**NÁJEMNÍ SMLOUVA č.: 2024081**

uzavřená dle ustanovení [zákona č. 89/2012 Sb.](http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#_blank), občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).

mezi

**I. Subjekty**

**1. Pronajímatel:**

**Hamzova odborná léčebna pro děti a dospělé,**

se sídlem Luže Košumberk č.80, 538 54 Luže

 IČO 00183024, DIČ CZ00183024

Státní příspěvková organizace MZ ČR, samostatný právní subjekt,

zřizovací listina MZ ČR z 29.5.2012, č. j. 17268-VI/2012,

zastoupená XXXXXXXXXXXXXXXX., ředitelem léčebny

Bankovní spojení: **XXXXXXXXXX**

dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné

a

**2. Nájemce:**

**Václav Špatenka**

Josefa Janáčka 963

Studánka

530 12 Pardubice 12

IČO: 740 05 529

dále jen „Nájemce“, na straně druhé,
dále také společně jako „Strany“

**II. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel má právo hospodaření s budovou č.p. 78 na stavební parcele č. 424 (centrum služeb) nacházející se v areálu HL v Luži Košumberk. Své celé právo hospodaření dokládá výpisem z katastru nemovitostí, na jehož základě též prohlašuje, že na nemovitosti jako celku nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.

2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání prostory o celkové výměře 30 m2 nacházející se v přízemí budovy.

 Pronajaté prostory: provozovna - salon 30 m2

 Nájemce prohlašuje, že stav provozovny - salonu je mu znám a v tomto stavu je přejímá.

3. Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování **pedikúry**  2 krát týdně. Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s touto činností nese v plném rozsahu nájemce.

b) Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem státu ve smyslu ust. z.č.219/2000

 Sb. na základě hospodářské smlouvy o převodu práva hospodaření národního majetku čís.

 práv.002/91 ze dne 5.2.1991. Pronajímatel je tedy příslušný hospodařit s nemovitým majetkem

 (budovami a pozemky, vše dále pouze „Nemovitosti“) zapsanými u Katastrálního úřadu pro

 Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na LV č. 79 pro obec Luže, katastrální území Luže.

c) Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor

 sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

**III. Nájemné**

a) Nájemné za předmět nájmu (specifikovaný v čl. II) bylo stanoveno dohodou takto:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Druh místnosti | Plocha (m2) | Základní cena (Kč/ m2/rok) | Nájemné(Kč/rok) |
| Provozovna - salon | 30 | 313 | 9390 |
| **Celkem** | **30** | 313 | 9390 |

 K celkovému ročnímu nájemnému za pronajaté nebytové prostory uplatní pronajímatel DPH

ve výši stanovené zákonem.

b) Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné bude pronajímatelem fakturováno a nájemcem placeno v následujících termínech:

 Nájemné: 4 x ročně k termínu 31.3, 30.6., 30.9. a k 31.12.

 Všechny platby hradí nájemce převodním příkazem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele,

 uvedeného v záhlaví této smlouvy.

c) Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné ve smyslu ustanovení NOZ o ztrátu na

 nájemném, která je vyvolána inflací. Smluvní strany se dohodly na každoročním zvýšení sazeb pro

 příslušný kalendářní rok podle státem oznámené míry inflace.

d) Náklady na odběr elektrické energie, tepla, vody budou hrazeny nájemcem na základě podmínek stanovených samostatně uzavřenými kupními smlouvami o dodávce vody, tepla a elektrické energie s pronajímatelem.

.

e) Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.

**V. Práva a povinnosti stran**

**Pronajímatel**

a) přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv,

b) provádí na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize pronajatých prostor,

jejich součástí a příslušenství,

c) je povinen 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) odpovídá za provádění úklidu a udržování schůdnosti chodníků přilehlých k nemovitosti,

**Nájemce**

a) řádně a včas bude hradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za poskytnuté služby,

b) je povinen po celou dobu smluvního vztahu předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením a není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě,

c) bude pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, 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 této povinnosti vznikne,

ponese ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a bude provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. vymalování místností apod.),

d) oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádá si jeho souhlas, změnu předmětu nájmu může provést pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad,

e) umožní pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi

stanoveném, přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly užívání předmětu nájmu

v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí

a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost,

f) bude 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,

g) v případě skončení nájmu dle této smlouvy, nejpozději ke dni skončení nájmu, vyklidí a

vrátí pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak,

h) odpovídá za škodu způsobenou na předmětu nájmu, příslušenství a přístupových cestách výkonem své činnosti, případně osobami spolupracujícími.

**VI. Doba nájmu a výpověď**

a) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 4 let s účinností od 1.4.2024, s možností prodloužení ve smyslu § 27, odst.2, zák.č. 219/2000 Sb., v platném znění, a za podmínky dodržení ustanovení sjednaných v této smlouvě.

b) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že z jakéhokoliv důvodu přestanou platit podmínky ust. § 27 zákona č.219/2000 Sb., za kterých je pronajímatel oprávněn přenechat předmětné nemovitosti do užívání nájemci; v takovém případě nájem končí uplynutím kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

c) Pronajímatel i Nájemce jsou před skončením nájmu uplynutím sjednané doby oprávněni nájemní smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v NOZ.

d) Výpověď musí být podána písemně, formou doporučeného dopisu. Výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníku této Smlouvy. Za rozhodné datum je považováno datum doručení.

e) Smlouva může být ukončena též dohodou obou smluvních stran.

**VII. Závěrečná ustanovení**

a) Pojištění nemovitosti jako celku zajišťuje na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.

b) Dojde-li za trvání této nájemní smlouvy ke změně v osobě pronajímatele, je oprávněn vypovědět písemně tuto nájemní smlouvu pouze nájemce, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, v němž se o změně vlastnictví dověděl. Nevyužije-li nájemce tohoto práva, platnost této nájemní smlouvy zůstane zachována v celém jejím rozsahu.

c) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.

d) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.

e) Další práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí novým občanským zákoníkem v platném znění.

f) 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.

g) Nájemce bude věnovat zvláštní pozornost tomu, aby při manipulaci s materiálem, zbožím apod. nedošlo k poškození parkových ploch a porostů, znečištění vozovky a při provozu motorových vozidel bude dodržovat maximální stanovenou rychlost, tj. 20 km v hodině. Při nedodržení dohodnutých podmínek může být nájemce pokutován až do výše 1 000,- Kč za každý den do odstranění následků.

h) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Luži dne: 26.3.2024

Za pronajímatele : Za nájemce :

……………………………… ……………………………………

**XXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX**

ředitel léčebny