

SMLOUVA č. 5/2/03/23

o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi:

firma : Městská poliklinika s. r. o. Otrokovice
se sídlem : tř. Osvobození 1388, 765 02, Otrokovice
IČO : 60741490
zastoupená : Ing. Pavlem Javorou, jednatelem společnosti
zapsaná : Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 18385

/dále jen "pronajímatel"/
a

firma : Baltaci CZ s.r.o.
adresa : Zarámí 4422, 760 01 Zlín
IČO : 06360785
zastoupená : Přemyslem Bílkem, jednatelem
zapsaná : u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 101663

/dále jen "nájemce"/

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem následující nemovitosti:
 - pozemku parc. č. st. 2555 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1388 – objekt občanské vybavenosti (objekt polikliniky), zapsáno na listu vlastnictví č. 3660 pro katastrální území a obec Otrokovice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (dále jen „nemovitost“).
2. Pronajímatel pronajímá tímto nájemci nebytové prostory nacházející se v budově E objektu polikliniky v Otrokovicích v tomto členění:

hlavní plochy (jídelna) o celkové výměře	214,17 m ²
pomocné plochy (výdejna) o celkové výměře	74,67 m ²
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn nájemci nebytové prostory pronajmout.
4. Předmětem smlouvy je i případné poskytování níže specifikovaných služeb.

Článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci uvedené nebytové prostory za účelem provozování činnosti (živnosti) – hostinská činnost.
2. Nájemce prohlašuje, že má živnostenské oprávnění vykonávat činnosti související s předmětem podnikání – hostinská činnost.
3. V případě, že nájemce bude v pronajatých prostorách vykonávat jinou činnost, než na jakou mu byly pronajaty, má pronajímatel právo nájemci smlouvu vypovědět. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn rozšířit či změnit účel nájmu sjednaný v této smlouvě
4. Nájemce odpovídá za to, že způsob provozované činnosti v pronajatých prostorách splňuje veškeré podmínky stanovené platnými právními předpisy.
5. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory v pronajímatelem stanovených termínech a době. Za tímto účelem obdrží nájemce klíče od vstupních dveří objektu polikliniky. Nájemce není oprávněn si pořizovat pro vlastní potřebu duplikáty klíčů. V případě ztráty je povinen neprodleně tuto skutečnost oznámit pronajímateli. Na základě tohoto oznámení zajistí pronajímatel na náklady nájemce výměnu všech zámků a pořízení nových klíčů. Nájemce se

zavazuje náklady spojené s pořízením a výměnou zámků uhradit. Při příchodu do budovy či odchodu z ní mimo stanovenou provozní dobu je nájemce povinen vstupní dveře za sebou zamykat. Při nesplnění této povinnosti odpovídá pronajímateli za škodu, která mu v důsledku toho vznikla.

6. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor užívat v souladu s jeho určením a účelem a zavazuje se respektovat v plné výši právní normy a předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, ochrany životního prostředí, vnitřní předpisy pronajímatele upravující tuto problematiku a zajišťovat povinnosti vyplývající z právních a technických předpisů při provozování vlastní činnosti, vlastních vyhrazených technických zařízení a hasící techniky.

Článek III.

Výše nájemného a úhrad služeb s pronájmem souvisejících

1. Podle předchozích ustanovení se stanovuje měsíční úhrada nájemného a služeb uvedených v odst. 2 tohoto článku s pronájmem souvisejících ve výši 5.000,- Kč. Cena je uvedena bez DPH, k částce je účtována platná sazba DPH. Částka měsíční úhrady nájemného a služeb s pronájmem souvisejících uvedených v odst. 2 tohoto článku je splatná 25. dne příslušného kalendářního měsíce. Platby poukazuje nájemce na základě této nájemní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu 6607640247/0100, konstantní symbol 308, variabilní symbol (číslo smlouvy), specifický symbol (období) viz platební kalendář nebo hotovostní platbou v pokladně společnosti.

2. Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor - služby – úhrada dle skutečnosti

2.1. Energie (tepelná, elektrická), voda

Částka za spotřebu tepla, elektrické energie, plynu, vodné, stočné a srážkové vody bude účtována měsíčně dle skutečnosti ze strany dodavatele na základě technického výpočtu. Výše částky je stanovena násobkem výměry pronajatých hlavních ploch nájemce a koeficientem, který je tvořen podílem celkem skutečně spotřebované energie a výměrou celkově pronajatých hlavních ploch. Pro účely tohoto výpočtu se uvažuje velikost hlavních ploch v rozsahu 70 m². Částka je dále vynásobena koeficientem s přihlédnutím na odběr energií v závislosti na druhu poskytovaných služeb dle stanoveného klíče a to:

teplo	koeficient 1,0
elektrina	koeficient 1,0
voda	koeficient 1,5

Pro rok 2023 pronajímatel garantuje, že nájemci celkem účtovaná částka za energie nepřekročí výši 6.000,- Kč/měsíc bez DPH, a to v průměru za rok.

2.2. Ostatní služby poskytované pronajímatelem budou účtovány v rámci měsíčního vyúčtování na základě skutečného plnění a ve výši stanovené pronajímatelem.

3. Služby uvedené v odst. 2 tohoto článku jsou splatné měsíčně, vždy za uplynulý kalendářní měsíc. Tyto služby uhradí nájemce na základě faktury, kterou pronajímatel vystaví do 15. dne následujícího kalendářního měsíce. Pronajímatel je povinen nájemci předat fakturu nejpozději do 19. dne následujícího kalendářního měsíce. Předáním faktury se rozumí její vložení do schránky určené pro ukládání pošty nájemce, případně odeslání poštou pronajímatelem. Faktura je splatná poslední den kalendářního měsíce, ve kterém byla vystavena. Úhrada se provádí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený na faktuře nebo hotovostní platbou v pokladně společnosti.

Článek IV.

Placení úhrad nájemného a služeb s pronájmem související

1. Úhradu nájemného a služeb s pronájmem souvisejících se nájemce zavazuje hradit v měsíčních platbách podle čl. III této smlouvy.
2. V případě prodlení nájemce s uhrazením nájemného a služeb s pronájmem souvisejících je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Lhůta splatnosti se považuje za zachovanou, je-li příslušná částka připsána na účet pronajímatele nebo uhrazena v pokladně společnosti pronajímatele do data splatnosti faktury.
4. Pronajímatel je oprávněn vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2024, jednostranně zvýšit nájemné a paušální úhradu služeb s pronájmem souvisejících uvedených v čl. III Výše nájemného a úhrad služeb s pronájmem souvisejících odst. 2 o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nájemce je povinen hradit nájemné vždy dle aktuálního splátkového kalendáře vydaného pronajímatelem pro příslušné období.

Článek V.

Podmínky nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté prostory řádně spravovat a zavazuje se, že v případě, když z jeho strany dojde k poškození nebo zničení pronajatého prostoru nebo nemovitosti, uhradí pronajímateli vzniklou škodu nebo uvede věc v předešlý stav na svoje náklady. Nesplní-li tuto povinnost během přiměřené lhůty mu k tomu pronajímatelem písemně stanovené, může pronajímatel učinit potřebná opatření k odstranění škody na náklady nájemce. V takovém případě nemá nájemce nárok na slevu z nájemného či jeho snížení, náhradu škody, a to ani v případě podstatného omezení možnosti užívání pronajatých prostor. Písemného upomenutí nebo stanovení lhůty není zapotřebí, hrozí-li nebezpečí z prodlení.
2. Pronajímatel předává nájemci pronajímané prostory ve stavu odpovídajícím předpisům v oblasti požární ochrany a je povinen v souladu s platnými právními předpisy tento stav udržovat po celou dobu nájmu. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody, které mu vzniknou nedodržováním výše uvedených právních předpisů.
3. Pronajímatel není odpovědný za škody, které nájemci vzniknou při jeho činnosti v pronajatých prostorách či v nemovitosti nebo v přímé souvislosti s ní. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na věcech a zařízení nájemcem vneseného a používaného v pronajatých prostorách.
4. Nájemce sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním jeho činnosti, z něhož by bylo možné uhradit případné škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje toto pojištění nezrušit ani nezměnit v neprospěch pronajímatele po celou dobu trvání nájmu.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré vnitřní normy vydané pronajímatelem pro užívání objektu.
6. Případné vyřizování koncese na používání rozhlasových, televizních a telekomunikačních zařízení a úhrady příslušných plateb zajišťuje plně nájemce.
7. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré škody na nemovitosti či pronajatých prostorách způsobené vlastním provozem s výjimkou běžného opotřebení.
8. Nájemce je dále povinen:
 - dodržovat v pronajatém prostoru a nemovitosti zákaz kouření tabákových výrobků,
 - dodržovat pravidla týkající se zabezpečení objektu a dodržovat příslušné právní předpisy a vyhlášky zejména protipožární, hygienické, ekologické, nakládání s odpady, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,
 - v případě, že dojde v důsledku činnosti nájemce či jeho dodavatelů, zaměstnanců, smluvních partnerů nebo zákazníků nad míru přiměřenou poměrům ke znečištění nebo poškození příjezdových cest, průjezdů, chodníků, parkoviště, chodeb apod., bez vyzvání neprodleně provést příslušný úklid nebo opravu na svůj náklad.

9. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
10. Za drobné a běžné opravy jsou považovány takové opravy, jejichž hodnota v jednotlivém případě nepřekročí částku 3.000,- Kč. Tyto drobné a běžné opravy a údržbu předmětu nájmu je povinen provádět nájemce na své náklady, nejvýše však do celkové výše 15.000,- Kč (bez DPH) za každý rok trvání nájmu. Veškeré jiné opravy (s výjimkou oprav vad či poškození, které způsobí nájemce) a údržbu je povinen hradit a zajišťovat pronajímatel.
11. Nájemce je dále povinen nahlásit bezodkladně písemně pronajímateli potřebu oprav či jakéhokoliv nedostatku nebo poškození předmětu nájmu, které nemají charakter běžné údržby nebo jejichž provedení by v daném roce trvání nájmu bylo již přesáhlo limit 15.000,- Kč sjednaný pro nájemce dle článku V., bod 10. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje zahájit opravy v co nejkratším možném termínu, nejpozději pak do 5 pracovních dnů ode dne, kdy nájemce pronajímateli potřebu opravy oznámil, a to takovým způsobem, aby užívání předmětu nájmu ze strany nájemce a jeho činnost byly co nejméně narušeny. V případě, že pronajímatel nezahájí provádění oprav ve sjednané lhůtě, je nájemce oprávněn zajistit provedení těchto oprav sám svým jménem s tím, že v takovém případě pronajímatel do 5 dnů ode dne, kdy mu bude nájemcem doručeno příslušné vyúčtování, nájemci jím zaplacené a účelně vynaložené náklady v plné výši nahradí.

Článek VI.

Vyklizení nebytových prostor

1. Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje pronajaté prostory vyklidit, s výjimkou případného zařízení pronajímatele, a vyklizené předat pronajímateli nejpozději v poslední den účinnosti této smlouvy. Nájemce je povinen předat pronajaté prostory v řádném stavu a čisté, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Neuvolní-li nájemce nebytové prostory v den stanovený dohodou nebo vyplývající z uplynutí výpovědní doby, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a/nebo předáním pronajatých prostor. Smluvní pokuta je splatná do sedmi (7) dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu uhrazení na adresu nájemce.
3. Nájemce a pronajímatel sepíšíou a společně podepíšíou protokol o předání pronajatých prostor ke dni ukončení nájemního vztahu. V případě, že nájemce odmítne předávací protokol podepsat nebo se zúčastnit předání pronajatých prostor, resp. sepsání předávacího protokolu, je pronajímatel oprávněn takový protokol sepsat sám. Pro takový případ je pronajímatel povinen přizvat k sepsání protokolu třetí nezúčastněnou osobu.

Článek VII.

Přístup pronajímatele do pronajatých prostor

1. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do pronajatých prostor za účelem provádění úklidu a údržby, příp. za účelem vyklizení nebytových prostor.
2. Nájemce bere na vědomí, že prostory jídelny jsou v současné době užívány ve stanovených časech i dalšími subjekty. Nájemce se zavazuje vyvinout součinnost potřebnou pro zachování možnosti užívat prostory jídelny těmito dalšími subjekty, nakoľik to bude slučitelné s provozem výdejny obědů a restauračních služeb nájemce.
3. Pronajímatel je dále oprávněn do pronajatých prostor vstoupit bez vědomí nájemce v případech nebezpečí z prodlení při živelné události, havárii či jiné neodkladné události. O této skutečnosti je povinen informovat nájemce.
4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstoupit do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce.

5. Pronajímatel je rovněž oprávněn vstoupit do předmětných prostor také v souladu s čl. VIII této smlouvy.

Článek VIII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá s platností od 1.4.2023 na dobu neurčitou, k tomuto dni také nabývá účinnosti.
2. Nájem podle této smlouvy skončí dohodou smluvních stran, výpovědí jednou ze smluvních stran, případně jinými způsoby stanovenými zákonem.
3. Smlouvu může písemně vypovědět kterákoli smluvní strana z důvodů stanovených v občanském zákoníku v platném znění, pokud není touto smlouvou stanoveno jinak. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, jestliže
 - a) nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou nebo při hrubém porušení ustanovení čl. II., III., V. této smlouvy a v tomto jednání pokračuje i po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě po písemném upozornění pronajímatele,
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění hrubě a opakovaně porušují klid nebo pořádek,
5. Tato smlouva může být písemně vypovězena pronajímatelem v jednoměsíční výpovědní lhůtě, počínající prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Nájemci, v těchto případech:
 - a) vůči nájemci bude zahájeno insolvenční řízení nebo vstoupí-li nájemce do likvidace,
 - b) nájemce užívá pronajaté prostory a/nebo nemovitost v rozporu s ustanoveními této smlouvy,
 - c) nájemce podnajme Prostory nebo jejich část třetí straně bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - d) nájemce je v prodlení delším než tři měsíce s úhradou platby nájemného, popřípadě dalších plateb souvisejících s užíváním pronajatých prostor dle této smlouvy.
6. Výpovědní lhůta je 2 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná, musí v ní být uveden důvod výpovědi a musí být doručena druhé smluvní straně.
7. Smluvní strany se dohodly a zavazují se řídit se následujícím pravidlem: Výpověď se považuje za doručenu třetím dnem po odeslání druhé smluvní straně, pokud je písemnost zaslána na adresu uvedenou u příslušné smluvní strany v této smlouvě a zásilka se vrátí odesílateli jako nedoručitelná, adresát si ji nevyzvedne nebo odmítne její převzetí.
8. Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí pronajímatele z důvodu uvedených v odst. 4 nebo 5 tohoto článku, odpovídá nájemce pronajímateli za veškerou skutečnou škodu a ušlý zisk, který vznikne pronajímateli na pronajatých prostorách nebo nemovitosti v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem způsobem zakládajícím výpovědní důvod.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou dodatkem k této smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn proti pohledávkám pronajímatele stavět a započítávat jakékoliv své pohledávky.
3. Nájemce není oprávněn uplatňovat vůči pronajímateli nároky vztahující se k dočasným poruchám nebo přerušení dodávek vody, světla, odpadu, elektrických nebo vodovodních rozvodů, vytápění, klimatizace nebo větrání, telekomunikací a dalších systémů nebo služeb, s výjimkou poruch a přerušení dodávek způsobených zaviněním pronajímatele.

4. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatná, nebo pokud by zákonem předepsané náležitosti chyběly, není tím dotčena platnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Místo neplatného ustanovení dohodnou pronajímatel a nájemce takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a účely této smlouvy.
5. Smluvní strany sjednávají, že tato smlouva zavazuje i právní nástupce smluvních stran a práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí v plném rozsahu na právní nástupce té které smluvní strany.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že souhlasí s celým zněním této smlouvy. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

V Otrokovicích dne 07.03.2023

nájemce

pronajímatel