

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená v souladu s § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

kterou uzavírají

1. Hamzova odborná léčebna pro děti a dospělé

se sídlem: Košumberk 80, 538 54 Luže
státní příspěvková organizace MZČR, samostatný právní subjekt,
zřizovací listina MZČR z 29.5.2012, č.j. 17268-VI/2012
IČ: 00183024 DIČ: CZ00183024
zastoupená: XXXXXXXXXXXX, CSc., ředitelem léčebny
bank. spojení: ČNB, Hradec Králové, č.ú.: XXXXXXXXXXXX

(dále jen "pronajímatel")

a

2. Michal Boldi

Komenského 327, 550 01 Broumov
67469353
XXXXXXXXXX

(dále jen "nájemce")

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k parcele č 1146/1, na které jsou prostory určené k podnikání – (stavební buňky), nemovitosti jsou zapsané na LV č.79, k.ú. Luže, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim. Zároveň prohlašuje, že na nemovitostech nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá na dobu určitou nájemci prostor sloužící podnikání dvě stavební buňky na pozemku p.č. 1146/1 o výměře každá 10 m², se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmětné prostory“), a to v době od od 1.1.2023 do 31.1.2024.
2. Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování skladových prostor nářadí a drobného stavebního materiálu. Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů, které souvisejí s jeho činností, nese v plném rozsahu nájemce.

3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb, vážící se k předmětným prostorám jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla, používání sociálního zařízení, parkování), a to včetně práva vstupu na pozemek a k prostoru sloužícímu podnikání.
4. Nájemce bude užívat pronajatý prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím dle sjednaných podmínek v dohodnutém rozsahu a zavazuje se za užívání předmětných prostor platit sjednanou odměnu v souladu s článkem III. této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn přenést užívání předmětných prostor na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětných prostor, jejich součástí či příslušenství.

III.

Výše nájmu a způsob placení

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

Předmět pronájmu	Plocha (m ²)	Základní cena (Kč/ m ² /rok)	Nájemné (Kč/rok)
Stavební buňka – 2 ks	20	575,50,--	11 510,-
Celkem			11 510,--

2. Nájemce je povinen zaplatit také ztrátu na nájemném, která je vyvolána i nflací. Smluvní strany se dohodly na každoročním zvýšení sazeb pro příslušný kalendářní rok podle státem oznámené míry inflace.
3. Nájemce je povinen hradit dodávku tepla a elektrické energie.
4. Dodávané teplo a elektrická energie budou hrazeny nájemcem na základě podmínek stanovených samostatně uzavřenými kupními smlouvami o dodávce tepla a elektrické energie s pronajímatelem.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné a úhrady za služby budou pronajímatelem fakturovány a nájemcem placeny měsíčně.
Úhrady za služby je nájemce povinen zaplatit ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení faktury.
6. Všechny platby podle předchozích odstavců hradí nájemce převodním příkazem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, uvedeného v zahlaví této smlouvy.
Úhrady za služby je nájemce povinen zaplatit ve lhůtě 15 dnů ode dne vystavení faktury.
7. 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 právními předpisy.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné;
- b) užívat předmětné prostory k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jejich poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit či ukončit předmět podnikání ;
- d) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětných prostor včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- e) nezasahovat, nenarušovat nebo neomezovat běžný provoz a pořádek ostatních
- f) prostor v budově a kolem ní
- g) bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli potřebu oprav u závad, které by
- h) ohrozily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu;
- i) umožnit pronajímateli anebo jím zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu, a nebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly, po předchozím ohlášení podle potřeby, jinak vždy alespoň jednou v roce;
- j) zaměstnanci nájemce se budou zdržovat pouze na pracovišti a místech dohodnutých. Činnost nájemce nesmí být nadměrně hlučná zvláště v době klidu pacientů od 20.00 do 6.30 hodin;
- k) po skončení nájmu předat pronajímateli předmětné prostory v dohodnutém stavu, vyklizené a odpovídající běžnému opotřebení.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) poskytovat nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětných prostor, jeho součástí a příslušenství;
- c) 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
- d) předat nájemci předmětné prostory na základě předávacího protokolu.

V.

Skončení nájemního vztahu

1. Smluvní vztah končí:

- a) uplynutím doby;
- b) písemnou dohodou smluvních stran;
- c) před uplynutím ujednané doby nájmu podáním písemné výpovědi s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, a to z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku.
- d) Neplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy, má pronajímatel 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 zákona č.219/2000 Sb. přenechat předmětné nemovitosti do užívání nájemci.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Pojištění nemovitostí jako celku zajist'uje na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je povinen pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném znění.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. V případě aplikace z.č. 340/2015, o registru smluv, nabývá smlouva účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
5. 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, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Luži dne

V dne

Za pronajímatele :

Za nájemce :

.....
XXXXXXXXXX
ředitel léčebny

.....
XXXXXXXXXX