

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A MOVITÝCH VĚCÍ

Smluvní strany:

1. Psychiatrická nemocnice Horní Beřkovic,
státní příspěvková organizace zřízená rozhodnutím MZ ČR, zřizovací listina ve znění ze dne
25. 6. 2014, č.j. MZDR 32618/2014-2/FIN,
se sídlem: Podřipská 1, 411 85 Horní Beřkovic,
IČ: 00673552,
DIČ: CZ00673552,
za níž jedná: MUDr. Jiří Tomeček, MBA, ředitel,
(*dále jen „pronajímatel“*)

a

2. Hrstková Zuzana,
se sídlem: Ctiněves č. 15, 413 01 Roudnice nad Labem,
IČ: 12793574,
DIČ:
za níž jedná Hrstková Zuzana,
(*dále jen „nájemce“*)

uzavírají podle ust. § 2302 a násl., ust. § 2201 a násl.,
občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., (NOZ), tuto

nájemní smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je nájem části nemovitosti, pozemku par. č. 1/3, s domem čp. 243 (levé křídlo zámku), vše v k.ú. a obci Horní Beřkovic. Vymezení pronajímané části nemovitosti je zřejmé z plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Vybavení nebytového prostoru:
 - a) elektrické vedení 220 V,
 - b) ústřední topení,
 - c) odvětrání,
 - d) další vybavení dle přílohy č. 2.

3. Výčet pronajímaných prostor:

3.1 Prodejna potravin a doplňkového sortimentu (viz. příloha č.1 této smlouvy)

místnost 1.01	prodejna	32,30 m ²
místnost 1.02	sklad	16,00 m ²
místnost 1.03	přípravna	8,50 m ²
místnost 1.04	kancelář	5,60 m ²
místnost 1.05	sociální zařízení	8,30 m ²
Celkem		70,70 m²

3.2 Resocializační terapeutické pracoviště (viz. příloha č.1 této smlouvy)

místnost 1.01	klubovna	106,90 m ²
místnost 1.02	sklad	15,30 m ²
místnost 1.03	chodba	21,00 m ²
místnost 1.04	WC	1,50 m ²
místnost 1.05	předsíňka WC	2,00 m ²
místnost 1.06	WC	1,40 m ²
místnost 1.07	WC	1,70 m ²
místnost 1.08	WC	3,40 m ²
místnost 1.09	WC	1,50 m ²
místnost 1.10	předsíňka WC	6,30 m ²
Celkem		161,00 m²

Součástí resocializačního terapeutického pracoviště je oplocená část pozemku par. č. 1 – zahrada, o ploše 25 m².

II. Účel nájmu

1. 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.
2. V pronajímaných prostorách je zakázán prodej alkoholických nápojů, včetně piva, herních konzolí, video her a obdobných zařízení. Dále je zakázán provoz jakýchkoliv hracích, výherních, loterijních automatů a terminálů, apod., je zakázáno kouření ve vnitřních pronajímaných prostorách (kouření je povoleno pouze v oplocené venkovní části) a půjčování nebo zprostředkování půjčování peněz.

III. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou v trvání od 01. 04. 2015 do 31. 03. 2019. Po uplynutí sjednané doby může být s nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva za podmínek vzešlých

z nového výběrového řízení. Ustanovení § 2230 odst. 1. NOZ se nevyužijí.

IV. Nájemné a cena služeb

1. Nájemné za užívání nebytových prostor je sjednáno ve výši **25.000,- 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	1.000,- Kč,
b) náklady za vytápění	1.200,- Kč,
c) náklady na ohřev teplé vody TUV	400,- Kč,
d) odvoz a likvidace komunálního odpadu, kromě obalů od zboží	100,- Kč,
e) záloha na spotřebu elektrické energie	7.000,- Kč.
Celkem	9.700,- Kč.

Likvidaci obalů zboží (kartony, krabice, přepravky apod.) a jejich odvoz 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. Nájemce je povinen platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s nájmem ve výši a v čase stanovených v nájemní smlouvě. Nájemné a zálohy za služby jsou splatné podle daňového dokladu se splatností 10 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 01. 04. 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 01. 04. 2016.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy za služby nebo vyúčtování služeb do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení z pozdně zaplaceného nájemného, z nezaplacených záloh za služby spojené s nájmem a z pozdního zaplacení vyúčtovaných služeb, ve výši 0,1 % 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 dezinfekce, řádnou údržbu pronajatých věcí a hradí na svůj náklad běžné

opravy a úpravy, které jsou nutné k udržování prostor a věcí v řádném a provozuschopném stavu. Nájemce je rovněž povinen zajistit čistotu a pořádek v bezprostředním okolí pronajímaného prostoru.

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 oznámit nejméně dva dny předem a do nebytových 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 je dále povinen zejména dodržovat požární předpisy, hygienické předpisy a předpisy, které se vztahují k provozované činnosti.
9. Telefonní spojení mimo areál nemocnice 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 jejich užívání 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.
11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě.

12. Minimální otevírací doba:

Prodejna:	Po-Pá:	7.30 – 11.30 a 13.00 – 16.30,
	So – Ne:	13.00 – 16.30.
Resocializační pracoviště:	Po-Pá:	13.00 – 16.30,
	So – Ne:	13.00 – 16.30.

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

13. Nájemce může se souhlasem pronajímatele opatřit nemovitost, kde se pronajatý prostor nachází, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Žádost o udělení souhlasu s umístěním štítu musí být pronajímateli předložena v písemné formě a musí obsahovat grafické zobrazení štítu. Souhlas s umístěním štítu lze odmítnout, je-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce k žádosti, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce ke dni ukončení štít, návěstí a obdobná znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci na svůj náklad do původního stavu. Neučiní-li tak, je pronajímatel tak učinit počínaje následujícím dnem po ukončení doby nájmu sám a požadovat po nájemci náhradu účelně vynaložených nákladů s odstraněním štítu.

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 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. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní vztah:
 - a) pokud zjistí, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti,
 - b) pokud by v jeho provozu nastaly takové skutečnosti, např. bezpečnostní, provozní a jiné závažné, které by neumožňovaly poskytovat pronajatý prostor nájemci ke smluvenému účelu.

2. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně a ve výpovědi musí být uveden její důvod.
3. Poruší-li nájemce hrubě své povinnosti, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní lhůty a požadovat, aby mu nájemce nebytový prostor předal bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce po skončení nájmu.
4. Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje, pokud nájemce:
 - a) poruší povinnosti sjednané v čl. I. odst. 2. smlouvy,
 - b) je o více jak 30 dní v prodlení s úhradou nájemného, záloh spojených s nájmem nebo doplateků na ně, nebo poruší ujednání obsažená čl. V. odst. 12. smlouvy, a do 15 dnů od doručení písemného upozornění neuhradí své závazky vůči pronajímateli nebo nezajistí v této lhůtě sjednaný rozsah provozu,
 - c) přenechal pronajatý prostor do podnájmu jinému.
5. Výpovědní doba u výpovědi z nájmu učiněné podle čl. VII. odst. 1. písm. b) smlouvy činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
6. Nájemce může pronajímateli vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k provedeným rekonstrukcím, opravám a úpravám a k běžnému opotřebení.
8. Nájem lze ukončit i dohodou smluvní stran.

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 dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno 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 31. 03. 2015

Pronajímatel

MUDr. Jiří Tomeček, MBA,
ředitel

Nájemce

Hrstková Zuzana

Přílohy:

1. Plánek pronajímaných prostor
2. Soupis vybavení a zařízení