

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Dnešního dne uzavřely

Krajská zdravotní, a.s.

se sídlem Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem
zastoupená generálním ředitelem Ing. Petrem Fialou
zapsáno v OR: Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550
IČ: 254 88 627
DIČ: CZ254 88 627

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(dále jako pronajímatel)

a

Roman Holárek

Valtířov 175, 400 02 Velké Březno
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku
IČ: 650 72 979
bankovní spojení: č. ú.: 3359212054/2700
kontaktní osoba: Roman Holárek, [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

(dále jako nájemce)

tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

(dále jen „smlouva“)

Pronajímatel a nájemce jsou dále označeni rovněž jako „smluvní strana“ nebo „smluvní strany“.

Článek I

Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi pronajímatelem a nájemcem, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek II

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou prostory sloužící k podnikání, které je pronajímatel oprávněn pronajímat a jsou situované v areálu Krajské zdravotní, a.s. – Masarykově nemocnici v Ústí nad Labem, o. z., se sídlem Sociální péče 3316/12a, 401

- 13 Ústí nad Labem, ve vstupní hale objektu „ATRIUM“ o celkové výměře 178,2 m² (dále jen „předmět nájmu“). Přesné vymezení pronajímaných prostor je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že před jejím podpisem se seznámil se stavem předmětu nájmu a jeho příslušenstvím a důkladně si celý pronajímaný prostor prohlédl.

Článek III Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle bodu 2. tohoto článku.
2. Předmět nájmu bude užíván výlučně k této činnosti: hostinská činnost.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
4. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou předmět nájmu nájemci, který jej k nájmu přebírá.
5. Nájemce se zavazuje poskytovat veškeré služby v předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména prohlašuje, že disponuje příslušným živnostenským oprávněním.

Článek IV Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu
2. Obsahem povinnosti dle bodu 1. tohoto článku je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody a odvodu odpadové vody. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení sloužících k plnění povinnosti pronajímatele dle první věty tohoto odstavce tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám. Případné závady budou odstraněny tak, aby jejich chod odpovídal i po odstranění závady stanoveným normám, a aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné, k omezení užívání předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou, než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem (zástupcem nájemce) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Běžnými provozními hodinami nájemce se rozumí doba v pracovních dnech od 8,00 hodin do 14,00 hodin. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O takovém stavu či skutečnosti je pronajímatel povinen nájemce neprodleně uvědomit. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu nájmu, je oprávněn je provést i mimo běžné provozní hodiny nájemce výše uvedené, případně i bez přítomnosti nájemce či jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatel nájemce upozorní.

Článek V

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné a související platby dle smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle této smlouvy.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Na žádost nájemce lze sjednat neprodlenou opravu. V tomto případě se však nájemce podílí na provedení opravy částkou, kterou předem písemně odsouhlasí. Jakékoliv další požadované služby, včetně oprav, k nimž není podle této smlouvy pronajímatel povinen, budou pronajímatelem nájemci fakturovány.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv takové zasahování je nepřípustné a opravňuje pronajímatele k postupu uvedenému v čl. X. bodu 3 této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatých prostorách prodávat tabákové výrobky, kuřácké pomůcky, výrobky určené ke kouření, elektronické cigarety a alkoholické nápoje. Při porušení této povinnosti má pronajímatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.
7. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nacházejících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
8. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajišťovat na své náklady běžný úklid.

Článek VI

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájem, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

Článek VII

Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek tohoto článku.
2. Veškeré úpravy, prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Souhlas vyžadují zejména veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná i přenosná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

3. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně) ve společných prostorech, popř. na jiném majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje mít předmět nájmu (provozovnu) řádně označenou s uvedením odpovědné osoby a telefonickým kontaktem.
4. Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání. V případě, že na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem budou úpravy provedené nájemcem na základě souhlasu pronajímatele zachovány, budou pronajímateli předány bezplatně.

Článek VIII

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné.
2. Nájemné za předmět nájmu se vypočítá výší nájemného, stanovenou na 2 500,- Kč/m²/rok za hlavní prodejní plochu a 200,- Kč/m²/rok za ostatní plochy. Rozpis nájemného je proveden v příloze č. 2 této smlouvy – Výpočtový list a splátkový kalendář, který je nedílnou součástí smlouvy.
3. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy ke dvacátému dni daného měsíce.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek IX

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu. Rozpis cen služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu je uveden v příloze č. 2 smlouvy - Výpočtový list a splátkový kalendář.
2. Úhrady za služby jsou splatné se splatností nájemného. Množství energie (mimo el. energie) je stanoveno odborným odhadem pronajímatele.
3. Úhrada za dodávku el. energie bude nájemcem hrazena na základě odečtu na podružných měřidlech a nájemci bude fakturována měsíčně.
4. 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. 2 – Výpočtový list a splátkový kalendář.

Článek X

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce mohou smlouvu ukončit písemně:
 - a) dohodou nebo
 - b) výpovědí, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba je pro obě smluvní strany tříměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
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 více jak 14 dní po splatnosti,

c) nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele:

- přenechal předmět nájmu nebo jeho část jinému subjektu, nebo
- provedl úpravy předmětu nájmu nebo
- změnil dohodnutý účelu nájmu.

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

4. Pro případ, že užívá nájemce pronajaté prostory i po uplynutí sjednané doby nájmu, smluvní strany prohlašují, že nedochází k znovu uzavření nájemní smlouvy a tímto sjednávají vyloučení ust. § 2230 OZ.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele se ustanovení § 2315 OZ nepoužije.

Článek XI

Závěrečné ujednání

1. O předání a vrácení předmětu nájmu bude sepsán protokol, jehož obsahem bude zachycení skutečného stavu předmětu nájmu v době jeho předání nájemci, resp. vrácení pronajímateli. Skutečnosti uvedené do protokolu budou rozhodné pro vzájemné vypořádání. Společně vypracovaný protokol podepíší obě smluvní strany.
2. Tato smlouva obsahuje vše, co bylo mezi smluvními stranami ujednáno. Veškeré změny a doplňky této smlouvy budou činěny výhradně písemně, a to formou dodatků ke smlouvě, číslovaných vzestupnou číselnou řadou. Platnost těchto změn a doplňků je podmíněna podpisem obou smluvních stran s výjimkou sjednanou v čl. IX bodu 4 výše.
3. Nájemce se zavazuje včas, vždy nejpozději do pěti dnů, písemně oznamovat pronajímateli veškeré podstatné změny, k nimž na jeho straně dojde, tj. především změna účtu, sídla, příp. místa podnikání či bydliště, právní formy, připravovaný prodej, vstup do likvidace, zánik oprávnění podnikat apod., tedy takové změny, které by mohly ovlivnit řádné a včasné plnění závazků z této smlouvy. Tato smlouva nepřechází na právní nástupce nájemce.
4. 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, 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 na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu písemně sdělenou příslušnou smluvní stranou. 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.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost smlouvy potvrzují smluvní strany podpisem.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnou se stává dne 1. 12. 2017.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. Tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany se dohodly na tom, že uveřejnění v registru smluv provede pronajímatel. Plnění předmětu této smlouvy před

účinností této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.

Přílohy:

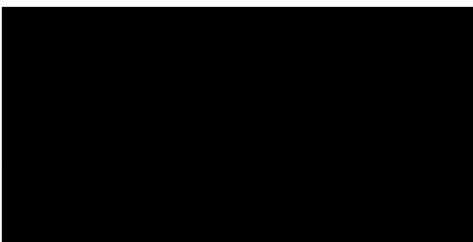
Příloha č. 1: Přesné umístění pronajímaných prostor

Příloha č. 2: Výpočtový list a splátkový kalendář

V Ústí nad Labem, dne: 04 -12- 2017 V Ústí nad Labem, dne:

.....


za pronajímatele
Ing. Petr Fiala, generální ředitel

.....


PRÍLOHA č.1

RESTAURACE „ATRIUM“

KOMPLEMENT

STATICKÁ ČÁST - VIZ. PROJEKT ÚPK

STATICKÁ ČÁST, S

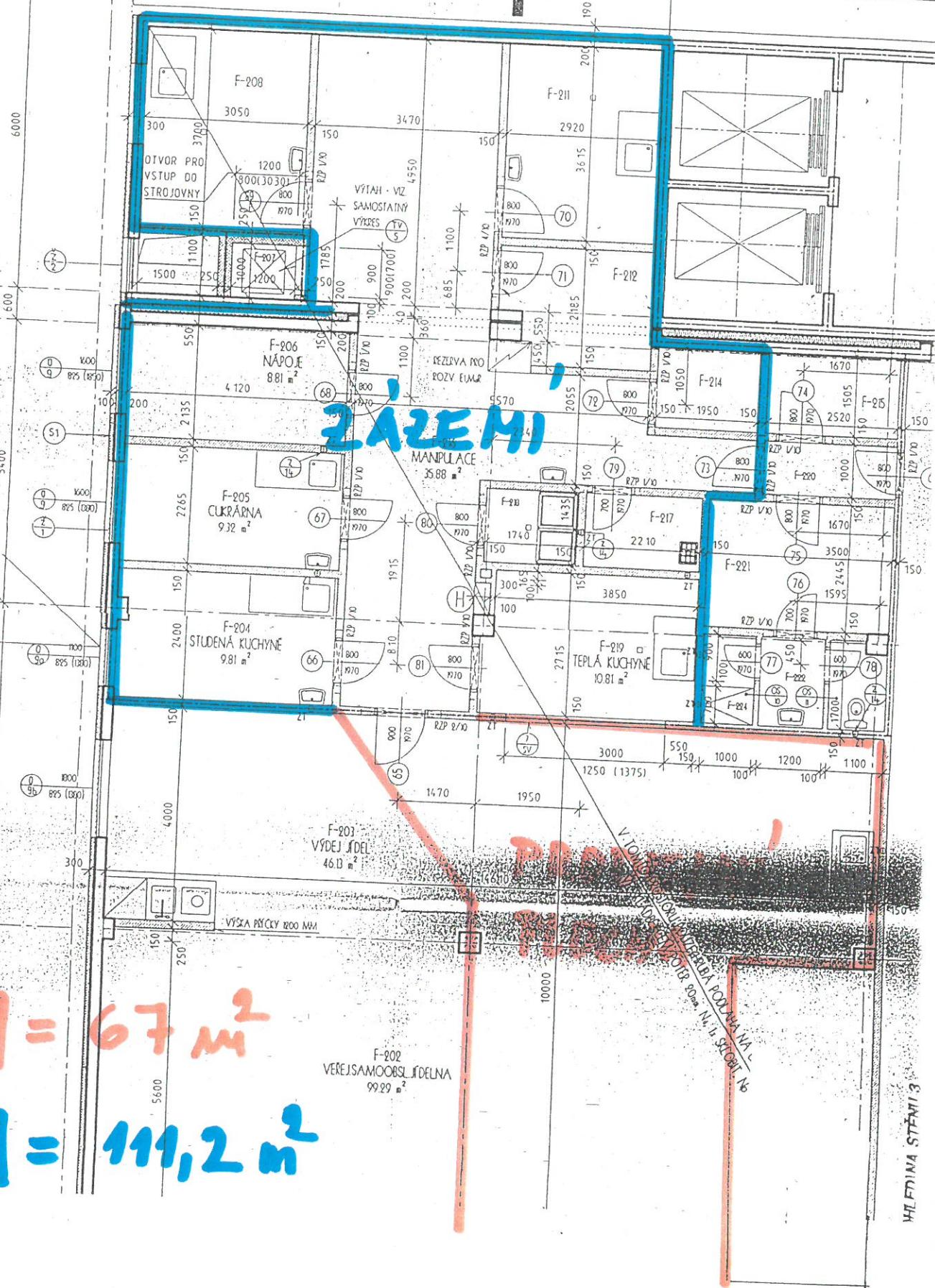
ZÁZEMÍ

L


K

K

I



 = 67 m²

 = 111,2 m²

VEJŠTINA STĚNY 3

Příloha č. 2 - VÝPOČTOVÝ LIST - měsíční

A - UDAJE O NAJMU NEBYTOVEHO PROSTORU		rozměr v m ²	sazba za 1m ² /rok v Kč	měsíční úhrada v Kč
druh místnosti				
prodejní plocha				
zázemí		67,00	2 500,00	13 958,33
ostatní		111,20	200,00	1 853,33
ostatní		0,00	0,00	0,00
ostatní		0,00	0,00	0,00
ostatní		0,00	0,00	0,00
ostatní		0,00	0,00	0,00
celkem		178,20		15 811,67
Celkem za měsíc v Kč				15 811,67

B - UDAJE ZA ENERGIE		spotřeba kWh; GJ; m3	jednotková sazba Kč/kWh (Kč/GJ; Kč/m3)	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
el. energie - přefakturace							
spotřeba el. energie - samostatně odečtem(kWh)		0,0	2,01				0,00
teplo - přefakturace							
spotřeba tepla stanovená technickým propočtem (GJ)		1,293	403,19				521,32
vodné, stočné - přefakturace							
spotřeba vody stanovená technickým propočtem (m3)		5,500	98,3				540,65
plyn							
spotřeba plynu stanovená technickým propočtem (GJ)							0,00
pára							
spotřeba páry stanovená technickým propočtem (GJ)							0,00
Celkem za měsíc v Kč							1 061,97

C - UDAJE O POSKYTOVANÝCH SLUŽBÁCH		základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
druh služby					
služby spojené s předávkou tepla		94,80	19,89		114,69
služby spojené s předávkou vody		89,40	18,73		108,13
služby spojené s předávkou el.energie		0,00	0,00		0,00
úklid - podíl společných prostor		0,00	0,00		0,00
odvoz tuhého odpadu (zajištěno dodav.)		0,00	0,00		0,00
parkovací plocha		0,00	0,00		0,00
podatelna		0,00	0,00		0,00
Celkem za měsíc v Kč				38,62	222,82

D - UDAJE O VYBAVENÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU (specifikace dle inventárního seznamu)				
druh	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snižená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
hmotný investiční majetek				
drobný hmotný investiční majetek				
drobný hmotný majetek				
Celkem za měsíc v Kč				

Celková měsíční úhrada v Kč

17 096,5

SPLATKOVÝ KALENDAR

ke Smlouvě o nájmu a zajištění vybraných služeb

Pronajímatel:	Krajská zdravotní a.s. - Masarykova nemocnice v Ústí nad Labem, o.z., Sociální Péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem, Registrace : v OR	ICO:	25488627	DIČ:	CZ25488627
Nájemce:	Roman Holárek (restaurace v Atriu), Valtířov 175, 400 02 Velké Březno	ICO:	65072979	DIČ:	
Číslo daňového dokladu:					0
Rozsah a předmět plnění:					nájemné vč. služeb dle výpočtového listu - fakturace měsíčně
Datum vystavení:					1.12.2017
Datum uskutečnění zdanitelného plnění:					31.12.2017
Datum splatnosti:					vždy do 20. dne v daném měsíci
CENOVÁ REKAPITULACE :		základ daně	sazba daně	daň	celkem
Jednotková cena A - nebytový prostor:					15 811,67
Jednotková cena B - energie:					1 061,97
Jednotková cena C - služby:	184,20	20%		38,62	222,82
Jednotková cena D - vybavení:					
CELKEM	184,20			38,62	17 096,46
Zaokrouhlení:					0,54
Celková měsíční úhrada v Kč po zaokrouhlení :					17 097,00

Kontrolní součet DPH:

15% 0,00 Kč
21% 38,62 Kč

V Ústí nad Labem, dne: 1. 12. 2017

za pronajímatele:

Předávací protokol

Strana předávající:

Krajská zdravotní a.s.
Se sídlem Sociální Péče 3316/12A
401 13 Ústí nad Labem
o.z: Masarykova nemocnice v Ústí nad Labem
adresa o.z.: Sociální Péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem
IČ: 25488627
při předání a převzetí zastoupena paní [REDACTED]

Strana přijímající:

Roman Holárek
Valtířov 175, 400 02 Velké Březno
IČ:65072979
Při předání a převzetí zastoupena panem Romanem Holárkem

Důvod předání a převzetí:

Smlouva o pronájmu prostor sloužících k podnikání.
Účinnost smlouvy od 1. 12. 2017.

Předmět předání a převzetí:

Prostory restaurace Atrium v budově „A“ – MNUL o celkové výměře 178,2 m2

Počet klíčů:

/

Stavy měřidel:

EL: 224 709

e.c.: 013595

Pronajaté prostory jsou předávány ve stavu způsobilém k užívání.

V Ústí nad Labem, dne: 1. 12. 2017

Za stranu pře
Ilona Jir... m, o.z.

000 oddělení správy a údržby majetku OSÚN
00 Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem KZ