**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen smlouva) mezi těmito subjekty:

**číslo sml:002873**

**Smluvní strany:**

**Krajská nemocnice T. Bati, a. s.**

sídlo: Havlíčkovo nábřeží 600, 762 75 Zlín

IČ: 27661989, DIČ: CZ27661989

bankovní spojení: ČSOB, č. ú. 151203067/0300

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B., vložka 4437

zastupující Ing. Jan Hrdý, předseda představenstva a Ing. Martin Déva, člen představenstva osoba jednající ve věcech plnění této smlouvy: xxxxxxxxxxxxx, náměstek pro provoz a bezpečnost, tel. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nemocnice“ nebo „pronajímatel“)

**Leastex, a.s.**

K Myslivně 2140/61, Poruba, 708 00 Ostrava

IČ: 45192731

bankovní spojení Komerční banka, a.s. č. účtu 3405791/0100

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě oddíl B, vložka 434

jednající: TSC Management, s.r.o., předseda představenstva, se sídlem: Stodolní 316/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ: 199 38 608, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle C, vložka 94302, kterého při výkonu funkce zastupuje Mgr. Robert Labuda, i.s. xxxxxxxxxxxxxxxxxx, na základě plné moci, a Ing. Karel Loveček, člen představenstva

kontaktní osoba ve věcech plnění smlouvy: xxxxxxxxxxxxxx, obchodní manažer pro zdravotnictví a průmysl, tel. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e-mail:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli tuto nájemní smlouvu

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitého majetku – **objektu č. 38 (modulární stavba, dále jen „Buňkoviště“)** ve svém areálu o celkové ploše 148,03 m2, umístěném na stavební parcele číslo 127/1, jejíž součástí je budova bez čísla popisného či evidenčního – stavba občanského vybavení, to vše v katastrálním území Zlín (dále jen „pronajaté prostory“ nebo „prostory“).

Pronajímatel je vlastníkem nemovitého majetku – zpevněné plochy u objektu č. 38 ve svém areálu o celkové ploše 114,00 m2, umístěném na stavební parcele číslo 127/1. Tyto prostory a plochy jsou předmětem nájmu upraveného touto smlouvou.

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor:
* **nebytové prostory v objektu č. 38 (Buňkoviště).** Vymezení pronajímaných prostor je vyznačeno na plánku, který je jako příloha č. 1 a), b), c) nedílnou součástí této smlouvy.
* **zpevněná plocha u objektu č. 38 (Buňkoviště)**. Vymezení pronajímaných prostor je vyznačeno

na plánku, který je jako příloha č. 1 a) nedílnou součástí této smlouvy.

1. Nájemce je oprávněn k výkonu své podnikatelské činnosti související s účelem nájmu užívat veškeré příjezdové komunikace, které jsou nezbytné k samotnému provozování této činnosti s tím, že tyto příjezdy jsou kromě nájemce oprávněny užívat i jiné osoby, které nájemce při výkonu své činnosti potřebuje (např. dodavatelé, zákazníci aj.).
2. Nájemce prohlašuje a podpisem smlouvy potvrzuje, že pronajaté prostory jsou způsobilé k užívání k účelu stanovenému smlouvou a jejich skutečný stav je mu dostatečně znám.
3. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol. Pronajatý prostor bude nájemci předán do 5 dnů od podpisu smlouvy oběma stranami.

**Článek II.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat k provozování podnikatelské činnosti: provozování služeb čištění a praní textilu a oděvů, výhradně pro potřeby pronajímatele.
2. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**Článek III.**

**Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 3. 2024 do doby, po níž budou mít strany mezi sebou vzájemně uzavřenou Smlouvu o poskytování komplexního servisu prádla č. 17020.

**Článek IV.
Nájemné**

1. **Celkové měsíční nájemné** za pronajaté prostory činí **20.943,- Kč** bez DPH.

(Slovy: dvacettisícdevětsetčtyřicettři korun českých)

K nájemnému bude připočteno DPH dle platné legislativy.

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši:
* 124,92,- Kč/m² měsíčně (celkem **148,03 m2** nebytových prostor v objektu č. 38), tj. **18.492,-**

**Kč měsíčně**, tzn. 221.904,- Kč ročně

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **č. místnosti** | **plocha v m2** |
| **1. NP** | sklad špinavého prádla | 38.1.01 | 24,87 |
| třídění čistého prádla | 38.1.02 | 72,60 |
| šicí dílna | 38.1.03 | 11,35 |
| **2. NP** | předsíň | 38.2.01 | 5,85 |
| šatna | 38.2.02 | 3,56 |
| šatna | 38.2.03 | 19,29 |
| WC | 38.2.04 | 5,14 |
| sprcha | 38.2.05 | 2,11 |
| technická místnost | 38.2.06 | 3,26 |
| **CELKEM m2:** | **148,03** |

* 21,50 Kč/ m² měsíčně (celkem 114 m2 zpevněné plochy u objektu č. 38), tj. **2.451,- Kč**

**měsíčně**, tzn. 29.412,- Kč ročně.

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno předem měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je první den měsíce fakturovaného období. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 30 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu.
2. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu, které bude pronajímatel poskytovat nájemci:
3. dodávka tepelné energie pro vytápění,
4. dodávka pitné vody vč. srážkových vod,
5. dodávka elektrické energie,

**viz pís. a)**

**Tepelná energie pro vytápění**

Dodávka tepla pro objekt č. 38 je uskutečňována z rozvodů výměníkové stanice záložní kotelny.

Spotřeba tepla je měřena na sekundárním rozvodu.

Z celkové spotřeby naměřené tepelné energie pro přípravu tepla v objektu č. 38 bude nájemci účtováno měsíčně **56,46 %** spotřebované energie, za cenu podle aktuální ceny dodavatele tepelné energie. Výpočet procentního podílu - viz. **Příloha č. 2: Příloha k platbě za Energie – část I. Výpočet podílu na vytápění**

**viz pís. b)**

**Pitná voda**: paušál 2,16 m3 osobu/měsíc, celkem 6 osob, 12,96 m2 měsíčně x dle aktuálních cen dodavatele. Výpočet paušálu viz. **Příloha č. 2: Příloha k platbě za Energie – část III. Směrná čísla roční potřeby vody**

**Srážkové vody za objekt a parkovací plochy**: 169,22 m2 x 0,9 (odtokový činitel) x 0,754 (koeficient dlouhodobého srážkového úhrnu) = 114,83 m3 ročně, měsíčně 9,57 m3 x cena stočného dle aktuálních cen dodavatele. Výpočet viz **Příloha č. 2: Příloha k platbě za Energie – část II. Výpočet podílu střechy na srážkovou vodu**

Výpočet srážkové vody dle ustanovení zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, zajišťuje provozovatel kanalizací rovněž odváděním srážkových vod. viz. **Příloha č. 3: Odvádění srážkových vod Vodárna Zlín a.s.**

**viz pís. c)**

**Dodávka elektrické energie**

Spotřeba bude fakturována na základě údajů na podružném elektroměru a bude účtována dle aktuálních cen příslušného dodavatele.

1. Náklady na služby budou nájemcem hrazeny na základě pronajímatelem vystavené faktury dle vyúčtování jednotlivých služeb, a to vždy v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém pronajímatel obdržel podklady od dodavatelů energií. Faktura bude splatná ve lhůtě 30 dnů od doručení faktury.
2. Sjednané platby nájemného a služeb jsou splatné na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s., č. účtu: **151203067/0300**.
3. Případnou změnu bankovního spojení je pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou nájemci. V případě, že pronajímatel neoznámí nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného.
4. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované služby za předmětné období do doby ukončení nájemního vztahu, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů energií.
5. Základní nájemné lze změnit v důsledku změny míry inflace zjištěné podle oficiálních údajů ČSÚ za uplynulý kalendářní rok za těchto podmínek:
6. Cena uvedená v této smlouvě nebude měněna po dobu prvních 12 měsíců trvání

smlouvy.

1. Ve druhém a každém následujícím roce trvání smlouvy může být cena upravena

v závislosti na hodnotě inflace zjištěné podle oficiálních údajů ČSÚ za uplynulý kalendářní rok, a to tehdy, pokud se míra inflace změní o více jak 5 % oproti míře inflace v předchozím kalendářním roce. Úpravy ceny mohou být provedeny tak, že se cena zvýší / sníží maximálně o stejné %, o které se změní míra inflace oproti míře inflace v předchozím kalendářním roce.

1. Úpravy ceny mohou být provedeny v okamžiku, kdy budou vydány oficiální údaje ČSÚ za uplynulý kalendářní rok, platnost úpravy ceny je však možné uplatňovat smluvními stranami zpětně k datu, kdy uplynulo prvních 12 měsíců trvání smlouvy (v 2. roce trvání smlouvy) a vždy dalších 12 měsíců (v dalších letech trvání smlouvy).
2. O úpravu ceny musí smluvní strana požádat písemně druhou smluvní stranu nejpozději do 1 kalendářního měsíce od vydání oficiálních údajů ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. Neučiní-li tak, cena zůstane v platnosti po dalších 12 měsíců platnosti smlouvy.
3. K úpravě ceny může dojít jen na základě dohody smluvních stran na základě uzavřeného písemného dodatku ke smlouvě.
4. Pokud dojde k dohodě smluvních stran, mohou smluvní strany uplatnit změny ceny k datu, kdy uplynulo prvních 12 měsíců trvání smlouvy (v 2. roce trvání smlouvy) a vždy dalších 12 měsíců (v dalších letech trvání smlouvy). V takovém případě jsou smluvní strany povinny provést doúčtování / vrácení částek odpovídajících sjednané úpravě ceny za platební období, ve kterém byla účtována původně sjednaná cena.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit dohodnutou výši úhrady za poskytované služby podle předchozího odstavce, jestliže se po uzavření smlouvy zvýší
* náklady na vytápění nebytových prostor
* cena za dodávky elektrické energie
* vodné a stočné

oproti ceně v době uzavření smlouvy. Jednostranná úprava úhrady za poskytované služby bude provedena tak, že do sazby za úhradu služeb podle článku IV., odst. 3, bude přiměřeně promítnuta skutečná změna (zvýšení) ceny příslušné služby. Výše ceny (úhrady) za poskytované služby bude upravena i v případě změny procentní sazby daně z přidané hodnoty u dodávky elektrické energie, vodného a stočného nebo telefonních poplatků. Pronajímatel je povinen takovéto navýšení ceny doložit, například rozpisem záloh příslušných komodit, či jiným podkladem, prokazujícím navýšení smluvních cen.

1. Měsíční nájemné a cenu služeb je nájemce povinen platit měsíčně dle splatnosti faktury, a to převodem na účet pronajímatele. Fakturu je Pronajímatel povinen doručit Nájemci doporučeně na adresu jeho sídla.
2. Za zaplacení měsíčního nájemného a úhrady za poskytované služby podle předchozích odstavců se považuje připsání příslušné částky na účet pronajímatele. V případě prodlení se zaplacením platby je nájemce povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Pronajímatel poskytne nájemci bezúplatně jednu vnitropodnikovou linku (nebude z ní umožněno volat mimo vnitropodnikovou síť).

**Článek V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen:
* předat nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání
* poskytovat dohodnuté služby spojené s užíváním pronajatých prostor
* zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu
* umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor
* udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit smluvnímu užívání
1. Pronajímatel je oprávněn:
* vstoupit do pronajatých nebytových prostor spolu s osobou oprávněnou, jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly stavu pronajatých prostor,
* ve výjimečných případech vstoupit do pronajatých nebytových prostor i mimo výše stanovenou pracovní dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost.
1. Nájemce je povinen:
* převzít pronajaté prostory od pronajímatele a po skončení nájmu je vyklidit a vrátit ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
* užívat pronajaté prostory pouze k dohodnutému účelu (viz čl. II této smlouvy), k jinému účelu je prostory oprávněn užívat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
* užívat pronajaté prostory v souladu se zásadami vyplývajícími z vnitřních provozních, požárních a hygienických předpisů pronajímatele, s nimiž byl před podpisem smlouvy seznámen,
* zajistit na své náklady běžný úklid pronajatých prostor,
* zajistit na své náklady běžnou údržbu pronajatých prostor,
* zajistit plnění úkolů na úseku požární ochrany v pronajatých prostorách v souladu se zněním zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění, zejména s § 6 citovaného zákona a dále v souladu s prováděcími předpisy k tomuto zákonu v platném znění,
* zdržet se všeho, čím by mohlo dojít na pronajatých prostorách ke vzniku škody a zajistit totéž u svých zaměstnanců a ostatních osob, kterým do pronajatých prostor umožní přístup,
* neprodleně oznámit pronajímateli havarijní stav a vznik závad v pronajatých prostorách,
* udržovat pronajaté prostory ve výborném stavu a vzhledu, udržovat vnější vzhled uklizený a

odpovídající příslušné úrovni prostředí, neumístí zde žádný nápis, pokud mu k tomu nedá pronajímatel výslovný souhlas.

1. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad a nebude po pronajímateli požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání. Provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen nejpozději při skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory do užívání jiné osoby.
3. Obě smluvní strany jsou povinny udržovat v tajnosti všechny skutečnosti, které tvoří předmět obchodního tajemství druhé smluvní strany.

**Článek VI.**

**Majetkové sankce**

1. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, resp. ve lhůtě do 5-ti dnů od ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pěttisíc korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nezbavuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
2. Pronajímatel má při vymáhání své pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci nájemce, které se nacházejí v pronajatých prostorách.

**Článek VII.**

**Ukončení nájmu**

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
* písemnou dohodou obou smluvních stran,
* písemnou výpovědí podanou některou ze smluvních stran a doručenou druhé smluvní straně – výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení, nájem zaniká uplynutím výpovědní lhůty. Výpověď může každá ze stran podat i bez výslovného uvedení důvodu,
* výpovědí nájmu bez výpovědní doby; výpověď bez výpovědní doby může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3.
1. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
* je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu

po dobu delší než 1 měsíc,

* porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé

straně (například si nájemce nevyžádá předchozí souhlas pronajímatele při provádění změn na předmětu nájmu, při převodu nájmu na třetí osobu či při opatřování předmětu nájmu znameními)

* neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu,
* užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem

nebo že hrozí zničení věci; pronajímatel není v tomto případě povinen vyzvat nájemce ke sjednání nápravy,

případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.

1. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
* zanikne-li pronajatá věc zčásti,
* stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
* neodstraní-li pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo,

znemožňuje užívání věci,

* není-li možné kvůli opravě pronajaté věci věc vůbec užívat,
* porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvlášť závažným způsobem, a tím působí značnou újmu

druhé straně,

případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.

1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebo jím určenému správci předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se změnami, jejichž provedení a ponechání i po skončení nájmu pronajímatel odsouhlasil. O odevzdání předmětu nájmu nájemcem bude pořízen protokol.

**Článek VIII.**

**Závěrečná ujednání**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
3. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v zákonné lhůtě odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv, dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
6. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení.
8. Součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1:

1. situační plán budovy č. 38 areálu KNTB, a. s.
2. situační plán prostor společnosti Leastex, a.s. v 1. NP
3. situační plán prostor společnosti Leastex, a.s. ve 2. NP

Příloha č. 2: Příloha k platbě za Energie

Část I. Výpočet podílu na vytápění

Část II. Výpočet podílu střechy na srážkovou vodu

Část III. Směrná čísla roční potřeby vody

Příloha č. 3: Odvádění srážkových vod Vodárna Zlín a.s.

Ve Zlíně 25. 3. 2024 el. podpis

**Pronajímatel:**

**Krajská nemocnice T. Bati, a. s.**

Ing. Jan Hrdý

předseda představenstva

V Ostravě 26. 3. 2024 el. podpis

**Nájemce:**

**Leastex, a.s.**

TSC Management s.r.o.

předseda představenstva

xxxxxxxxxxxxxx, na základě plné moci

**Leastex, a.s.**

Ing. Karel Loveček člen představenstva

**Krajská nemocnice T. Bati, a. s.**

 Ing. Martin Déva
 člen představenstva