|  |  |
| --- | --- |
|  | **Smlouva o pronájmu nemovitosti** |

**kterou uzavírá**

**Smluvní strany:**

**pronajímatel :Slezská nemocnice v Opavě Zastoupená : MUDr. Milanem Cvekem**

**Se sídlem: Olomoucká 86, Opava**

**ICO:47813750**

**Plátce DPH**

**a**

**Nájemce: společnost Hruška, spol. s r.o.**

**Zastoupená: ing. Janou Škrabalovou**

**Se sídlem: Na Hrázi 3228/2, Ostrava-Martinov, 723 05** ICO: **19014325**

**DIČO: CZ19014325**

**Pronajímatel má ve správě mj. budovu bez č.p. na pozemku parcelní číslo 2211/5, zapsané u Katastrálního úřadu v Opavě na LV číslo 4611 pro katastrální území Opava-předměstí, obec Opava. ( dále jen nemovitost)**

**Jedná se o objekt prodejny potravin na Rybové ul. č. 26 v Opavě.**

**Pronajímatel pronajímá nájemci nemovitost za dohodnutou cenu**

**132 000 Kč + 19% DPH ročně na dobu neurčitou za účelem provozování prodejny potravin a doplňkového sortimentu běžné denní potřeby.**

**Nemovitost je ke dni uzavření této smlouvy ve špatném technickém stavu, což nájemce bere na vědomí a zavazuje se , že provede na nemovitosti opravy nezbytné k tomu, aby nemovitost mohla být užívána k účelu ke kterému je pronajata. Tyto nezbytné opravy budou dle vypracované studie ukončeny do 31.8.2004 a předpokládané náklady jsou 500.000,- Kč + 19% DPH. Tyto náklady budou upřesněny v prováděcím rozpočtu a upraveny v dodatku této smlouvy, který je její přílohou, nepřekročí však výše uvedenou hodnotu. Nájemce si před provedením oprav vyžádá souhlas s jejich provedením od pronajímatele a ten souhlasí s tím, aby prokazatelné náklady na takto provedené opravy byly započteny na úhradu nájemného.**

**Nájemce je povinen provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu na předmětu nájmu.**

Nájemce prohlašuje, že přejímá nemovitost do nájmu za výše uvedenou cenu, tak jak stojí a leží a že je si vědom toho, že je povinen dbát toho, aby nemovitost byla způsobilá k užívání k dohodnutému účelu.

Nájemné bude placeno nájemcem měsíčně po 11 000 Kč na základě vystavených faktur vždy nejpozději do posledního dne toho měsíce za který je nájemné placeno. Smluvní strany se dohodly na vzájemném zápočtu nájmu a nákladů nájemce spojených s nezbytnými opravami pronajatých prostor do výše stanovené v čl. III. Po skončení zápočtu bude nájemce hradit nájemné v piné výši dle či. IV. Provádění zápočtů měsíčního nájmu a příslušných nákladů na opravu do celkové maximální částky dle článku III bude zahájeno předáním předmětu nájmu, tj. od 24.8.2004. Předání staveniště pro stavební úpravy- 19.7.2004.

Tuto smlouvu lze vypovědět způsobem a za podmínek stanovených platnou právní úpravou.

• Pronajímatel může navíc smlouvu vypovědět také tehdy, pokud by nájemné dohodnuté v této smlouvě, s přihlédnutím ke všem okolnostem neodpovídalo tržnímu nájemnému dané nemovitosti v místě a čase.

Tohoto práva však pronajímatel nemůže využít dříve než po uplynutí tří let od vzniku nájemného vztahu touto smlouvou upraveného.

Vypoví-li pronajímatel nájemné vztah podle druhého odstavce tohoto článku této smlouvy, bude povinen uhradit nájemci poměrnou část nákladu na opravy provedené nájemcem s jeho souhlasem, které nebudou uhrazeny započtením na nájemné a to do jednoho měsíce do řádného předání nemovitosti pronajímateli.

Nájemce bude hradit pronajímateli nad rámec nájemného zálohy na základě vystavených faktur na dodávky tepla - zálohově 6 000,- Kč měsíčně. Skutečné náklady vyúčtuje pronajímatel nájemci neprodleně poté, co obdrží vyúčtování od dodavatele tepla. Každé vyúčtování bude doloženo fakturou dodavatele.

Nájemce uzavře samostatné smlouvy s dodavateli na dodávku elektrické energie, vody. likvidace odpadu.

Nájemce odpovídá za pořádek a čistotu přilehlých prostor prodejny.

**Nájemce odpovídá za pořádek a čistotu přilehlých prostor prodejny. Nájemce se zavazuje zejména k tornu, že bude provádět úklid a čištění chodníků přilehlých k nemovitosti.**



**Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady a v určených termínech zajišťovat revize nájemcem vnesených technických zařízení nacházejících se v nemovitosti.**

**Pronajímatel je povinen uzavřít pojistku vztahující se na škody, způsobené poškozením budovy živly. Pronajímatel neodpovídá za škody, vzniklé na majetku nájemce.**

**Tato smlouva vyžaduje předchozího souhlasu zřizovatele pronajimatele.Tento souhlas byl udělen radou kraje dne 20.5.2004 usnesením číslo 42/3269.**

**Přílohy: 1. Výpis z katastru nemovitostí**

**nájemce**

**pronajímatel**

**2/ Revizní zpráva elektroinstalace**

**3/ Revizní zpráva hydrantů a hasicích přístrojů 4/ Přehled měřidel**

**5/ Povolený účel k užívání předmětu nájmu**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |