Společnost: **Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s.,
nemocnice Středočeského kraje**

IČO: 272 56 456

DIČ: CZ27256456

Se sídlem: Mladá Boleslav, třída Václava Klementa 147, PSČ 293 01

Zastoupená: JUDr. Ladislav Řípa, předseda představenstva

Mgr. Daniel Marek, místopředseda představenstva

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 35-3525450227/0100

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10019

dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné,

a

Společnost: **Vaše pekárna a.s.**

IČO: 273 54 059

DIČ: CZ27354059

Se sídlem: Na Výšině 3373/11, 466 01 Jablonec nad Nisou

Zastoupená: Ing. Ivan Šnajdr, předseda představenstva

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: 963465329/0800

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1912

dále jen „**nájemce**“ na straně druhé,

pronajímatel a nájemce společně jako „**smluvní strany**“

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli, jak stanoví tato:

**smlouva o nájmu prostor určených k podnikání**

dále jen „smlouva“

# Úvodní ustanovení

## Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy bez č.p./č.e. – objekt občanské vybavenosti, v ulici třída Václava Klementa, která je součástí stavební parcely č.parc st. 5856 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 51 m2, v katastrální území a obci Mladá Boleslav (část obce Mladá Boleslav II), zapsáno v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, na LV č. 15270 pro katastrální území a obec Mladá Boleslav (dále jen „**budova**“).

## Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn přenechat v budově se nacházející prostory do nájmu, a to na dobu a k účelu sjednanému níže.

# Předmět smlouvy

## Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory určené k podnikání v budově sestávající z prodejní místnosti, skladu a sociálního zařízení o celkové výměře 49,3 m2 (dále jen „**pronajaté prostory**“). Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem a dispozicí pronajatých prostor a v tomto stavu přejímá pronajaté prostory do nájmu.

## Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory za účelem podnikání, a to provozování prodejny se sortimentem farmářských výrobků (farmářské pečivo, lahůdky, uzeniny a doplňkový sortiment). Nájemce nesmí užívat ani umožnit užívání pronajatých prostor k jinému než sjednanému účelu, ledaže mu k tomu dá pronajímatel svůj předchozí písemný souhlas.

## Předmět podnikání, který bude nájemce v pronajatých prostorách provozovat je:

## Pekařství, cukrářství

## Hostinská činnost

## Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

## Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

## Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani zčásti do užívání třetí osobě ani je užívat s třetí osobou (např. ve sdružení) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

# Základní práva a povinnosti účastníků

## Nájemce je povinen:

* užívat pronajaté prostory, společné prostory budovy a jejich vybavení s péčí řádného hospodáře, dbát o jejich dobrý stav, zabránit jejich poškozování,
* dodržovat platné předpisy včetně interních předpisů a řádů pronajímatele, se kterými byl seznámen, vztahující se k jeho činnosti a k užívání pronajatých prostor, zejména předpisy bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce, zejména vyplývající z vyhlášky č. 48/1982 Sb., zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky č. 246/2001 Sb.,
* provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor, kdy při posuzování běžné údržby a drobných oprav budou smluvní strany vycházet z nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně s předpisu, který jej v budoucnosti nahradí,
* neprovádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy, ledaže k tomu dá pronajímatel předem písemný souhlas,
* nahradit škodu, kterou na pronajatých prostorách a budově způsobí sám nebo jeho zaměstnanci a jiné jím použité osoby,
* bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně, resp. v naléhavém případě telefonicky potřebu oprav a odstranění poruch, které je povinen provést a odstranit pronajímatel, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této oznamovací povinnosti vznikne,
* umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu pronajatých prostor, přičemž pronajímatel nesmí omezovat činnost nájemce nad míru nezbytnou,
* řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby zajišťované pronajímatelem.

## Nájemce je oprávněn:

* po předchozím odsouhlasení pronajímatelem označit svou provozovnu, včetně uvedení předepsaných identifikačních údajů,
* pokud nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede výlučně vlastním nákladem stavební úpravy a změny, které budou mít charakter technického zhodnocení budovy ve smyslu daňových předpisů, pronajímatel souhlasí, aby takové technické zhodnocení daňově odpisoval nájemce.

## Pronajímatel je povinen:

* strpět plnohodnotné a nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem,
* bez zbytečného odkladu odstranit jiné než drobné a běžné závady, které mu nájemce oznámí, příp. které sám zjistí,
* umožnit nájemci plný výkon práv spojených s užíváním pronajatých prostor,
* zajistit nájemci dodávky služeb, které jsou blíže specifikovány v čl. 5. této smlouvy.

## I bez předchozího oznámení je nájemce oprávněn do pronajatých prostor vstoupit v případě nouze, kdy to vyžaduje ochrana zdraví nebo majetku, a v případě, kdy po skončení nájmu nebude předmět nájmu nájemcem dobrovolně vyklizen. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pro tyto účely si pronajímatel ponechá v dispozici jednu sadu klíčů od pronajatých prostor.

## V případě výpovědi nájmu nemá nájemce právo požadovat náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

## Zásobování pronajatých prostor je možné pouze vozidly s hmotností do 3,5 t, a to vjezdem z ulice Laurinova. Vjezd zásobovacích vozidel je možný přes den pouze na dobu nezbytně nutnou a nesmí omezit provoz zdravotnických vozidel.

# Nájemné, splatnost a způsob platby

## Nájemné bylo účastníky dohodnuto ve výši **16.529,- Kč měsíčně bez DPH**. Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc bude úměrně ponížena.

## Nájemné se platí měsíčně dozadu na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů od vystavení, a to bezhotovostním převodem nebo vkladem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.

## Pronajímatel je oprávněn každoročně jedenkrát za rok jednostranně zvýšit nájemné až o tolik procent, kolik činila roční míra inflace oficiálně vyhlášená statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí. Nájemné se zvyšuje s účinnosti od 1.1. daného roku a nájemce doplatí rozdíl mezi dosavadním a zvýšeným nájemným za dobu od 1.1. daného roku do doby obdržení oznámení o zvýšení spolu s nejbližší splátkou nájemného.

# Služby zajišťované pronajímatelem

## Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude nájemci zajišťovat následující služby: dodávka elektrické energie, dodávka studené vody.

## Vyúčtování elektrické energie bude prováděno jednou měsíčně a vody jednou ročně, a to podle skutečně zjištěné spotřeby těchto energií. Úhrada bude probíhat na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů od vystavení, a to bezhotovostním převodem nebo vkladem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.

## Nájemce si bude samostatně hradit další služby a dodávky, které si sjedná se svými dodavateli, zejména telefonní poplatky, připojení k síti Internet aj. Nájemce se zavazuje tyto platby hradit svým dodavatelům řádně a včas.

# Sankce při prodlení

## Nájemné či jakákoli jiná úhrada je při bezhotovostní platbě považována za zaplacenou připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.

## V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo jiné peněžité povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

# Doba nájmu a jeho skončení

## Nájem se sjednává **na dobu neurčitou od 1.2.2023**.

## Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná. Tříměsíční výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## Pronajímatel je dále oprávněn smlouvu vypovědět ve zkrácené sedmidenní výpovědní době, nezaplatí-li nájemce přes písemné upozornění ani v dodatečné patnáctidenní (15) lhůtě nájemné či úhradu za služby zajišťované pronajímatelem. Výpověď je pronajímatel oprávněn dát nejdříve 16. dne od doručení upozornění nájemci. Zkrácená výpovědní doba běží ode dne následujícího od doručení výpovědi nájemci.

## V den skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.  Nepředá-li nájemce pronajaté prostory v den skončení nájmu, zaplatí smluvní pokutu ve výši 1/20 měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody tím není dotčen. Vedle toho bude nájemce dále platit úhradu za užívání nebytových prostor ve výši nájemného platného v den skončení nájmu, a úhradu za služby zajišťované pronajímatelem. Nevyklidí-li nájemce nebytové prostory ani do 15 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn nebytové prostory na náklad a nebezpečí nájemce vyklidit a vyklizené věci uskladnit v přístřeší, jehož adresu nájemci neprodleně sdělí. Přístřeším se rozumí jakýkoli zastřešený prostor, zejména sklad, ocelokolna, sklepení a podobně. Nájemce výslovně potvrzuje, že je s ujednáním tohoto odstavce plně srozuměn a souhlasí s ním.

# Závěrečná ustanovení

## Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ustanovení bez zbytečného odkladu nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude odpovídat účelu ustanovení předchozího.

## Písemnosti ve věci této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví, pokud některá ze smluvních stran neoznámí písemně druhé smluvní straně změnu své adresy pro doručování, dále na adresy uvedené ve veřejném rejstříku nebo elektronicky do datové schránky. Má se za to, že písemnost byla doručena nejpozději pátý den po jejím odeslání, a to i tehdy, odmítne-li adresát její převzetí nebo vrátí-li se zásilka jako nedoručitelná.

## Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## Jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze ve formě písemných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

## Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

## Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a na důkaz toho připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

|  |  |
| --- | --- |
| V Mladé Boleslavi dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | V Jablonci nad Nisou dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ……………………………………………….**Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice Středočeského kraje**JUDr. Ladislav Řípapředseda představenstva | ……………………………………………….**Vaše pekárna a.s.**Ing. Ivan Šnajdrpředseda představenstva |
| ……………………………………………….**Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice Středočeského kraje**Mgr. Daniel Marekmístopředseda představenstva |  |