

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Nemocnice Znojmo, příspěvková organizace

se sídlem MUDr. Jana Janského 11, 669 02 Znojmo

IČ: 00092584

DIČ: CZ00092584

zapsaná v OR vedeném u KSv Brně v odd. Pr, vložce číslo 1229

jednající MUDr. Miroslavem Kavkou, MBA, FICS, ředitelem

dále jen „pronajímatel“

a

Nakafe s.r.o.

se sídlem Bratrstva 2520/50, 669 02 Znojmo

IČ: 23228075

zapsaná v OR vedeném u KSv Brně v odd. C, vložce číslo 144945

zastoupená Hanou Filákovou, jednatelkou

dále jen „nájemce“

uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

tuto

Nájemní smlouvu:

i.

1. Pronajímatel má na základě Zřizovací listiny příspěvkové organizace Jihomoravského kraje ze dne 17. 9. 2015 (dále „ZL“) předánu k hospodaření mimo jiné i budovu č. p. 2675, objekt občanské vybavenosti, postavenou na pozemcích p. č. 4408/44, 4408/150 a 4408/163, zapsanou na listu vlastnictví č. 1646 pro obec Znojmo, katastrální území Znojmo - město.
2. Pronajímatel je na základě ZL oprávněn pronajmout nebytové prostory nacházející se v uvedené budově.

II.

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v budově uvedené v čl. I této smlouvy. Jedná se o
 - plochu o celkové výměře 4 m² pro umístění prodejního Stánku
 - plochu o celkové výměře 10 m² pro sezení - umístění stolků a židlí,to vše umístěno v přízemí hlavní budovy sídla pronajímatele (budova C3) u vchodu pro

návštěvy vedle vchodu na oddělení ONM (blíže viz Příloha č. 1),

dále

- plochu skladu pro uskladnění materiálu v objektu B nájemce (dle přiloženého schématu)

též „předmět nájmu“.

2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přebírá jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání za účelem provozování rychlého občerstvení (kavárny) a prodeje potravin. Změna účelu nájmu je možná pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu.
4. V prostorách předmětu nájmu se nenachází žádný movitý majetek, který patří pronajímateli.
5. Nájemce se současně zavazuje, že ke dni otevření kavárny zajistí na pronajímané ploše na své náklady posezení, které bude sloužit veřejnosti i v době mimo otevírací dobu kavárny. Veškeré toto vybavení zůstane v majetku nájemce.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat po celou dobu platnosti této smlouvy tuto otevírací dobu:
Pondělí- Pátek: 7:00- 17:00 hod.
Sobota, Neděle, Svátky: dle návštěvních hodin pronajímatele.

III.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 6. 2025 do 31. 5. 2026. Po uplynutí této doby může být smlouva po vzájemné dohodě prodloužena o 1 rok.
2. Smlouvu lze předčasně ukončit zrušit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Smlouvu je dále možné vypovědět bez udání důvodů s výpovědní dobou tři měsíce, která počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.
4. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy, zjistí-li, že nájemce přes písemné upozornění neplní řádně a včas své povinnosti z ní vyplývající, anebo bude-li pronajímatel potřebovat pronajaté prostory pro plnění svých úkolů. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a je účinné ke dni jeho doručení nájemci.

IV.

1. Celková výše nájemného za předmět nájmu činí ročně 200 000 Kč bez DPH, tj. čtvrtletně 50.000 Kč bez DPH.
2. Sužíváním předmětu nájmu je spojen odběr energií (vytápění, elektrický proud, voda), provozní údržba společných prostor a úklid společných prostor. Náklady na uvedené

služby jsou paušálně zahrnuty do ceny nájmu a nebudou nájemci samostatně fakturovány.

V.

1. Nájemné bude nájemce hradit čtvrtletně, na dané kalendářní čtvrtletí vždy do 20. dne posledního měsíce předcházejícího danému kalendářnímu čtvrtletí, a to na účet pronajímatele, číslo účtu 14538741/0100, konstantní symbol 308, variabilní symbol 23228075 Úhrada se považuje za zaplacenou dnem připsání na účet pronajímatele.
2. Pokud není nájemné placeno řádně, včas a ve sjednané výši, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není vyloučeno právo pronajímatele účtovat úrok z prodlení dle příslušných právních předpisů.
3. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně upravit výši nájemného a ceny poskytovaných služeb z důvodu inflace. Inflací se rozumí Průměrná roční míra inflace, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné a cenu poskytovaných služeb jednou ročně z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila Průměrná roční míra inflace za rok bezprostředně předcházející. Nájemné a cena poskytovaných služeb zvýšené v souladu s tímto odstavcem se považuje za sjednanou cenu, která nevyžaduje uzavření dodatku ke smlouvě.

VI.

1. Nájemce je povinen:
 - užívat předmět nájmu řádně, v souladu s touto smlouvou a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy a současně přitom dodržovat předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, hygienicko-protiepidemické a protipožární předpisy, a to zejména s ohledem na charakter činnosti pronajímatele; nájemce je současně povinen se při užívání předmětu nájmu zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval třetí osoby či narušoval provoz a výkon odborných činností pronajímatele. Nájemce nebude omezovat klid pacientů a zaměstnanců pronajímatele produkcí hudby venku, uvnitř prodejny omezeně s přihlédnutím k zachování klidu v budovách a bude reagovat na případné námitky. V případě porušení uvedených povinností je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
 - splňovat po celou dobu nájmu požadavky platných právních předpisů na poskytování služeb obdobného charakteru a na výrobu a distribuci potravin, zejména zákona č. 110/1997 Sb., o potravinách a tabákových výrobcích, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen zajistit pravidelné audity v oblasti HCCP, GHP a GMP. Nájemce nese plnou odpovědnost za důsledky vznikající nesprávnou výrobou a prodejem potravin, včetně sankcí (kontrolní orgány, další škody a odškodnění v případě prodeje zdravotně závadných potravin).
 - řádně spravovat předmět nájmu a provádět v něm na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu. Obě strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, se budou podpůrně řídit nařízením vlády č. 308/2015 Sb. Pro účely výkladu této smlouvy se strany dohodly na hranici ve výši 12.000,- Kč bez DPH ročně za drobné opravy či běžnou údržbu. Opravy a údržbu nad rámec drobných oprav

a běžné údržby zajišťuje a hradí pronajímatel na žádost nájemce po posouzení její potřeby. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

- bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli potřebu havarijních oprav, jejichž neprovedením hrozí pronajímateli škoda, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- případné stavební, montážní a jiné technické úpravy provádět jen po předchozím souhlasu pronajímatele; veškeré tyto případné úpravy včetně průběžného malování a nátěrů hradí nájemce, přičemž při skončení nájmu zůstává hodnota provedených prací a úprav pronajímateli bez povinnosti finančního vypořádání.
- chránit předmět nájmu před poškozením a zničením; v případě poškození ze strany nájemce (i v důsledku jednání jeho zaměstnanců nebo osob, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup) uhradit vzniklou škodu nebo uvést poškozený předmět nájmu do původního stavu.
- plnit povinnosti, vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů navazujících na tyto zákony.
- umožnit pronajímateli nebo jím zmocněným osobám přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, inventarizace majetku či dodržování této smlouvy a poskytnout pronajímateli a kontrolním a obdobným orgánům veškerou potřebnou součinnost a dokumentaci při výkonu kontrol týkajících se této smlouvy.
- užívat předmět nájmu sám pouze se svými zaměstnanci.
- parkovat na k tomu určených místech.
- platit řádně a včas nájemné.
- mít po celou dobu nájmu sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě.
- neprodleně písemně oznámit pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie, a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání předmětu nájmu; v tomto případě bude provedena revize nájemného nebo je pronajímatel oprávněn nepovolit nájemci instalaci těchto spotřebičů nebo změnu skutečností rozhodných pro rozsah a způsob užívání předmětu nájmu.
- zajistit na své náklady úklid předmětu nájmu a je povinen zajistit odvoz a zneškodňování odpadů, které při své činnosti vyprodukuje, vč. dodržování příslušných ustanovení zákona o odpadech a souvisejících právních předpisů.
- při skončení nájemního vztahu předat předmět nájmu v řádném stavu jako při přebírání vč. vymalování na náklady nájemce, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; v případě odstoupení od smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu do sedmi pracovních dnů ode dne skončení nájmu. Pro případ porušení povinnosti řádného a včasného předání sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání předmětu nájmu; smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne, kdy na ni pronajímatel uplatní u nájemce nárok. Pronajímatel má právo požadovat náhradu škody v plném rozsahu vedle smluvní pokuty.

2. Nájemce je povinen prodávat sortiment minimálně v rozsahu dvou druhů kávy (např. káva DDC blend nebo Lavazza a na speciálním mlýnku ochutnávková káva v pravidelných obměnách), dále teplé nápoje, studené nápoje, drobné občerstvení typu mušli tyčinky, malé dezerty a pochutiny ke kávě.
3. Nájemce není oprávněn ve všech pronajatých prostorách prodávat alkoholické nápoje a tabákové výrobky.
4. Pronajímatel je povinen
 - zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv v souladu s obsahem této smlouvy.
 - zajistit nájemci dodávky elektrické energie, topení, vody vč. odvodu odpadních vod, úklid společných prostor.
 - umožnit v souladu se svými vnitřními předpisy vjezd do svého areálu vozidlům zajišťujícím zásobování pronajatých prostor.
 - umožnit přístup na sociální zařízení zaměstnancům nájemce
5. Smluvní strany jsou povinny přijímat veškerá možná opatření k předcházení vzniku škod. Smluvní strany jsou povinny si navzájem sdělovat všechny skutečnosti, o kterých se dozvěděly, a které mohou mít vliv na realizaci jejich smluvního vztahu vyplývajícího z této smlouvy, aby se tak předešlo vzniku případných škod.

VII.

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě.

VIII.

Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést jen po vzájemné dohodě smluvních stran ve formě písemných a číslovaných dodatků.

IX.

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a obecně závaznými právními předpisy a přechází na právní nástupce smluvních stran.
2. Nájemce souhlasí se zpřístupněním nebo zveřejněním všech náležitostí tohoto smluvního vztahu.
3. Tato smlouva bude v případě splnění zákonných podmínek uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb. Uveřejnění v registru smluv včetně uvedení metadat provede Nemocnice Znojmo. Smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádný údaj uvedený v této smlouvě za obchodní tajemství dle § 504 občanského zákoníku.

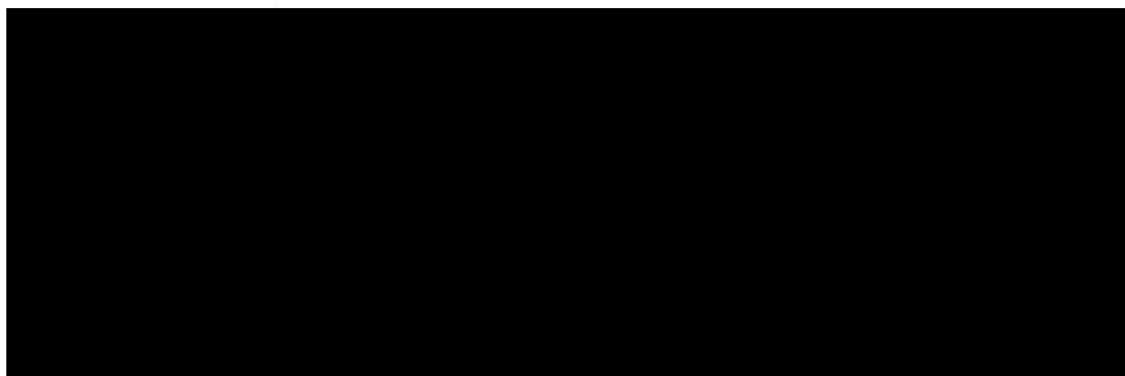
X.

Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají dobrovolně, srozumitelně, vážně a určitě, prosty omylu a že žádná z nich nebyla v tísní ani pod vlivem jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

XI.

Tato smlouva se sepisuje ve 2 identických vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po 1 stejnopisu.

Ve Znojmě dne 20. 05. 2025



Příloha č. 1:

