**Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího podnikání**

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, níže uvedeného data mezi smluvními stranami

**Nemocnice Boskovice s.r.o.**

se sídlem Otakara Kubína 179, 680 01 Boskovice

IČO: 26925974

DIČ: CZ26925974

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 45305

zastoupená jednatelem prof. MUDr. Milošem Janečkem, CSc.

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

*jako pronajímatel*

a

**Tad. Wilk, s.r.o.**

se sídlem: 17. listopadu 2131, 680 01 Boskovice

IČO: 27665861

DIČ: CZ27665861

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 50133

zastoupená Tadeuszem Wilkem, jednatelem

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

*jako podnájemce*

1. **Předmět smlouvy**
2. Nemocnice Boskovice s.r.o. jako pronajímatel je na základě nájemní smlouvy oprávněným nájemcem nemocničního areálu v Boskovicích – budovy občanské vybavenosti č.p. 1585 postavené na pozemku p.č. 788/5, zapsané na LV č. 10001 pro katastrální území a obec Boskovice. Pronajímateli přísluší právo dalšího nájmu výše uvedené nemovitosti.
3. Předmětem této smlouvy je dohoda smluvních stran, kterou se pronajímatel zavazuje přenechat podnájemci užívání nebytových prostor popsaných v článku 2. této smlouvy za podmínek sjednaných v této smlouvě a kterou se nájemce zavazuje tyto nebytové prostory řádně převzít, užívat je v souladu s touto smlouvou.
4. Tato smlouva je uzavřena na základě výsledku veřejné soutěže s názvem „Provozování občerstvení v Nemocnici Boskovice s.r.o.“. Veškerá ustanovení této smlouvy proto budou vykládána v souladu se zadávacími podmínkami této soutěže.
5. **Vymezení prostor**
6. Předmětem této smlouvy je podnájem celkem 89,34 m2 nebytových prostor označených jako místnost č. 2011 (bistro), č. 2012 (bistro) a č. 1026 (jídelna) v 1. NP v pravé části chodby za vstupní kruhovou halou a místnost č. 3924 (sklad a přípravna) v suterénu – lůžka západ (dále jen „předmět podnájmu“). Vymezení prostor je přesně vyjádřeno v příloze č. 1 k této smlouvě – plán budovy.
7. Podnájemce má právo bezplatně užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.
8. Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu dále pronajímat.
9. **Účel a podmínky podnájmu**
10. Pronajímatel pronajímá předmět podnájmu podnájemci za účelem provozování služeb občerstvení a prodeje doplňkového zboží.
11. Pronajímatel prohlašuje, že předmět podnájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel podnájmu a toto užívání předmětu podnájmu je v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se před podpisem této smlouvy seznámil s předmětem nájmu
a výše uvedené skutečnosti potvrzuje.
12. Pronajímatel předává předmět podnájmu podnájemci ke dni účinnosti této smlouvy ve stavu,
v jakém se předmět podnájmu nachází a s nímž je podnájemce obeznámen.
13. Pronajímatel se zavazuje poskytovat podnájemci služby spojené s užíváním předmětu podnájmu. Službami se pro účely této smlouvy rozumí dodávka elektrické energie, tepla, vody (vodné a stočné), ukládání komunálního odpadu, užívání telefonní a internetové sítě.
14. Pronajímatel má právo na placení nájemného a s ním spojených služeb řádně a včas dle této smlouvy.
15. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostorů pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
16. Podnájemce nemá vůči pronajímateli nárok na jakékoliv plnění z důvodu poruch nebo omezení provozu. Pronajímatel však bez zbytečného odkladu upozorní podnájemce na jakékoliv omezení provozu, které se ho dotýká (např. vyhlášení zákazu návštěv).
17. **Práva a povinnosti podnájemce**
18. Podnájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k poskytování služeb občerstvení a prodeje doplňkového zboží v souladu s čl. 5 této smlouvy.
19. Podnájemce se seznámil se stavem předmětu podnájmu a přebírá jej ve stavu způsobilém
k řádnému užívání ke sjednanému účelu.
20. Podnájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu podnájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, pacienti a jiné osoby, které k němu mají vztah. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu pouze v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
21. Podnájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání
a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a běžné opravy na vlastní náklady, a dále dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy.
22. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněním podnájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle
a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností pronajímateli vznikla.
23. Podnájemce se zavazuje zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu.
24. Veškeré úpravy prováděné podnájemcem na předmětu podnájmu vyžadují výslovný přechozí písemný souhlas pronajímatele, včetně specifikace prováděných úprav a závazku pronajímatele, zda
a do jaké výše se bude podílet na úhradě vynaložených nákladů.
25. Podnájemce je oprávněn umístit na své náklady firemní označení po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej podnájemce vyžádat.
26. Podnájemce není oprávněn umisťovat v předmětu nájmu, ani v jeho okolí, žádné reklamní nápisy a předměty bez předchozí dohody s pronajímatelem.
27. Podnájemce je povinen předmět podnájmu při ukončení podnájemního vztahu předat uklizený
a ve stavu, který odpovídá obvyklému opotřebení při řádném užívání a se zachováním veškerých změn a úprav, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. Pokud tak neučiní, zavazuje se podnájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši pětinásobku nájemného podle čl. 5. této smlouvy, a to do 14 dnů ode dne, kdy mu pronajímatel doručí její vyúčtování. Právo na náhradu škody v plném rozsahu tím není dotčeno.
28. **Podmínky provozu**

1. Podnájemce bude po celou dobu trvání této smlouvy (včetně případné výpovědní doby) poskytovat v pronajatých prostorách občerstvení a prodej doplňkového zboží v dále specifikovaném rozsahu a obsahu.

2. Podnájemce odpovídá za to, že poskytování občerstvení bude probíhat v souladu se všemi relevantními právními předpisy a hygienickými normami.

3. Otevírací doba provozovny bude nejméně v tomto rozsahu:

 Pracovní dny 7:00 – 17:00

 Ostatní dny 14:00 – 17:00

 Otevírací doba musí odrážet nemocniční charakter provozovny, proto musí být stanovena mimo 22:00 – 06:00 hod. Je nutné, aby zásobování provozovny zbožím co nejvíce respektovalo noční klid v tuto dobu.

4. Podnájemce bude schopen na výzvu pronajímatele učiněnou nejméně 3 pracovní dny předem zabezpečit catering akcí, které pronajímatel organizuje ve svém sídle.

5. Podnájemce je povinen respektovat zákaz prodeje alkoholických nápojů a tabákových výrobků v nemocničních prostorách.

6. Pronajímatel zajistí možnost vjezdu a krátkodobého parkování vozidel uchazeče, které provádějí zásobování, do areálu.

7. Podnájemce je povinen vybavit si provozní prostory odpovídajícím způsobem sám na svůj náklad.

1. Podnájemce musí nabízet potravinářské zboží určené k přímé spotřebě minimálně v tomto rozsahu: čerstvé teplé nápoje, nealkoholické balené nápoje, čerstvé pečivo, pokrmy studené kuchyně (bagety, saláty, chlebíčky apod.), sladké pečivo, drobné cukrovinky, běžně dostupné ovoce. Sortiment, včetně cenové hladiny, musí být zvolen s ohledem na spektrum zákazníků, kterými jsou pacienti, zaměstnanci a návštěvníci nemocnice, včetně dětí, diabetiků a osob
s bezlepkovou dietou.
2. Spektrum prodávaného doplňkového zboží musí odrážet charakter pronajímatele a odpovídat potřebám zákazníků, přičemž musí být zachován převážně potravinářský charakter provozu. Doplňkové zboží musí podnájemce nabízet minimálně v tomto rozsahu: denní tisk, časopisy, jiné běžné tiskoviny, a to v rozsahu odpovídajícím velikosti a zdravotnickému charakteru pronajímatele.
3. **Nájemné**
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se sjednává ve výši 20.000,- Kč za měsíc. Podnájemce je dále povinen platit za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu měsíčně částku ve výši 3.764,- Kč mimo dodávky elektřiny a hovorného, které hradí podnájemce zvlášť. Celková částka činí měsíčně po zaokrouhlení 23.764,- Kč bez DPH.
5. Rozpis jednotlivých položek nájemného a služeb tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
6. Nájemné spolu s platbou za ostatní služby je splatné na základě faktury vydané pronajímatelem, vždy do 14 dnů ode dne vystavení daňového dokladu, a to převodem na výše uvedený účet pronajímatele.
7. V případě prodlení podnájemce s placením dohodnutého nájemného a služeb se podnájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
8. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné a související platby na další kalendářní rok
o průměrnou roční míru inflace uveřejněnou Českým statistickým úřadem, dále v pak v případě, že dojde ke zvýšení některé z cen služeb.
9. **Doba nájmu a jeho skončení**
10. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé smluvní straně doručena výpověď.
11. Smlouvu lze ukončit předčasně dohodou smluvních stran.
12. Kterákoliv ze stran je oprávněna od této smlouvy odstoupit písemným prohlášením adresovaným druhé straně s tím, že účinky odstoupení nastanou 10 dnů po doručení takového prohlášení doporučenou poštou nebo po jeho osobním převzetí. Nebude-li zásilka vyzvednuta do 10 dnů ode dne, kdy byla připravena na poště k vyzvednutí, písemnost se považuje za doručenou posledním dnem této lhůty.
13. Důvodem odstoupení je závažné porušení této smlouvy druhou smluvní stranou nebo opakované (minimálně 3 x za období 12 měsíců) méně závažné porušování, kdy smluvní strana byla již na porušení smlouvy a možnost odstoupení upozorněna a byla vyzvána k jejímu řádnému plnění a odstranění vadného stavu.
14. Za závažné porušení této smlouvy považují smluvní strany zejména:
15. jestliže se podnájemce ocitne v prodlení delším než 3 měsíce s placením kterékoli splatné části nájemného dle čl. 6.,
16. jestliže podnájemce svůj provoz v pronajatém prostoru změní tak, že by snižoval vážnost činností pronajímatele nebo by sloužil nezákonným cílům,
17. jestliže podnájemce užívá předmět podnájmu k jinému účelu, než je smluven touto smlouvou,

d) jestliže podnájemce poškozuje majetek pronajímatele.

1. Za opakované méně závažné porušení se považuje zejména:

 a) jestliže podnájemce nezabezpečí některou z podmínek provozu v souladu s čl. 5,

 b) jestliže se podnájemce ocitne v prodlení delším než 1 měsíc s placením kterékoliv splatné části nájemného dle čl. 6.

1. **Závěrečná ujednání**
2. Podnájemce prohlašuje, že má pojištění odpovědnosti za škody způsobené na cizím majetku. Pojištění majetku ve vlastnictví podnájemce umístěného v pronajatých nebytových prostorách je věcí podnájemce.
3. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě a s předchozím souhlasem obou smluvních stran.
4. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanským zákoníkem.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné, určité a vážné vůle. Na důkaz toho pak připojují své podpisy. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
7. Pronajímatel je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění v Registru smluv provede pronajímatel bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
8. Tato smlouva byla schválena na 72. zasedání Rady města Boskovice pod bodem č. 7.2. dne19.06.2018.

V Boskovicích dne V Boskovicích dne

........................................................ ......................................................................

 pronajímatel podnájemce

prof. MUDr. Miloš Janeček, CSc. Tadeusz Wilk