

Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání

Psychiatrická nemocnice v Kroměříži

se sídlem: Havlíčkova 1265, 767 40 Kroměříž

zastoupená: prof. MUDr. Romanem Havlíkem, Ph.D., ředitelem

IČ: 00567914

DIČ: CZ00567914

Kontaktní osoba: xxxxxxxxxxxxxx, email:xxxxxxxxxxx, tel.: xxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

SANITA CAR s.r.o.

se sídlem: Sušilova 478/24, 769 01 Holešov

IČ: 276 65 046

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

společnost zapsaná u OR vedeného KS v Brně, oddíl C, vložka 50163

zastoupená: Aloisem Večeřou, jednatelem společnosti

Kontaktní osoba: xxxxxxxxxxxxxx, email: xxxxxxxxxxx, tel.: xxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dle zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících podnikání tohoto obsahu:

I. Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel má příslušnost hospodařit s pozemkem **p. č. st. 6437**, jehož součástí je budova bez č. p., objekt občanské vybavenosti, na adrese Kroměříž, Havlíčkova 1265, jak je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž na LV č. 5794 pro k.ú. Kroměříž (nebytový prostor DZS interně označovaný jako 34).

Pronajímatel má rovněž příslušnost hospodařit s pozemkem **p. č. st. 4530**, jehož součástí je budova bez č. p., objekt občanské vybavenosti, na adrese Kroměříž, Havlíčkova 1265, jak je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž na LV č. 5794 pro k.ú. Kroměříž (nebytový prostor autodílny interně označovaný jako 42).

2) Pronajímatel za níže uvedeným účelem pronajímá a nájemce k níže uvedenému účelu přijímá do nájmu **nebytový prostor sloužící podnikání**, nacházející se v budově bez č.p., objektu občanské vybavenosti, na p.č.st. 6437 (ozn. 34) a nebytový prostor sloužící podnikání, nacházející se v budově bez č. p., objektu občanské vybavenosti, na p. č. st. 4530 (ozn. 42), vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž na LV č. 5794 pro k.ú. Kroměříž. Celková výměra nebytových prostor k pronájmu je 3 63, 86 m2 (295,04 m2 (objekt 34) a 68,82 m2 (objekt 42).

Jedná se o NP, tak jak jsou vymezeny v situačním plánu, který je přílohou k této smlouvě (dále též jen „předmět nájmu“, pronajímané prostory“).

Účelem nájmu je provozování dispečinku sanity v objektu č. 34 a provozování autodílny v objektu č. 42 PNKM.

II. Výše a splatnost nájemného

1) Podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se nájemné za pronajímané prostory stanoví dohodou smluvních stran a činí bez připočtení ceny služeb: 900,- Kč/m²/rok bez DPH tj. při celkové výměře pronajímaných prostor 295, 04 m² + 68,82 m² celkem tedy 363,86 m², nájemné ve výši 327.474,- Kč/ročně.

Měsíční nájemné činí: 27.289,5 Kč, čtvrtletní nájemné činí: 81.868,5 Kč.

2) Nájemce se zavazuje hradit nájemné čtvrtletně, a to na účet pronajímatele na základě faktury jím vystavené. Splatnost faktury je 14 (čtrnáct) dnů od data vystavení faktury.

3) Nájemce se zavazuje uhradit kauci ve výši jednoho měsíčního nájemného, tj. 27.289,5 Kč na účet pronajímatele do 14 dnů od podpisu této smlouvy. Nájemce se výslovně vůči pronajímateli vzdává práva na úroky ze složené kauce. Složená kauce slouží zejména ke krytí škod způsobených na předmětu nájmu a k úhradě nesplacených závazků nájemce spojených s nájmem. Nepostačuje-li kauce na krytí uvedených závazků nájemce, je nájemce povinen je hradit z jiných zdrojů. Dojde-li k čerpání kauce v průběhu trvání smluvního vztahu, je nájemce povinen složit u pronajímatele kauci novou, případně tuto kauci dorovnat do její původní výše, a to nejpozději do 5 pracovních dní od doby, kdy byl nájemce vyzooměn pronajímatelem o jejím čerpání. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ve sjednané lhůtě, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Při skončení smlouvy o nájmu bude kauce s nájemcem vypořádána. Kauce bude započtena na poslední předepsanou úhradu za nájem, jiné závazky nájemce, v případě neexistence pohledávek pronajímatele vůči nájemci, bude vrácena nájemci v hotovosti na pokladně PNKM či převodem na bankovní účet nájemce.

4) Pokud bude nájemce požadovat další služby s nájemním vztahem související např. připojení k telekomunikačním službám (včetně připojení k Internetu), či odvoz odpadu, aj., uzavře si svoje vlastní smlouvy s dodavatelem těchto služeb dle vlastního výběru.

5) Faktury za nájemné a služby (elektrika, plyn, voda) spojené s pronájmem, budou nájemci zasílány elektronicky, na email: xxxx. Nebytový prostor DZS interně označovaný jako 34 je osazen odečtovými měřidly pro plyn a vodu, elektrika bude hrazena paušálně a nebytový prostor autodílny interně označovaný jako 42 je osazen odečtovým měřidlem pro elektriku a plyn a voda bude hrazena paušálně.

6) V rámci této smlouvy neposkytuje pronajímatel nájemci žádné další služby.

7) V případě prodloužení nájemce se zaplacením výše uvedených plateb v termínu splatnosti je povinen zaplatit zákonný úrok z prodlení za každý započatý den prodlení.

8) Výše nájemného může být pronajímatelem každoročně zvyšována podle vývoje indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem, a to vždy o 100 % meziročního nárůstu tohoto indexu za uplynulý kalendářní rok. Úprava bude vždy provedena k 1. lednu každého kalendářního roku jednostranným písemným oznámením pronajímatele. První úprava dle tohoto článku může být takto pronajímatelem provedena podle indexu za rok 2024, tj. ke dni 1. ledna 2025. Upravená částka úhrady bude splatná v prvním platebním období následujícím po úpravě. Jestliže výše uvedený index přestane být zveřejňován nebo nebude moci být z jakéhokoliv důvodu používán, bude nahrazen co nejpodobnějším indexem, jehož vývoj se v posledních letech nejvíce blížil vývoji indexu až dosud užívaného, přičemž přednostně bude použit index úměrný Evropské unii. Určení takového indexu ve výlučné pravomoci pronajímatele.

9) Smluvní strany výslovně prohlašují a souhlasí, že v případě jednostranného zvýšení ceny pronajímatelem dodávaných médií, které jsou sjednány jako paušální, jakož i aplikace sjednané inflační doložky k nájemnému ze strany pronajímatele, nebudou strany vyhotovovat písemný dodatek k této smlouvě. Pronajímatel je však povinen jednostranné zvýšení ceny dodávaných služeb, které jsou sjednány jako paušální, či zvýšení nájmu aplikací inflační doložky, oznámit nájemci písemně.

III. Práva a povinnosti stran

- 1) Pronajímané prostory budou nájemci předány pronajímatelem na podkladě předávacího protokolu.
- 2) Pronajímatel je povinen odevzdat pronajímané prostory nájemci ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných prostor a inventáře a v tomto stavu je přebírá. Nájemce prohlašuje, že shledal předmět nájmu ve stavu plně způsobilém pro účely nájmu dle této smlouvy.
- 3) Nájemce se zavazuje pronajímané prostory užívat s péčí řádného hospodáře, ohleduplně, maximálně je šetřit a předcházet všem škodám. Nájemce je povinen chovat se při své činnosti ekologicky, tzn. mimo jiné, neskladovat v pronajímaných prostorách látky, které by mohly poškozovat životní prostředí. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem dle čl. I této smlouvy.
- 4) Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, čímž se rozumí náklady do výše 10.000,- Kč v každém jednotlivém případě. Opravy, které nejsou drobné a údržba, která není běžná, může být nájemcem provedena jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má tento provést, jinak pronajímateli odpovídá za škody, které by porušením této povinnosti mohly vzniknout.
- 5) Způsobí-li nájemce na pronajímaných prostorách škodu užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajímané prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání, případně nezajistí jejich údržbu ve sjednaném rozsahu či neoznámí-li včas potřebu jejich údržby nad sjednaný rámec pronajímateli, je povinen takto zvýšené náklady a zisk ušlý pronajímateli za dobu, po kterou nebude možno prostory z důvodu provádění údržby a oprav pronajmout jinému subjektu, v plném rozsahu uhradit.
- 6) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v pronajímaných prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžné údržby a drobných oprav. Nájemce bez tohoto souhlasu zejména nesmí provádět žádné zásahy do rozvodů včetně elektroinstalace, žádné stavební úpravy, ani takové, které nepodléhají ani stavebnímu povolení, či ohlášení stavebnímu úřadu.
- 7) Nájemce prohlašuje, že pokud mu pronajímatel dá souhlas k provedení stavebních úprav dle předchozího odstavce, provede je výlučně na své náklady a nebude požadovat náhradu těchto nákladů po ukončení nájemního vztahu. Po ukončení smluvního vztahu je povinností nájemce předat pronajímateli provedené stavební úpravy (technické zhodnocení) předmětu nájmu a podklady k jejich účetní a daňové zůstatkové ceně.
- 8) Pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu provedených stavebních úprav nezvýší vstupní cenu pronajímaných prostor a zároveň dává nájemci souhlas k odpisování provedeného technického zhodnocení.
- 9) V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce provedl bez jeho písemného souhlasu stavební úpravy předmětu nájmu, jiné zásahy nad rámec běžné údržby a běžných oprav, je pronajímatel oprávněn

všechny provedené úpravy na náklady nájemce svými silami nebo prostřednictvím třetích osob

odstranit. Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou pronajímateli způsobí provedením nepovolených úprav a jiných zásahů, a je povinen nahradit pronajímateli i případný ušlý zisk.

10) Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad úklid pronajímaných prostor. Nájemce je povinen zajistit si svoz veškerého odpadu, s poskytovatelem těchto služeb, a to dle povinností stanovených zákonem, a na vlastní náklady.

11) **Nájemce není oprávněn pronajímané prostory dát do podnájmu.** Dá-li nájemce předmět nájmu do podnájmu, půjde o podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy bez dalšího odstoupit.

12) Nájemce nese veškerou odpovědnost za dodržování požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných právních předpisů. Podmínky pro bezpečnost práce si nájemce zajišťuje sám, a přitom je povinen dbát pokynů, které pro tuto oblast i pro oblast protipožární ochrany vydávají k tomu určené orgány. Osobou odpovědnou za dodržování požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných právních předpisů je: **Alois Večeřa**.

13) Nájemce je povinen činit na vlastní náklady opatření k zajištění majetku uskladněného v pronajímaných prostorách před poškozením, ztrátou, zničením a zneužitím.

14) Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí nájemce umístěných v předmětu nájmu.

15) Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli neprodleně nutnost provedení takových oprav, k nimž je povinen pronajímatel jako vlastník. Nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která by tímto mohla pronajímateli vzniknout. Nájemce je povinen snášet omezení v pronajímaných prostorách v rozsahu nutném pro provedení oprav a prací.

16) Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli neprodleně veškeré změny, které by mohly mít vliv na platnost této smlouvy.

17) Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli kontrolu stavu pronajímaných prostor.

18) Nájemce se zavazuje bezprostředně odstranit veškeré závady, poškození a škody na majetku pronajímatele vzniklé v důsledku jeho činnosti, včetně škod způsobených požárem. Neučiní-li tak, nebo není-li to možné, je povinen zaplatit pronajímateli náhradu nákladů s tím spojených, jakož i nahradit případnou škodu, která v důsledku porušení povinnosti dle tohoto ustanovení vznikne pronajímateli či třetím osobám. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že má uzavřeno pojištění pro případ škod způsobených nájemcem či osobami, za které nájemce odpovídá, na zdraví či majetku třetích osob, a zavazuje se udržovat toto pojištění po celou dobu trvání nájemního vztahu.

19) Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v pronajímaných prostorách provádění předepsaných periodických revizí, elektroinstalace a případně dalších zařízení, která jsou vlastnictvím pronajímatele a u nichž jsou periodické revize předepsány.

20) Za odstranění závad zjištěných revizemi, nezpůsobí-li je nájemce, odpovídá pronajímatel. Náklady na odstranění závad zjištěných revizí, pokud nebyly způsobeny nájemcem, hradí pronajímatel a je povinen odstranit zjištěné závady v termínech stanovených revizní zprávou. Pokud zjištěné závady způsobil nájemce porušením zákazu zasahovat do sítí a rozvodů, je povinen odstranit závady na své náklady a v termínech stanovených revizní zprávou.

21) Do pěti dnů po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímané prostory vyklidit a vyklizené je pronajímateli předat ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a smluvněmu způsobu užívání. Nebudou-li pronajímané prostory řádně protokolárně předány, je pronajímatel oprávněn je vyklidit i bez součinnosti nájemce, způsobem dle svého uvážení

a na náklady nájemce. Pro případ prodloužení nájemce se splněním povinnosti vyklidit pronajímané prostory řádně nebo včas, si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájmu kalkulovaného ke dni vzniku prodloužení, a to za každý den prodloužení s vyklizením a odevzdáním pronajímaných prostor.

IV. Doba nájmu

Nájem pronajímaných prostor se sjednává **na dobu určitou od 1.7.2025 do 31.8.2029.**

V. Ukončení nájmu

1) Smlouvu lze vypovědět bez uvedení důvodu ve výpovědní době tří měsíců na základě písemné výpovědi doručené druhé smluvní straně. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

2) Smluvní strany mohou též nájem skončit písemnou dohodou stran.

3) Pronajímatel může od smlouvy odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou nebo pokud přestanou být plněny podmínky dané ustanovením § 27 odst. 1. zák. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky v platném znění, případně též tehdy neužívá-li nájemce pronajímané prostory po dobu delší než jeden kalendářní měsíc, nebo neužívá-li nájemce pronajímané prostory ke sjednanému účelu nájmu, či užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.

4) Smluvní strany výslovně prohlašují, že v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky je vyloučena možnost pokračování nájemního vztahu po dni skončení doby nájmu uvedené v čl. IV. této Smlouvy.

VI. Závěrečná ujednání

1) Není-li touto smlouvou výslovně sjednáno jinak, smlouvu lze měnit jen formou chronologicky číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

2) Veškeré písemnosti učiněné v souvislosti s touto smlouvou se v pochybnostech považují za doručené třetím dnem po jejich prokazatelném odeslání.

3) Jakékoli smluvní pokuty sjednané touto smlouvou se nezapočítávají do náhrad škody/újmy/ušlého zisku.

4) Není-li ve smlouvě dohodnuto jinak, řídí se tento smluvní vztah zák. č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem.

5) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle z. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Nájemce souhlasí s uveřejněním úplného znění smlouvy, s výjimkou osobních údajů osob, které nejsou dostupné z veřejných evidencí a vlastnoručního podpisu osoby nájemce. Smluvní strany se dohodly, že

uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí Pronajímatel. Situační plánec, představující přílohu č. 1 smlouvy, nemusí být s ohledem § 3 odst. 2 písm. b) zákona o registru smluv uveřejněn.

6) Bude-li tato smlouva uzavírána v listinné podobě, je sepsána ve dvou vyhotoveních v českém jazyce s platností originálu, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.

7) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho po jejím přečtení činí vlastnoruční podpisy.

8) Tuto smlouvu nelze dále postupovat, jakož i pohledávky z ní vyplývající.

Přílohy: LV a situační plánec

Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

prof. MUDr. Roman Havlík, Ph. D.
ředitel Psychiatrické nemocnice v Kroměříži

Alois Večeřa
jednatel společnosti SANITA CAR s.r.o.