

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

1. Pronajímatel:

Psychiatrická léčebna, státní příspěvková organizace zřízená zřizovací listinou ministerstva zdravotnictví ČR ze dne 1. 8. 2001, čj. 16037/2001, se sídlem Horní Beřkovice, Podřipská 1, IČ: 006 73 552, zastoupená MUDr. Jiřím Tomečkem, MBA, ředitelem léčebny,
(dále jen pronajímatel)

2. Nájemce:

.....,
se sídlem:,
IČ:,
(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a v souladu s ust. § 659 a násl. občanského zákoníku tuto

nájemní smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel, který je oprávněn nakládat s domem č. p. 243 (levé křídlo zámku), na pozemku par. č. 1/3, pozemkem par. č. 1 - zahrada, vše v k.ú a obci Horní Beřkovice, a jiným svěřeným majetkem, přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu:

- a) prodejnu o celkové výměře 70,5 m²,
- b) resocializační centrum o celkové výměře 151 m²,
- c) část pozemku par. č. 1 – zahrada, venkovní oplocenou zahrádku o ploše 25 m²,
- d) věci movité, jejichž soupis je uveden v příloze č. 1.

2. Prodejna se sestává z:

- prodejny	32,3
- skladu	25,3 m ²
- úklid	0,7 m ²
- šatny	5,6 m ²
- koupelna	5,5 m ²
- WC	<u>1,1 m²</u>
CELKEM	70,5 m ²

3. Resocializační centrum se sestává z:

- klubovny 106,9 m²

- chodby	15,3 m2
- skladu	21 m2
- WC	1,5 m
- předsínky	2 m2
- WC	1,4 m2
- WC	1,7 m2
- předsínky	6,3 m2
- WC	3,4 m2
- WC	1,5 m2
- učebny	<u>37,2 m2</u>
CELKEM	151 m2

2. Vybavení nebytového prostoru:
- a) elektrické vedení 220 V,
 - b) ústřední topení.

II. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn na základě této smlouvy užívat předmět nájmu za účelem provozování maloobchodního prodeje potravinářského zboží, cigaret, denního tisku a prodeje dalšího doplňkového sortimentu a provozování resocializačního centra s obsluhou návštěvníků. Nájemce je oprávněn pronajímané nebytové prostory, pronajatou část pozemku a pronajaté věci užívat pouze v souladu s tímto určením.

V pronajatých nebytových prostorách a pronajaté části pozemku je zakázán prodej alkoholických nápojů včetně piva. Je zakázán provoz jakýchkoliv hracích, výherních, loterijních automatů a terminálů, apod., půjčování nebo zprostředkování půjčování peněz.

III. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou v trvání od ... 2. 2013 do ... 2. 2017.

IV. Nájemné a cena služeb

1. Nájemné za užívání je sjednáno ve výši,- Kč měsíčně. K nájemnému je připočítávána platná sazba DPH.
2. K nájemnému se připočítávají měsíční zálohy za poskytované služby podle rozpisu:
 - a) vodné a stočné,- Kč,
 - b) náklady za vytápění a ohřev teplé vody,- Kč,
 - c) odvoz a likvidace komunálního odpadu, kromě obalů od zboží,- Kč,
 - d) spotřebu elektrické energie dle odečtu na podružném elektroměru v ceně podle dodavatele.

Likvidaci obalů zboží (kartony, krabice, přepravky apod.) si nájemce zajišťuje vlastním nákladem.

Zálohy za služby jsou splatné měsíčně společně s nájemným. Zálohy za služby mohou být pronajímatelem změněny i v průběhu roku, pokud dojde ke změně cen těchto služeb u dodavatelů. Náklady za tyto služby budou nájemci vyúčtovány jedenkrát ročně podle skutečné spotřeby na základě vyúčtování dodavatelů služeb.

Odběr vody, včetně stočného, jak studené, tak teplé, bude pronajímatelem účtován podle podružných vodoměrů, které budou smluvním fakturačním měřidlem.

3. Nájemné a zálohy za služby jsou splatné podle daňového dokladu se splatností 10 dnů kalendářních dnů. Daňový doklad vystavuje pronajímatel nájemci vždy do 5. dne v měsíci za daný kalendářní měsíc. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel má právo s platností od 1. 3. každého příslušného kalendářního roku valorizovat nájemné stanovené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy o míru inflace za předchozí rok, oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Poprvé může být nájemné valorizováno k 1. 1. 2011.
5. Nezaplatí-li nájemce sjednané nájemné a zálohy na úhradu služeb spojené s nájmem do pěti dnů po splatnosti daňového dokladu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dané předpisy práva občanského z každé pozdně uhrazené platby. Dále je nájemce povinen uhradit pronajímateli v souladu s ust. § 544 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady řádnou údržbu pronajatých prostor, včetně jejich úklidu a údržbu pronajatých věcí. Je dále povinen zajistit, aby provoz prodejny a resocializačního centra odpovídal hygienickým a protipožárním předpisům. Nájemce hradí na svůj náklad běžné opravy a úpravy, které jsou nutné k udržování prostor a věcí v řádném a provozuschopném stavu, včetně malování stěn nejméně 1x za dva roky.
2. Náklady spojené s opravou podstaty budovy zajišťuje a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které přesahují uvedený rámec běžné údržby a které brání řádnému užívání pronajatých prostor a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by neplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je povinen takové úpravy či opravy bezodkladně provést.
3. Nájemce se zavazuje na dobu trvání nájemního vztahu uzavřít na své náklady pojištění svého majetku umístěného v pronajatých prostorách a pojištění odpovědnosti za škody způsobené na předmětu nájmu.
4. V případě havárie v pronajatých prostorách je nájemce povinen učinit takové kroky, které zamezí vzniku dalších škod, a informovat ihned pronajímatele o této mimořádné události a o škodách, které v jejím důsledku nastaly.

5. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na věcech vnesených nájemcem a jeho zákazníky do pronajatých prostor.
6. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor za účelem zjištění stavebnětechnického stavu. Pronajímatel je povinen svůj úmysl uskutečnit prohlídku kiosku oznámit nejméně dva dny předem a je do těchto prostor je oprávněn vstupovat pouze za přítomnosti nájemce nebo jeho zaměstnanců.
7. O předání předmětu nájmu, jak při jeho vzniku, tak při jeho skončení, bude sepsán předávací protokol.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu a dále povinen zejména dodržovat požární předpisy, hygienické předpisy a dále předpisy, které se vztahují k provozované činnosti. Nájemce je rovněž povinen zajistit čistotu a pořádek v bezprostředním okolí pronajímaného prostoru. Odvoz a likvidaci obalů zboží (kartonů, krabic, přepravek apod.) si nájemce zajišťuje vlastním nákladem.
9. Telefonní spojení mimo areál léčebny hradí nájemce vlastním nákladem. Pokud je telefonní spojení do veřejné telefonní sítě nebo datové spojení uskutečňováno přes zařízení pronajímatele, hradí nájemce náklady těchto služeb pronajímateli podle skutečně vzniklých nákladů, měsíčně zpětně, na základě vystaveného daňového dokladu spolu s ostatními službami.
10. Nájemce bere na vědomí, že změna způsobu užívání pronajatých prostor a věcí nebo užívání nebytových prostor a věcí další osobou vedle nájemce na základě smlouvy o sdružení, či jiné obdobné smlouvy, jakákoliv změna v osobě nájemce (např. smlouvy o prodeji podniku, rozdělení, sloučení, změna právní formy), a to bez předchozího písemného schválení pronajímatelem může být důvodem k vypovězení této smlouvy ve smyslu § 9 zákona č. 116/1990 Sb.
11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě.
12. Otevírací doba:
 - a) kiosek
 - Po – Pá - 6:30 – 11:30, 12:30 – 15:30
 - So – Ne - 13:00 – 16:30
 - b) resocializační centrum
 - Po – Pá - 8:00 – 11:00, 13:00 – 16:00
 - So – Ne - 12:30 – 16:00

Porušení tohoto ujednání ze strany nájemce může být důvodem k vypovědi z nájmu.

VI. Rekonstrukce, adaptace a stavební úpravy

1. Nájemce je seznámen s tím, že jakékoliv stavební úpravy může provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

2. Po ukončení doby nájmu nebude pronajímatel požadovat odstranění těch nájemcem provedených stavebních úprav, k nimž dal pronajímatel písemný souhlas a ani nájemce není oprávněn tyto provedené úpravy odstranit, neboť se stanou součástí podstaty domu. Smluvní strany se v souladu s ust. § 667 občanského zákoníku výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu finančních prostředků vložených do majetku pronajímatele v souvislosti s provedenými stavebními úpravami pronajímaných prostor. Jestliže je nájem ukončen výpovědí nebo odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele, stává se zůstatková hodnota provedených stavebních úprav smluvní pokutou za nedodržení sjednané doby nájmu, a to pokutou hrazenou nájemcem pronajímateli.

VII. Ukončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou lze v době trvání nájemního vztahu ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí ze strany nájemce bez uvedení důvodu,
 - c) výpovědí pronajímatele z dalších důvodů uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění,
 - d) výpovědí pronajímatele v případě, že nájemce bude o více jak 30 dní v prodlení s úhradou nájemného, záloh spojených s nájmem nebo doplateků na ně, nebo poruší ujednání čl. V. odst. 12. smlouvy, a do 15 dnů od doručení písemného upozornění neuhradí své závazky vůči pronajímateli do 15 dnů od doručení upozornění nebo nezajistí sjednaný rozsah provozu,
 - e) nájemce ukončí s pronajímatele dohodu o spolupráci při zajišťování chodu resocializačního zařízení léčebny,
 - f) výpovědí pronajímatele pokud tento zjistí, že nájemce prodává nebo umožňuje v pronajatých prostorách prodej alkoholických nápojů včetně piva, provoz jakýchkoliv hracích, výherních, loterijních automatů a terminálů, apod., půjčování nebo zprostředkování půjčování peněz,
 - g) výpovědí pronajímatele, pokud by v jeho provozu nastaly takové skutečnosti, např. bezpečnostní a jiné podobné, které by neumožňovaly poskytovat pronajatý prostor nájemci ke smluvenému účelu.
2. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba u výpovědi z nájmu učiněné podle čl. VII. odst. 1. písm. b), c) a f) smlouvy činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
3. Výpovědní doba u výpovědi z nájmu učiněné podle čl. VII. odst. 1. písm. d) smlouvy činí jeden měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
4. Výpovědní doba u výpovědi z nájmu učiněné podle čl. VII. odst. 1. písm. e) smlouvy činí jeden den a počíná běžet od prvního dne po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.

5. Okamžitou výpověď může učinit také nájemce, a to v případě, že:
- a) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti týkající se udržování nebytového prostoru ve stavu ke smlouvenému nebo alespoň obvyklému užívání,
 - b) pronajímatel nezabezpečuje řádné plnění základních služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno a neudrží předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými v této smlouvě.
- V takovém případě činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu a pronajaté věci ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k provedeným rekonstrukcím, opravám a úpravám a k běžnému opotřebení.

VIII.

Odstoupení od smlouvy

Pronajímatel je oprávněn s odvoláním na zák. č. 219/2000 Sb., o majetku státu, do dne předání předmětu nájmu nájemci do užívání odstoupit od uzavřené smlouvy bez udání důvodu.

IX.

Smluvní pokuty a sankce

1. V případě, že bude nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu v případě skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat na nájemci smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den neoprávněného užívání, a to od skončení doby nájmu až do doby předání předmětu nájmu.
2. Smluvní pokuta za prodlení v předání předmětu nájmu je splatná do 10 dnů ode dne jejího uplatnění. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody a úroku z prodlení.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny k uzavření této smlouvy, že se plně seznámily s obsahem této smlouvy a že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání a za oboustranného souhlasu se stanovenými podmínkami. Pravost a původnost této smlouvy potvrzují smluvní strany svým podpisem.
2. Smluvní strany se dohodly, že místem pro doručování písemností druhé smluvní straně je adresa smluvní strany uvedená v záhlaví této smlouvy. Zásilka adresovaná druhé smluvní straně se považuje za doručenou dnem, kdy tato zásilka je doručena na uvedenou adresu. U doporučených zásilek a zásilek určených do vlastních rukou se za den doručení považuje den převzetí zásilky adresátem. Pokud si adresát zásilku v místě doručení nepřevzme, má se za to, že zásilka byla doručena 14. den po oznámení doručovatele o uložení zásilky a to i tehdy, pokud se adresát o doručení zásilky z jakéhokoliv důvodu nedoví.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
4. Jakékoliv změny a doplňky smlouvy, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
5. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.

V Horních Beřkovicích dne 2013

Pronajímatel

Nájemce

Přílohy:

1. Soupis pronajatých věcí a vybavení
2. Plánek pronajímaných prostor