 let od data předání pronajatých prostor nájemci na základě protokolu o předání a převzetí s možností prodloužení ve smyslu § 27, odst. 2, zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění (za podmínky dodržení čl. I.)

Článek III.

Nájemné

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran, a to následovně:

Druh místnosti	Plocha (m ²)	Základní cena (Kč/ m ² /rok)	Nájemné (Kč/rok)
Prodejna potravin	132,5	1 901,887	252 000,-
Celkem	132,5		252 000,-

2. Počínaje kalendářním rokem 2008 se obě smluvní strany dohodly na valorizační doložce, podle které se nájemné bude periodicky zvyšovat podle míry inflace. Na základě tohoto ujednání se od 1.ledna 2008 a dále od 1.ledna každého následujícího kalendářního roku bude nájemné zvyšovat procentuelně o 50 % té míry inflace, která byla vyhlášena Českým stat. úřadem pro uplynulý kalendářní rok jako oficiální míra inflace.

Článek IV.

Služby spojené s nájmem

1. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli vodné, stočné, elektrickou energii a teplo, jako úhradu za služby spojené s užíváním prostor, na základě samostatným měřením prokázaného odběru a za podmínek stanovených samostatně uzavřenými kupními smlouvami s dodavatelem.

Článek V.

Platební podmínky

- Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné bude pronajímatelem fakturováno a nájemcem placeno v následujících termínech:
Nájemné: měsíčně do 10. dne daného měsíce
- Všechny platby podle předchozích odstavců hradí nájemce převodním příkazem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
Úhrady za služby je nájemce povinen zaplatit ve lhůtě 15 dnů ode dne vystavení faktury.
- Dnem zaplacení se rozumí den, v němž bude pronajímatel moci disponovat s příslušnou částkou. V případě prodlení s jakoukoliv výše uvedenou platbou je pronajímatel oprávněn vyžadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění, kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- Pronajímatel je povinen:
 - a) v souladu s čl. I. odstavcem 2 této nájemní smlouvy do 15 dnů po jejím podpisu předat protokolem o předání a převzetí předmětné prostory nájemci;
 - b) zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, a to po dobu trvání nájemního vztahu;
 - c) odpovídat za dodržování a schůdnosti chodníků přilehlých k nemovitosti;
 - d) provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na

řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.

2. Nájemce je povinen:

- a) v souladu s čl. I. odstavcem 2 této nájemní smlouvy do 15 dnů po jejím podpisu převzít protokolem o předání a převzetí předmětné prostory od pronajímatele;
- b) hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené čl. III. této nájemní smlouvy;
- c) dodržovat v předmětných prostorách pořádek a platné protipožární a hygienické předpisy;
- d) bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli potřebu oprav u závad, které by ohrožily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu;
- e) umožnit pronajímateli anebo jím zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly po předchozím ohlášení podle potřeby, jinak vždy alespoň jednou za 2 měsíce;
- f) žádat předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě provádění úprav, u kterých je nutné v předmětných prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod vody, el. energie, odpadů a větracích šachet;
- g) po skončení nájmu předat pronajímateli předmětné prostory ve stavu, v jakém prostory převzal, s přihlédnutím obvyklému opotřebení, popřípadě ve stavu, jaký bude mezi účastníky nájemního stavu sjednán dodatkem k této smlouvě.

3. Nájemci se zakazuje uzavírat podnájemní smlouvy na předmětné prostory nebo jejich jakékoliv samostatné části bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Článek VII.

Skončení nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou též písemnou výpovědí z důvodů, které taxativně uvádí §9 odstavec 2 platného znění zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a to v jednoměsíční výpovědní době, která počne plynout od prvního dne, kdy byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.
2. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou též písemnou výpovědí z důvodů, které taxativně uvádí §9 odstavec 3 platného znění zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a to v jednoměsíční výpovědní době, která počne plynout od prvního dne, kdy byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemní smlouva může být též ukončena kdykoliv vzájemnou dohodou smluvních stran.
4. Neplní-li nájemce případně pronajímatel řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy, má druhá strana právo po předchozím písemném upozornění od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je oprávněn odstoupit i v případě, že z jakéhokoliv důvodu přestanou platit podmínky, za kterých je pronajímatel oprávněn ve smyslu ust. § 27 odst.1 zákona č.219/2000 Sb. přenechat předmětné nemovitosti do užívání nájemci.
5. Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dále zaniká z následujících důvodů:
 - a) poškozením nemovitosti v rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednaném touto nájemní smlouvou;
 - b) zánikem nemovitosti jako celku nebo části v rozsahu, který neumožní nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu;

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Pojištění nemovitosti jako celku zajišťují na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.
2. Dojde-li za trvání této nájemní smlouvy ke změně v osobě pronajímatele, je oprávněn

vypovědět písemně tuto nájemní smlouvu pouze nájemce, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, v němž se o změně vlastnictví dověděl. Nevyužije-li nájemce tohoto práva, platnost této nájemní smlouvy zůstane zachována v celém jejím rozsahu.

3. Další práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění. Práva a povinnosti neupravené citovaným zákonem se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
4. Zaměstnanci nájemce se budou v pracovní době zdržovat pouze na pracovišti a místech dohodnutých. Činnost nájemce nesmí být nadměrně hlučná zvláště v době klidu pacientů od 20.00–6.30 hodin.
5. Nájemce bude věnovat náležitou pozornost tomu, aby při zásobování prodejny nedocházelo k poškození parkových ploch a porostů, dále ke znečišťování vozovky a poškození objektu prodejny provozem zásobovacích motorových vozidel. Nájemce si je vědom, že při způsobení škody přímým zaviněním nájemce může pronajímatel vůči němu uplatnit náhradu škody, nedohodnou-li obě strany jiný postup. V případě škody způsobené třetí osobou poskytne nájemce nezbytnou součinnost při uplatnění náhrady škody.
6. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
7. Veškeré změny týkající se této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě a odsouhlasené oběma smluvními stranami.
8. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran.

V Luži Košumberku
dne :

V Luži Košumberku
dne :

Za nájemce :

Za pronajímatele :

.....

.....