**Smlouva o nájmu sloužícího k podnikání**

**Psychiatrická nemocnice v Opavě**

Olomoucká 305/88, 746 01 Opava

zastoupena ředitelem Ing. Zdeňkem Jiříčkem

IČ: 00844004

Bankovní spojení: Česká národní banka, č. účtu 10006-339821/0710

(dále jen „pronajímatel“)

a

**KOMFOR spol. s r.o.**

Olomoucká 238/42, 746 01 Opava

zastoupená jednatelkou pí. Janou Pernicovou

IČ: 42864496

Bankovní spojení XXXXXXXX, č. účtu XXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

Uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

**I.**

  **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel, prohlašuje, že má příslušnost hospodařit k objektu občanské vybavenosti bez čísla popisného (prodejna potravin), která se nachází na pozemku p. č. 2248/7- zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 1079 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava pro katastrální území Opava Předměstí, obec Opava a zavazuje se přenechat vymezený prostor sloužící k podnikání, a to provozování obchodní činnosti, k dočasnému užívání (nájmu), který bude pak sloužit převážně k podnikání nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

2.Účelem nájmu je provozování obchodní činnosti, tj. prodej zboží zákazníkům z řad pacientů, návštěvníků a zaměstnanců PNO.

3. V přízemní budově je situována prodejní plocha o výměře 75,90 m2 a skladovací, obslužné a sociální místnosti o celkové výměře 96,96 m2. Celkem 172,86 m2 (viz Příloha č. 1 – půdorys bufetu).

4. Pronajímatel poskytne nájemci po dobu platnosti nájemní smlouvy internetové připojení v pronajatém objektu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku a movitý majetek jehož seznam tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.

4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát výše uvedený nebytový prostor nájemci do pronájmu.

5. Pronajímatel se zavazuje přenechat a nájemce se zavazuje převzít do nájmu nebytové prostory specifikované v odst. 3 čl. I této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím. Fyzické předání a převzetí nemovitosti bude v souladu s čl. IV potvrzeno na této smlouvě.

6. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva na poskytování služeb vážících se k předmětu nájmu 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, elektrické energie, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru a práva přístupu k nemovitosti.

 **II.**

 **Výše nájemného, splatnost a způsob placení**

1.Nájemce je povinen uhradit pronajímateli ***roční nájemné***:

- za pronajímanou plochu o celkové výměře 172,86m2, které smluvní strany sjednaly ve výši 113 256,-Kč (slovy sto třináct tisíc dvě stě padesát šest korun českých) + DPH v zákonné výši:

- za věci movité ve výši 3 200,- Kč + DPH v zákonné výši

- za internetové připojení paušální částku 2 400,-Kč včetně DPH v zákonné výši.

3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli čtvrtletně nájemné na základě faktury vystavené pronajímatelem, ve stanovené lhůtě splatnosti na účet pronajímatele vedený u ČNB na číslo účtu 10006-339821/071.

4. Čtvrtletní fakturace bude činit

- 3/12 z ročního nájemného ve výši 113 256,-Kč, což činí 28 314,- Kč + DPH

- 3/12 z ročního nájemného movitých věcí ve výši 3 200,-Kč, což činí 800,-Kč + DPH

- 3/12 ročního internetového připojení částku 600,- Kč včetně DPH.

5. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli náklady na elektrickou energii, dodávku tepla a teplé vody, vodné a stočné (dále „náklady na služby“), a to na písemnou výzvu pronajímatele ve lhůtě splatnosti zálohové faktury dle poměrně účtovaných nákladů spotřebovaného množství v cenách účtovaných pronajímateli příslušným dodavatelem služeb. Náklady na služby budou vyúčtovány 1x ročně na základě skutečnosti

6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Takto zvýšené nájemné se Nájemce zavazuje zaplatit od první platby nájemného, jehož splatnost bude následovat po přijetí písemného oznámení o výši míry inflace a nové výše nájemného.

 **III.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen:
2. Řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby.
3. Užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení.
4. Pečovat o předmět nájmu, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu - v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikne.
5. Nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. vymalování místností).
6. Provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5 000,- Kč, k provedení těchto oprav nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele.
7. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
8. Umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
9. Provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob, v případě skončení nájmu dle této smlouvy, nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutí k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
10. Zajistit na své náklady skladování a odvoz odpadků.
11. Nájemce nemůže třetí osobě zřídit k předmětu nájmu podnájem.
12. Předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 1 mil. Kč s připojištěním věcí užívaných.
13. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu. Škody, splňující tyto parametry je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
14. Nájemce se zavazuje zajistit sortiment zboží v prodejně dle potřeb zákazníků.
15. Nájemce se zavazuje, že nebude v prodejně nabízet a prodávat alkoholické nápoje.
16. Nájemce zvolí provozní dobu své obchodní činnosti tak, aby reflektovala potřeby pacientů, jejich návštěv i zaměstnanců pronajímatele, tzn. s předpokládaným ukončením provozní doby ve všední dny v 17,00 hod. a v soboty v 15,00 hod.
17. Nájemce je povinen, v případě nutného omezení obchodní činnosti, informovat podatelnu pronajímatele, tel. 553 695 228, která zajistí zveřejnění informace na intranetových stránkách pronajímatele.
18. Pronajímatel je povinen:
19. Předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu.
20. Provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství.
21. Provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

**IV.**

**Doba trvání nájmu**

Nájem podle této smlouvy se sjednává počínaje dnem 1. ledna 2024 na dobu určitou, a to do 31. prosince 2025.

Předmět nájmu se zavazuje předat nájemci nejpozději do 31. 12. 2023 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, tedy zejména revizní zprávy, kontrolní zprávy a jiné listiny vztahující se k nebytovému prostoru.

**V.**

**Převod nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

**VI.**

**Skončení nájmu**

1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání. Za podmínky, že by se mohlo ztížit užívání věci nebo zhoršila by se tím podstata, je pronajímatel povinen toto technické zhodnocení odkoupit. Nebude-li ochoten vnos či vložení odkoupit, tak platí, že si nájemce může vnos či vložené věci odnést bez dalších podmínek.

2. Nájem zanikne uplynutím doby specifikované v čl. IV. této smlouvy.

3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

4. Písemnou dohodou smluvních stran,

5. Písemnou výpovědí, ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí tři měsíce.

Tuto výpověď je možné dát pouze ze zákonných důvodů nebo sjednaných důvodů.

6.V případě, že nájemce bude o více než 30kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

7. V případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

8. Nájemce může vypovědět nájem z důvodu uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) zákona č.89/ 2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a přitom je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

9. Pronajímatel může ukončit užívací vztah v případě, kdy bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkce státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

Smluvní vztah v tomto případě bude ukončen ve tří měsíční lhůtě po písemném doručení oznámení o potřebě pronajímatele. Tato lhůta počíná běžet 1.den měsíce následujícího po měsíci v němž bylo doručeno.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv.

2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

4. Smlouvy byla vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.

5. Smluvní strany se dohodly, že znění této smlouvy není obchodním tajemstvím a obě smluvní strany souhlasí se zveřejněním jejího obsahu.

6. 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 tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.

7. Smluvní strany se dohodly, že povinnost vyplývající ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv provede pronajímatel zveřejněním této smlouvy v registru smluv, a to v zákonem stanoveném termínu

Nedílnou součástí nájemní smlouvy tvoří přílohy:

* Příloha č. 1 – půdorys bufetu
* Příloha č. 2 - seznam movitého majetku

V Opavě dne 11. 12. 2023 V Opavě dne 11. 12. 2023

……………………………… ………………………………….

 nájemce pronajímatel