

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

Krajská zdravotní, a.s.

se sídlem: Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem
zastoupená: Ing. Petrem Fialou, generálním ředitelem na základě pověření
představenstvem společnosti ze dne 17. 12. 2015
zapsáno v OR: Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550
IČO: 254 88 627
DIČ: CZ25488627
bankovní spojení: [REDAKCE]
kontaktní osoba: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Vězeňská služba ČR Česká republika – Vězeňská služba České republiky

se sídlem: Soudní č.p. 1672/1a, 140 67 Praha 4
zastoupená: na základě pověření generálním ředitelem VS ČR ze dne 16.
ledna 2017 pod Č.j.: VS-2867-1/ČJ-2017-800020-SP plk. Mgr.
Tomáš Hůlka, ředitel Věznice Bělušice
doručovací adresa: Vězeňská služba České republiky, Věznice Bělušice, Bělušice
66, 435 26 Bečov
zapsáno v OR: ne
IČO: 002 12 423
DIČ: CZ 002 12 423
bankovní spojení: [REDAKCE]
kontaktní osoba: [REDAKCE]
tel.: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

smlouvu č.: 345/2017

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory dále specifikované za účelem provozování eskortní místnosti pro vězně a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory situované ve 1. nadzemním patře budovy B - monobloku Krajské zdravotní, a.s. - Nemocnice Most, o.z. Jedná se o místnosti č. 1412 o výměře 18,92 m².
2. Celkově bude pronajímatel pronajímat nájemci nebytové prostory o výměře 18,92m².

III. Cenové ujednání

1. Smluvní strany se touto smlouvou dohodly na smluvním nájemném za 1 m² plochy prostoru sloužícího k podnikání dle přílohy č. 1 této smlouvy.
2. Kromě nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli i za služby spojené s užíváním pronajatých prostor a za energie, přičemž rozpis všech měsíčních paušálních plateb služeb a energií je uveden v příloze č. 2 této smlouvy a rozpis plateb za služby v příloze č. 1.
3. Nájemné a platby za energie a služby za pronajímané prostory budou nájemcem placeny v pravidelných měsíčních splátkách na účet pronajímatele dle přílohy č. 1, 2, a to do každého 15. dne v měsíci na daný kalendářní měsíc. Při bankovním převodu nájemce jako variabilní symbol použije číslo této smlouvy.
4. Výše platby za elektrickou energii, vodné a stočné a platba za dodávku tepelné energie je stanovena výpočtem dle přílohy č. 3.
5. Výše platby za ostatní služby je smluvní a je stanovena výpočtem nákladů na provoz a údržbu veřejných prostor (osvětlení, ostraha, revize, úklid, aj.) za 1m² nájemné plochy dle přílohy č. 1.
6. Pokud dojde ke změně cen energií a služeb, smluvní strany prohlašují, že není třeba uzavření dodatku ke smlouvě. Postačí, když pronajímatel zašle nájemci oznámení o změně cen s aktualizovanou přílohou č. 1 a č. 2 na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
7. Pokud nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 1 měsíc, je povinen uhradit pronajímateli vedle dlužné částky a zákonných úroků z prodlení i smluvní pokutu. Výše smluvní pokuty za prodlení činí 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
8. Další smluvní služby jsou uvedeny a označeny v příloze č. 1.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor pouze v souladu s účelem stanoveným v článku I. této smlouvy. Nájemce je povinen pronajatý prostor svým nákladem udržívat, tj. udržívat a opravovat prostor v rozsahu běžné údržby a běžné opravy – viz příloha č. 4.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu jiných než běžných oprav a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Veškeré úpravy pronajímaných prostor, změnu účelu nájmu nebo přenechání pronajatých prostor jinému subjektu může nájemce provést pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi této smlouvy.
4. Veškeré náklady na pojištění majetku a osob, nacházejících se v pronajímaných prostorách nese nájemce.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád pronajímatele a platné předpisy PO a BOZP, které se vztahují k jeho činnosti, se kterými jej pronajímatel před podpisem této smlouvy seznámil.

6. Náhradní klíče od předmětu nájmu jsou pro případ mimořádných událostí uloženy v centrální evidenci klíčů pronajímatele. V případě následných výměn zámků je nájemce povinen neprodleně předat pronajímateli duplikát klíče. V případě vážného ohrožení zdraví nebo majetku mají právo k vyzvednutí klíčů a vstup do všech pronajatých prostor službu konající zaměstnanci pronajímatele – oddělení správy a údržby nemovitostí Nemocnice Most, o.z.

7. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není přípustné, aby nájemce umístil ve společných prostorách pronajímatele jakékoliv informace o své činnosti (poutače, letáky, plakáty, apod.). Informace o nájemci či jeho pracovní době budou umístěny ve standardizovaném formátu pronajímatele na základě podkladů nájemce. Jakékoliv změny musí nájemce bezodkladně oznámit.

8. Nájemce je povinen dodržovat zákaz prodeje, poskytování a užívání alkoholických nápojů i jiných návykových látek.

9. Nájemce se zavazuje oznamovat nejpozději do osmi dnů pronajímateli změnu sídla, případně fakturační adresy.

10. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v prostorách a jejichž je vlastníkem.

11. Nájemce prohlašuje, že v případě, že dojde k ukončení nájmu ze strany pronajímatele, nebude uplatňovat náhradu za převzetí zákaznické základny vůči pronajímateli.

12. Nájemce je povinen umožnit přístup a prohlídku pronajímaných prostor za účelem provedení potřebné opravy, údržby věci či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, přičemž pronajímatel se zavazuje dle svých možností zajistit, aby při provádění této údržby, oprav a kontroly byl co nejméně narušen provoz nájemce v předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

13. Ve zdravotnickém zařízení a v prostorech souvisejících s jeho provozem se zakazuje:

- prodávat tabákové výrobky, kuřácké pomůcky, bylinné výrobky určené ke kouření a elektronické cigarety
- kouření, včetně elektronických cigaret s výjimkou stavebně odděleného prostoru vyhrazeného ke kouření
- prodávat nebo podávat alkoholické nápoje.

V. Doba nájmu, skončení nájmu

1. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.

2. Pronajímatel i nájemce mohou smlouvu ukončit

- dohodou
- výpovědí, a to i bez udání důvodu
- zánikem nájemce nebo pronajímatele bez právního nástupce

Výpovědní doba je pro obě strany tříměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Výpověď i dohoda musí mít písemnou formu.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby s odůvodněním, a to v případech, kdy:

A) nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení věci,

B) nájemce je v prodlení s placením nájemného,

C) nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele přenechal v pronajatých prostorách prostor jinému subjektu, provedl úpravy pronajímaných prostor či změnu účelu nájmu,

D) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, v níž jsou umístěny pronajaté prostory.

Výpověď je účinná doručením, a nájemce je povinen vyklidit pronajaté prostory do 14 dnů od doručení výpovědi.

4. Smluvní strany se zavazují, že v případě výpovědi této smlouvy ze strany pronajímatele nebo nájemce neuplatní ustanovení § 2314 a následujících zák. č. 89/2012 Sb., o námitkách.

7. Po skončení nájmu je povinen nájemce předat pronajímané prostory a zařízení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran, účinná je od

.....*21. 11. 2019*.....

3. V případě, že hodnota předmětu smlouvy přesahuje 50 000 Kč bez daně z přidané hodnoty, a na smlouvu se nevztahuje některá z dalších výjimek uvedených v § 3 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv), nabývá tato smlouva v souladu s § 6 tohoto zákona účinnosti nejdříve dnem uveřejnění.

4. Smluvní strany shodně prohlašují, že žádné ustanovení této smlouvy (včetně všech jejích příloh), nepředstavuje obchodní tajemství žádné smluvní strany podle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a ani důvěrné informace, a souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném rozsahu.

5. Smluvní strany se dohodly, že v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona o registru smluv zašle správci registru smluv elektronický obraz této smlouvy a metadata vyžadovaná zákonem o registru smluv pronajímatel ve lhůtě 14 dní od uzavření smlouvy.

6. V případě, že smlouva nebude uveřejněna prostřednictvím registru smluv ani v 15. den od jejího uzavření, je oprávněna předat elektronický obraz smlouvy a metadata druhá smluvní strana tak, aby smlouva byla poskytnuta správci registru smluv ve lhůtě uvedené v § 5 odst. 2 zákona o registru smluv.

7. Plnění předmětu této smlouvy před její účinností se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.

8. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného.

9. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, veškerá právní jednání činěná v písemné formě si smluvní strany doručují osobně oproti podpisu druhé smluvní strany nebo datovými zprávami ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, či prostřednictvím provozovatele poštovních služeb

ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách. Je-li písemnost doručována do datové schránky, považuje se za doručenu okamžikem, kdy se adresát do datové schránky přihlásí. Pokud se adresát do datové schránky nepřihlásí ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla písemnost do datové schránky dodána, považuje se posledním dnem této lhůty písemnost za doručenu.

10. Přílohy číslo 1 až 4 jsou nedílnou součástí této smlouvy.

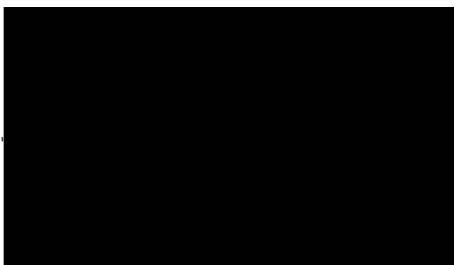
11. Veškeré spory, které vzniknou z této smlouvy anebo v souvislosti s ní, budou rozhodovány obecnými soudy České republiky. Strany jednoznačně vylučují možnost řešení sporů v rozhodčím řízení.

12. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

13. Změny a doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze na základě dohody obou smluvních stran a jsou platné pouze v písemné podobě formou číslovaných dodatků.

14. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Bělušicích, dne ...14.-11-2017.....



ČESKÁ REPUBLIKA
Vézeňská služba České republiky
Věznice Bělušice, P. O. BOX 1
435 26 p. ú. Bečov
(1)

Ústí nad Labem, dne ...06.-11-2017.....



generální ředitel
Ing. Petr Fiala
Krajská zdravotní, a.s.

06



Krajská zdravotní, a.s.
Sociální péče 3316/12A
401 13 Ústí nad Labem

IČ: 25488627
DIČ: CZ 25488627

Přílohy:

- č. 1 rozpis nájemného
- č. 2 rozpis měsíčních paušálních plateb služeb a energií
- č. 3 výpočet energií
- č. 4 vymezení běžné údržby a běžných oprav

Příloha č.1 - Rozpis nájemného a ostatních smluvních služeb

č.345

ke Smlouvě č.345/2017 o nájmu prostor sloužících k podnikání

ROZPIS NÁJEMNÉHO					budova A
DRUH MÍSTNOSTI	rozměr v m ²	sazba za 1m ² /rok v Kč	základ daně	sazba DPH 21 %	měsíční úhrada v Kč
místnost č. 1412 (smluvní nájemné)	18,92	95,00	149,78	osv. dle § 56a	149,78
CELKEM	18,92		149,78	osv. dle § 56a	149,78
Celkem za měsíc v Kč			149,78		149,78

ROZPIS OSTATNÍCH SMLUVNÍCH SLUŽEB			
	základ daně	základní sazba DPH (21%)	měsíční úhrada v Kč
Celkem za měsíc v Kč	0,00	0,00	0,00

			měsíční úhrada v Kč
CELKEM příloha č.1			149,78

	sazba DPH	základ daně	DPH	měsíční úhrada v Kč
CELKEM příloha č.1 + příloha č.2	osv. dle § 56a	149,78		149,78
CELKEM příloha č.1 + příloha č.2	21%	364,06	76,45	440,51
příloha č.2 - paušál energií		1 591,62		1 591,62
CELKEM příloha č.1 + příloha č.2				2 181,92
CELKEM příloha č.1 + příloha č.2		2 105,46	76,45	2 181,92
Zaokrouhlení:				0,08
Celková měsíční úhrada v Kč:				2 182

Příloha č.2 - Rozpis měsíčních paušálních plateb služeb a energií

č. 345

ke Smlouvě č.345/2017 o nájmu prostor sloužících k podnikání.

ROZPIS ZA ENERGIE				budova A	
DRUH ENERGIE	spotřeba (kWh; GJ; m3)	jednotková sazba Kč/kWh (Kč/GJ; Kč/m3)			měsíční úhrada v Kč
el. energie - přefakturace					81,86
spotřeba el. energie stanovena technickým propočtem (kWh)	38,8 kWh	2,11 Kč			
tepl - přefakturace					1 018,26
spotřeba tepla stanovena technickým propočtem (GJ)	2,8 GJ	391,64 Kč			
vodné stočné - přefakturace					491,50
spotřeba vody stanovena technickým propočtem (m3)	5 m3	98,30 Kč			
Celkem za měsíc v Kč					1 591,62

ROZPIS SPOJENÝ S PŘEDÁVKOU ENERGII			
DRUH SLUŽBY	základ daně	základní sazba DPH (21%)	měsíční úhrada v Kč
služby spojené s předávkou el. energie	13,53	2,84	16,37
služby spojené s předávkou tepla	269,29	56,55	325,84
služby spojené s předávkou vody	81,24	17,06	98,30
Celkem za měsíc v Kč	364,06	76,45	440,51

CELKEM příloha č.2		měsíční úhrada v Kč
		2 032,13

Příloha č. 3

Výpočet energií

Fakturace energií (teplo, teplá voda, vodné, stočné a elektrická energie) pro nájemce (odběratele) je účtována na základě fakturace od dodavatele a vlastních nákladů pronajímatele takto:

1) Podružná měřidla

- a. **Teplo** - cena za 1 GJ dle smlouvy od dodavatele. Odběr GJ z patního měřiče objektu + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodaného tepla.
- b. **Teplá voda** - cena za 1 GJ tepla a 1 m³ studené vody dle smluv od dodavatelů. Odběr m³ z vodoměru TUV objektu + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na cenu 1 Kč dodaného tepla + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodané vody.
- c. **Vodné, stočné** - cena za 1 m³ dle smlouvy od dodavatele. Odběr m³ z podružného měřiče + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodané vody.
- d. **Elektrická energie** - cena za 1 kWh vypočtená dle fakturace od dodavatele. Odběr kWh z podružného měřiče + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na cenu 1 Kč dodané elektrické energie.

2) Pokud nejsou k dispozici podružná měřidla

- a. **Teplo a teplá voda** - cena za 1 GJ dle smlouvy od dodavatele přepočtená na 1 m² vytápěné plochy + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodaného tepla.
- b. **Vodné, stočné** - cena za 1 m³ dle smlouvy od dodavatele. Spotřeba se vypočítává na základě hygienických norem, podílem na příslušném vodoměru + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodané vody.
- c. **Elektrická energie** - cena za 1 kWh vypočtená dle fakturace od dodavatele. Spotřeba se vypočítává součtem příkonu všech spotřebičů a doby používání + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodané elektrické energie.

3) Jiná ujednání

Elektrická energie - v případě, že elektrický výkon v kW neodpovídá elektrické práci v kWh, bude připočítávána k ceně za odebranou elektrickou energii dohodnutá částka za roční rezervovanou kapacitu.

Za odečty energií z podružných měřidel odpovídá energetik pronajímatele.

Za rozúčtování energií odpovídá energetik pronajímatele.

Faktura od dodavatele tepla je rozúčtována takto:

- faktura je rozdělena dle jednotlivých výměníků (tyto jsou jako příloha k součtové faktuře).
- nejprve se z přílohy od jednotlivých výměníků odečtou podružné měřiče tepla, a pak je zbytek tepla v GJ rozúčtován na jednotlivé odběratele podle výměníků dle vytápěné plochy.
- Faktury budou vystaveny dvě, jedna za skutečný odběr energie a druhá s režijními náklady přepočtené na cenu 1 kWh (GJ).

Příloha č.4

Vymezení běžné údržby a běžných oprav

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním:

1/ běžná údržba

2/ běžné opravy - závady odstranitelné bez porušení zdiva

1/ Běžná údržba:

- úklid vnitřních prostor
- čištění předmětů a zařízení v prostorech nájmu
- malování včetně opravy omítek, tapetování
- čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn
- čištění zanesených odpadů až ke stoupačkám
- výměna žárovek a zářivek
- údržba vnitřních nátěrů

2/ Běžné opravy - závady odstranitelné bez porušení zdiva:

Za běžné opravy se považují opravy pronajatých prostor a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za běžné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- b. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování klik, rolet a žaluzií
- c. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků
- d. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

Za běžné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní.

Za běžné opravy se rovněž považují i výměny drobných součástí předmětů uvedených výše.

Toto vymezení je nedílnou součástí nájemní smlouvy č. 345/2017 o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a platí po dobu nájemního stavu.