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, pod sp. zn. B 10019

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

a

Název: **Mateřská škola Little Elephant s.r.o.**

IČO: 040 20 677

Se sídlem: Čechova 777/5, Mladá Boleslav II, 293 01 Mladá Boleslav

Zastoupená: Kateřina Křivánková, jednatelka

Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s

Číslo účtu: 217048347/0600

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 248579

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

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

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jak stanoví tato:

**smlouva o nájmu**

**prostor určených k podnikání**

dále jen „smlouva“

# Úvodní ustanovení

## Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 565 – rodinný dům, v ulici Gellnerova, která je součástí stavební parcely č.parc. st. 1992 (dále jen „**budova**“) a pozemku č.parc. 495/1 – ostatní plocha o výměře 1.559 m2 (dále jen „**pozemek**“), vše v katastrální území a obci Mladá Boleslav (část obce Mladá Boleslav II), zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, na LV č. 15270 pro katastrální území a obec Mladá Boleslav.

## Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout prostory v budově a vymezenou část pozemku na dobu a k účelu sjednanému níže.

# Předmět smlouvy

## Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory v prvním nadzemním podlaží (1. NP) budovy o celkové výměře 252,23 m2, plochu určenou k parkování osobních vozidel před budovou o výměře 56 m2 (dále jen „**parkovací plocha**“), část pozemku označenou jako horní zahrada o výměře 665 m2 (dále jen „**horní zahrada**“) které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**pronajaté prostory**“). Nájemce prohlašuje, že se stavem a dispozicí pronajatých prostor seznámil a v tomto stavu je přijímá do užívání.

## Společně s pronajatými prostory je nájemce oprávněn v odpovídajícím rozsahu užívat společné prostory v budově.

## Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory za účelem podnikání, a to k provozování **mateřské školy**, v souladu s platným a účinným zápisem v rejstříku škol a školských zařízení. Nájemce nesmí užívat ani umožnit užívání pronajatých prostor k jinému než sjednanému účelu, ledaže mu k tomu dá pronajímatel svůj předchozí písemný souhlas.

## 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.

# Změna užívání prostor

## Pronajímatel konstatuje, že budova je v souladu s vydaným souhlasem k užívání v katastru nemovitostí zapsána jako rodinný dům.

## Smluvní strany se dohodly, že vydání povolení pro změnu v užívání prostor za účelem provozování mateřské školy si na své náklady zajistí nájemce. Pronajímatel se zavazuje poskytnout k tomu nájemci nezbytnou součinnost, zejména vystavit potřebnou plnou moc pro jednání s příslušnými orgány a institucemi. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejich získání následující dokumenty:

* veškerá stanoviska a vyjádření dotčených orgánů,
* rozhodnutí nebo jiný úkon stavebního úřadu vydaný za účelem změny užívání pronajatých prostor, bude-li vydáno
* projektovanou dokumentaci zamýšlených stavebních úprav, ověřenou stavebním úřadem, bude-li vydána.

## Změna užívání pronajatých prostor za účelem provozování mateřské školy musí být provedena s účinností nejdříve od 1.1.2025. Nájemce bere na vědomí, že do 31.12.2024 využívá pronajaté prostory pronajímatel, tj. změnu lze provést až po tomto datu.

## Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné a zálohy za služby zajišťované pronajímatelem bude hradit nájemce nejdříve ode dne právní moci rozhodnutí či jiného úkonu stavebního úřadu o změn užívání prostor.

## Tato smlouva se uzavírá s rozvazovací podmínkou, že nájemce získá veškerá povolení potřebná k provozování mateřské školy v pronajatých prostorách, včetně rozhodnutí stavebního úřadu o změně užívání prostor, nejpozději do 31.8.2025. Marným uplynutím této lhůty smlouva zaniká.

## Pronajímatel bere na vědomí, že do doby získání veškerých potřebných povolení nelze pronajaté prostory užívat k jinému účelu než k provedení potřebných úprav a k přípravným činnostem.

# Základní práva a povinnosti účastníků

## Nájemce je povinen:

* užívat pronajaté prostory, společné prostory 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 zdravotnické, 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 z předpisu, který jej v budoucnosti nahradí,
* zajišťovat údržbu parkovací plochy, zahrnující úklid plochy a zimní údržbu plochy (posyp, odklízení sněhu apod.),
* zajišťovat údržbu horní zahrady, zahrnující údržbu trávníku (sekání, vertikutace, pískování, hnojení, dosévání, apod.), údržbu záhonů, řez a tvarování živých plotů, řez ovocných a okrasných dřevin, hnojení a mulčování výsadeb, postřik proti chorobám, škůdcům a plevelům, pravidelný a sezónní úklid, příprava horní zahrady na zimní období,
* 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, jeho zaměstnanci nebo jiné osoby, kterým umožní vstup,
* 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
* zajišťovat revize veškerých elektrických zařízení (elektrické spotřebiče, pohyblivé přívody, prodlužovací šňůry apod) umístěných v pronajatých prostorách,
* poskytnout pronajímateli veškeré zprávy o provedených revizích elektrických zařízení,
* po skončení nájmu uvést pronajaté prostory do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany výslovně jinak.

## Nájemce je oprávněn:

* po předchozím odsouhlasení pronajímatelem označit svou provozovnu na vstupu do budovy s uvedením základních předepsaných 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:

* umožnit 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,
* zajišťovat v souladu s platnou legislativou revize veškerých rozvodů a zařízení, které jsou součástí budovy,
* zajistit nájemci dodávky služeb specifikováných v čl. 6. této smlouvy.

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

## Nájemce prohlašuje, že byl řádně seznámen s provozním řádem pronajímatele a dalšími vnitřními předpisy pronajímatele k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a k zajištění ochrany majetku.

# Nájemné, splatnost a způsob platby

## Nájemné bylo účastníky dohodnuto ve výši **29.681,25 Kč bez DPH měsíčně**. Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc činí 1/30 měsíční výše za každý celý den trvání nájmu.

## Nájemce bude nájemné platit měsíčně dozadu, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystavené pronajímatelem. Nájemné je splatné bezhotovostně převodem nebo vkladem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Splatnost faktur je do 30 dnů od vystavení.

## 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 platbou nájemného.

# Služby spojené s užíváním pronajatých prostor

## Spolu s nájemným bude nájemce měsíčně hradit tyto zálohy na služby zajišťované pronajímatelem:

## dodávka vody a likvidace odpadních vod (vodné a stočné) měsíční záloha ve výši 2.000,- Kč bez DPH,

## dodávka elektrické energie měsíční záloha ve výši 4.300,- Kč bez DPH,

## dodávka tepla měsíční záloha ve výši 7.700,- Kč bez DPH,

## tj. celkem bude výše měsíčních záloh činit **14.000,- Kč bez DPH**.

## Zálohy za služby zajišťované pronajímatelem bude nájemce hradit spolu s nájemným, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. K fakturovaným částkám bude připočtena DPH v zákonné výši.

## Zálohy budou nájemci vyúčtovány minimálně 1x ročně, a to na základě skutečné spotřeby zjištěné dle měřidel umístěných v budově, vždy nejpozději do 30 dnů od doručení vyúčtování od příslušného dodavatele energie. Případný přeplatek bude nájemci vrácen do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Případný nedoplatek se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování.

## Zálohy za dobu kratší, než jeden měsíc budou úměrně poníženy.

## V případě, že dojde ke zvýšení ceny služeb nebo plnění, které je dodavatelům těchto služeb nebo poskytovatelům těchto plnění povinen platit pronajímatel, či které zajišťuje pronajímatel svým nákladem, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit výši záloh dle odst. 6.1. tohoto článku. Zvýšení je účinné ode dne doručení písemného oznámení pronajímatele nájemci, nebude-li v oznámení uvedeno datum pozdější.

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

## Nájemce si bude samostatně hradit další služby a dodávky, které si sjedná se svými dodavateli. Nájemce se zavazuje tyto platby hradit svým dodavatelům řádně a včas.

# Sankce při prodlení

## 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 1.2.2025.**

## Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve zkrácené 30 denní výpovědní době, nezaplatí-li nájemce přes písemné upozornění ani v dodatečné patnáctidenní (15) lhůtě dlužné 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 1/10 měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody tím není dotčen. Vedle toho bude nájemce dále platit úhradu za užívání pronajatých prostor ve výši nájemného platného v den skončení nájmu, a úhradu za služby zajišťované pronjímatelem. Nevyklidí-li nájemce pronajaté prostory ani do 30 dnů od uplynutí výpovědní doby, je pronajímatel oprávněn pronajaté 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.

## 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.

## Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dohodly, že místní příslušnost soudu k projednání a rozhodnutí sporů a jiných právních věcí vyplývajících z právního vztahu založeného touto smlouvou, jakož i ze vztahů s tímto vztahem souvisejících, se řídí sídlem pronajímatele.

## Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá uveřejnění v 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), uzavírají smluvní strany toto samostatné ujednání. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. Nájemce se zavazuje nejpozději při podpisu této smlouvy označit ty části smlouvy a ty údaje, které požaduje v souladu se zákonem o registru smluv vyloučit z uveřejnění (obchodní tajemství, osobní údaje apod.). Jinak platí, že souhlasí s uveřejněním v plném rozsahu. Toto samostatné ujednání smluvních stran nabývá platnosti a účinnosti podpisem této smlouvy oprávněnými zástupci smluvních stran.

## Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.

## Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran. V případě elektronického podpisu je tato smlouva vypracována v jednom vyhotovení podepsaném elektronicky oběma smluvními stranami.

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

Přílohy:

1. Přehled pronajatých prostor

|  |  |
| --- | --- |
| V Mladé Boleslavi dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | V Mladé Boleslavi dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ……………………………………………….  **Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice Středočeského kraje**  JUDr. Ladislav Řípa  předseda představenstva | ……………………………………………….  **Mateřská škola Little Elephant s.r.o.**  Kateřina Křivánková  jednatelka |
| ……………………………………………….  **Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice Středočeského kraje**  Mgr. Daniel Marek  místopředseda představenstva |  |