

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 201103

uzavřena dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Nemocnice Jablonec nad Nisou, p.o.

se sídlem: Nemocniční 15, 466 60 Jablonec nad Nisou

kterou zastupuje: MUDr. Vít Němeček, MBA - ředitel

IČ: 00829838

bankovní spojení:

zapsaná v obchodním rejstříku u KS Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 107
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Pekárna Šumava a.s.

se sídlem: Na Výšině 3373/11, 466 01 Jablonec nad Nisou

kterou zastupuje: Ing.Ivan Šnajdr, předseda představenstva

IČ: 27353443

bankovní spojení:

zapsaná v obchodním rejstříku u KS v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka č.1912,
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor.

čl.I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že Město Jablonec nad Nisou je podle Protokolu o předání a převzetí majetku státu (zákon č. 290/2002 Sb.), vlastníkem mimo jiné objektu č.p.4446, (Nemocniční 15, Jablonec nad Nisou), zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. a obec Jablonec nad Nisou.

Pronajímatel dále prohlašuje, že v souladu se Zřizovací listinou příspěvkové organizace Nemocnice Jablonec nad Nisou, p.o., dne 23.10.2009 byl předán k hospodaření objekt č.p. 4446 včetně jeho částí na na stpč. 6213, 6211, 3033/5, vše v k.ú. a obci Jablonec nad Nisou, a je dle této listiny oprávněn přenechávat do nájmu nebytové prostory ve výše uvedeném objektu. Nebytové prostory převzal od Města Jablonec nad Nisou „předávacím protokolem do správy“ ze dne 26.7.2011

čl.II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu **nebytové prostory – víceúčelové zařízení pro pacienty, návštěvníky a personál** v objektu uvedeném v předcházejícím ustanovení této smlouvy o celkové výměře **139,31 m²** zahrnující:

101 zádveří, 102 odpadky, 103 chodba, 104 šatna, 105 umývárna, 106 úklid, 107 WC, 108 sklad, 109 sklad obalů. 110 přípravná, 111 bufet 1, 112 bufet 2, 114 technická místnost – celkem 139,31 m².

2. Záměr obce pronajmout předmětné nebytové prostory byl v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn vyvěšením na úřední desce MěÚ a následně byl pronájem nebytových prostor schválen odborem ekonomiky, kterému byla na období, kdy nezasedá rada města, tj. od 10.6.2011 do 25.8.2011, svěřena mimo jiné pravomoc rozhodování o pronájmech nebytových prostor.

čl. III.

Účel smlouvy

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory výlučně za účelem provozování bufetu, prodeje drogistického a papírenského zboží a to dle podmínek uvedených v této smlouvě.

2. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy plně seznámil se stavem nebytových prostor a dále prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

čl. IV.

Doba nájmu

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou vzniká dnem **1. 8. 2011**.

2. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Výpovědní lhůta začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

3. Smluvní strany se dohodly, že bude-li důvodem výpovědi:

- a) užívání nebytových prostor v rozporu s účelem uvedeným v čl. III., 1.,
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady záloh na služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
- c) nájemce neposkytuje vymezené služby řádně a včas
- d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes oprávněné písemné upozornění hrubě a opakovaně porušují klid nebo pořádek
- e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část třetí osobě do pronájmu bez souhlasu pronajímatele
- f) nájemce změnil nebo rozšířil v nebytových prostorech předmět podnikání, účel nájmu, bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Výpovědní lhůta činí v takových případech jeden měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

4. Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:

- a) výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce danou v souladu se zákonem a touto smlouvou,
- b) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou,
- c) dohodou pronajímatele a nájemce o skončení nájmu k určitému dni.

čl.V.

Nájemné a platby služeb

1. Výše nájemného za nebytové prostory činí 15 000,- Kč, přičemž takto sjednaná výše nájemného je osvobozena od režimu DPH. Nájemné je splatné vždy do 15. dne probíhajícího měsíce na základě trvalého příkazu nájemce a bude poukazováno na účet č. _____ vedený u České spořitelny, a.s., s variabilním symbolem 201103 (číslo smlouvy).
2. Spotřebu tepla, elektřiny, vodného, stočného a srážkovného je nájemce povinen hradit na základě faktury vystavované pronajímatelem vždy za období kalendářního měsíce v této výši: zálohy ve výši 3 000 Kč + DPH v příslušné sazbě (vodné, stočné a srážkovné), 5 000 Kč + DPH v příslušné sazbě (vytápění), 5 000 Kč + DPH v příslušné sazbě (elektřina). Nájemce bude tuto zálohu hradit společně s nájemným do 15. dne měsíce probíhajícího.
3. Skutečnou spotřebu tepla (vytápění a ohřev vody), elektřiny, vodného, stočného a srážkovného bude pronajímatel účtovat nájemci daňovým dokladem – zúčtovací fakturou, vystavenou vždy do 5. dne po skončení čtvrtletí, včetně platného DPH. Faktura bude strukturována dle jednotlivých energií:
dodávka tepla (vyrobené pronajímatelem), elektřiny, vodné, stočné a srážkovné v cenách dle dodavatelů, se kterými má uzavřené smlouvy pronajímatel. Bude uveden počáteční a konečný stav příslušného podružného měřidla a měřené období, odečtena záloha.
4. Splatnost zúčtovací faktury se sjednává na 14 dní od dne vystavení. Pro případ prodlení s úhradou se jedná úrok ve výši 0,05% za každý započatý den prodlení.
5. Nájemce a pronajímatel se vzájemně dohodli, že pokud nájemce neuhradí energie za období tří měsíců, pronajímatel odpojí nebytový prostor od zdroje energií.
6. V případě, že provoz bufetu bude vykazovat jiné než v době uzavření smlouvy předpokládané spotřeby energií, bude zálohová platba přizpůsobena této jiné spotřebě a to nejdříve po půl roce užívání nebytového prostoru. Tato skutečnost bude dohodnuta v písemném dodatku smlouvy.
7. Odvoz odpadů všeho druhu si smluvně zajistí nájemce s oprávněnou firmou na vlastní náklady.

čl. VI.

Práva a povinnosti smluvních stran Podmínky pro provozování bufetu

1. Nájemce je povinen dodržovat tyto podmínky provozování bufetu
 - a) dodržovat platné právních předpisy pro provozování stravovacích služeb dle vyhl. č. 137/2004 Sb., v platném znění,
 - b) dodržovat nařízení Evropského parlamentu a rady č. ES 852/2004 o nakládání s potravinami.
 - c) dodržovat zákaz prodeje a konzumace alkoholických nápojů v prostorách bufetu a venkovní terase s výjimkou 1/3 l 12° plzeňského piva Prazdroj.
 - d) dodržovat zákaz kouření v prostorách bufetu i na venkovní terase.
 - e) zajistit, aby v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. nebyly v provozu žádné zdroje hluku; úklid, mytí nádobí a jiná pracovní činnost byla odhlučněná,
 - f) dodržovat požárně bezpečnostní předpisy,
 - g) hospodárně nakládat s elektřinou, neinstalovat elektrické přímotopy a spotřebiče mimo schválený technologický projekt.
 - h) mít zpracovaný provozní a dezinfekční řád bufetu a dodržovat je,

- ch) dodržovat minimální rozsah poskytovaných služeb: prodej dovezených výrobků studené kuchyně, prodej dovezených cukrářských výrobků, pečiva a balených cukrovinek, cigaret, denního tisku a časopisů, drogistického a papírnického zboží, studených a teplých nápojů
- i) dodržovat zákaz umístění a provozování výherních automatů,
- j) stanovit provozní dobu 6.30 hod. – 18,00 hod., denně s tím, že případná změna je možná po vzájemné dohodě smluvních stran.

2. Nájemce je povinen

- a) udržovat nebytové prostory v řádném stavu,
- b) písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla,
- c) zajišťovat běžnou údržbu předmětu nájmu, včetně oprav do hodnoty 5.000 Kč (dle běžných cen v roce uzavření této smlouvy) za každý jednotlivý případ, provádět na své náklady vymalování stěn a stropů,
- d) umožnit pronajímateli na základě předchozího vyžádání přístup do pronajatých prostor pronajímateli, a to za účelem nezbytné kontroly předmětu nájmu nebo nezbytné součinnosti nutné k údržbě nebo úpravám objektu, v němž se předmět nájmu nachází,
- e) na své náklady zajistit řádnou likvidaci odpadů vzniklých provozem předmětu nájmu.

3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s právními předpisy. V opačném případě je nájemce oprávněn požadovat slevu na nájemném, avšak nejdříve po předchozím oprávněném písemném upozornění pronajímateli.

4. Umístění jakékoli reklamy související s provozem bufetu bude prováděno vždy po vzájemné dohodě smluvních stran.

5. Zabezpečení prostor proti vloupání provádí nájemce, a to na své náklady.

Nájemce je povinen pojistit svoje zařízení po celou dobu užívání pro případ živelních pohrom. Nájemce bere na vědomí, že nebytový prostor je pronajímatelem pojištěn pojišťovnou KOOOPERATIVA, a.s. pro případy živelních pohrom (sdružený živel). Účastníci smlouvy se zavazují vzájemně se bez odkladu informovat o případných pojistných událostech a poskytovat si nezbytnou součinnost při likvidaci pojistných událostí.

6. Za úrazy, k nimž dojde v pronajatých nebytových prostorech, odpovídá nájemce.

7. Případné stavební úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to nebude-li výslovně dohodnuto jinak, výlučně na vlastní náklady. Po ukončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajaté prostory do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany při udělování souhlasu jinak. Nájemce prohlašuje, že při skončení nájmu nebude požadovat na pronajímateli úhradu nákladů vynaložených za takto provedené stavební úpravy, jejich likvidaci nebo technické zhodnocení předmětu nájmu.

8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu uzavřít podnájemní smlouvu s třetí osobou nebo jinak přenechat třetí osobě do užívání předmět nájmu nebo jeho část. Porušení tohoto ujednání může být důvodem k ukončení nájmu ze strany pronajímatele.

Další podmínky vyhrazené pronajímatelem

1. Nájemce si zajistí realizaci technologie a interiéru dle dokumentace zadané pronajímatelem na vlastní náklady v hodnotě cca 1 000 000,- Kč včetně DPH.

Nájemce si zajistí investice na vnitřní zařízení, dekoraci a nádobí v hodnotě cca 200 000,- Kč včetně DPH.

2. Hmotný majetek ve vlastnictví nájemce, který bude pevně spojený se stavbou nebytového prostoru, je nájemce povinen při jakémkoli ukončení smlouvy nabídnout nejprve odkupu pronajímateli.

Pronajímatel se v této smlouvě zavazuje, že od nájemce odkoupí majetek (zařízení nebytového prostoru) dle vlastního výběru, a to do celkové částky 200.000,-Kč včetně DPH. K tomuto účelu bude vyhotoven znalecký posudek na náklady pronajímatele, objednatel tohoto znaleckého posudku bude rovněž pronajímatel. Cena odkupovaného majetku se bude řídit tímto znaleckým posudkem. Ostatní majetek zůstává ve vlastnictví nájemce, pokud nebude smluvními stranami dohodnuto jinak.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy oprávnění zástupci smluvních stran.

V Jablonci nad Nisou dne 1. 8. 2011

V Jablonci nad Nisou 1. 8. 2011

.....
Nemocnice Jablonec nad Nisou, p.o.
MUDr. Vít Němeček, MBA
ředitel nemocnice
pronajímatel

.....
Pekárna Šumava a.s.
Ing. Ivan Šnajdr
předseda představenstva
nájemce

Nemocnice Jablonec nad Nisou, p.o.
MUDr. Vít Němeček, MBA
ředitel
Nemocniční ulice 15
466 60 Jablonec nad Nisou

PEKÁRNA ŠUMAVA a.s. ⓘ
Na Výšině 11, Jablonec nad Nisou 466 01
Tel.: 483 337 511, mobil: 724 426 000
IČO: 273 53 443, DIČ: CZ27353443

