

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) mezi:

(dále jen „smlouva“)

1) Krajská zdravotní, a.s.

Zastoupená : Ing. Fialou Petrem, generálním ředitelem
Sídlo : Sociální péče 3316/12A, Ústí nad Labem, 401 13
IČO : 25488627
DIČ : CZ25488627
Zapsaná : v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550
Banka : ČSOB, č. účtu [REDACTED]
(dále jen „pronajímatel“)

a

2) Rudica s.r.o.

Sídlo : U Nových lázní 1593/16, Teplice 415 01
Zastoupená : Jiřím Lískou, jednatelem
IČO : 246 59 746
Zapsaná : v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 30603
Banka : Fio banka, a.s. , č. účtu: 2800077048/2010
Kontaktní osoba: p. Líska
Telefon : 608957900
Email : rudica.sro@gmail.com
(dále jen „nájemce“)
(pronajímatel a nájemce společně též jako „smluvní strany“)

Článek 1

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 2

Předmět nájmu

2. 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 6,8 m² (dále jen „předmět nájmu“). Přesné umístění pronajímaných prostor – viz příloha č. 1 této smlouvy.
Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu a jeho příslušenstvím a důkladně si celý prostor prohlédl.

Článek 3

Účel nájmu

3. 1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle odstavce 3. 2. této smlouvy.
3. 2. Předmět nájmu bude užíván výlučně k této činnosti: pekařství, cukrářství, prodej občerstvení. Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatých prostorách prodávat tabákové výrobky, kuřácké pomůcky, bylinné výrobky určené ke kouření, elektronické cigarety a alkoholické nápoje. Při porušení této povinnosti má pronajímatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.
3. 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.
3. 4. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou předmět nájmu nájemci, který jej k nájmu přebírá.

3. 5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat veškeré služby v předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména prohlašuje, že disponuje příslušným živnostenským oprávněním.

Článek 4

Práva a povinnosti pronajímatele

4. 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.
4. 2. Obsahem povinnosti dle odst. 4. 1. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody a odvodu použité vody. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, 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.
4. 3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem (zástupcem nájemce) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména 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 13,00 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 havarijní stav či jiná podobná skutečnost.
- O takové skutečnosti je pronajímatel povinen nájemce neprodleně uvědomit, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
- Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i mimo výše stanovenou dobu, případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatel nájemce upozorní.

Článek 5

Práva a povinnosti nájemce

5. 1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
5. 2. Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné a případné související platby dle smlouvy.
5. 3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle této smlouvy.
5. 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. 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 nepřipustné a může mít obdobné následky jako skutečnosti, uvedené v odst. 10. 2. níže.
5. 6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
5. 7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid.

Článek 6 Podnájem

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

Článek 7 Stavební a jiné úpravy

7. 1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek odst. 7. 2 a násl. této smlouvy.
7. 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, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
7. 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. Pronajímatel se zavazuje mít svou provozovnu řádně označenou s uvedením odpovědné osoby.
7. 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 běžného opotřebení. V případě, že na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem budou úpravy provedené nájemcem na základě souhlasu pronajímatele zachovány, budou pronajímateli předány bezplatně.

Článek 8 Nájemné

8. 1. Nájemce je povinen platit pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné.
8. 2. Nájemné za předmět nájmu se vypočítá výší nájemného stanovenou na 2.000,-Kč/m² pronajaté plochy/rok. Rozpis nájemného je proveden v příloze č. 2 ke smlouvě – Výpočtový list a splátkový kalendář, která je nedílnou součástí smlouvy. Měsíční nájemné tak činí 1.133,34 Kč.
8. 3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy ke dvacátému dni daného měsíce.
8. 4. Výše nájemného je sjednána ke dni uzavření smlouvy a může být pronajímatelem jednostranně upravována v souvislosti s inflačním vývojem, respektive v návaznosti na změny výchozích cenových či právních předpisů. Pronajímatel je oprávněn nájemné každoročně zvýšit o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem měsíce následujícího po vyhlášení indexu ISC, tj. 1. 2. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci do 28. 2. oznámení se zvýšenou částkou, jinak právo valorizace pro daný rok zaniká.
8. 5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody v plné výši.

Článek 9 Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

9. 1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, vody. Rozpis cen služeb souvisejících s nájemním vztahem je uveden v Příloze č. 2 ke smlouvě - Výpočtový list a splátkový kalendář.
9. 2. Úhrady za služby jsou splatné se splatností nájemného a vztahuje se na ně inflační doložka a podmínky uvedené v odst. 8. 4. této smlouvy. Cenu energií je nájemce oprávněn oznámením jednostranně upravit v případě, že se změní ceny od dodavatelů energií.
9. 3. Množství energie je stanoveno odborným odhadem pronajímatele.
9. 4. V případě prodlení nájemce s úhradou služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody v plné výši.

Článek 10 Trvání smlouvy

- 10.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Pronajímatel i nájemce mohou smlouvu ukončit:
- **dohodou nebo**
 - **jednostranně vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je pro obě smluvní strany dvouměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.**
- Výpověď i dohoda musí mít písemnou formu.
- 10.2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby s odůvodněním a to v případech, kde
- A) Nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci,
- B) Nájemce je v jakémkoliv prodlení s placením nájemného.
- C) Nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele přenechal v pronajatých prostorách prostor jinému subjektu, provedl úpravy pronajímaných prostor, změnu účelu pronájmu
- Výpověď je účinná dnem doručení, a nájemce je povinen vyklidit pronajaté prostory do 14 dnů od doručení výpovědi.
- 10.3. Smluvní strany se zavazují, že v případě výpovědi této smlouvy ze strany pronajímatele nebo nájemce neuplatní ustanovení § 2314 a následujících OZ o námitkách.
- 10.4. Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly na způsobu doručování písemností tak, že pokud je pro provozovatele poštovních služeb doporučená písemnost nedoručitelná nebo jestliže adresát přijetí písemnosti odmítí, nebo si ji na příslušné provozovně provozovatele poštovních služeb nevyzvedl v desetidenní úložní lhůtě, považuje se den vrácení této písemnosti provozovatelem poštovních služeb zpět odesílateli za den doručení se všemi právními účinky s doručením písemnosti spojenými.
- 10.5. Pro případ, že užívá nájemce pronajaté prostory i po uplynutí sjednané doby nájmu, smluvní strany prohlašují, že nedochází k znovuzavření nájemní smlouvy a tímto sjednávají vyloučení ust. § 2230 OZ.
- 10.6. Po skončení nájmu je povinen nájemce předat předmět nájmu a jeho případné zařízení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 10.7. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele se ustanovení § 2315 OZ se nepoužije.
- 10.8. Tato smlouva zaniká v případě, že nájemce neuhradí dluh, ke kterému přistoupil na základě Smlouvy o přistoupení k dluhu uzavřené dne 1. 9. 2017 mezi smluvními stranami ve věci přistoupení k dluhu Pavla Ledna (██████████ IČO: 61512036) vzniklého z důvodu nehrazení nájemného a plateb za služby, ve lhůtě stanovené Smlouvou o přistoupení k dluhu.

Článek 11 Ujednání závěrečná

- 11.1. 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.
- 11.2. 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 odst. 8. 4. a 9. 2. výše.
- 11.3. 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.
- 11.4. Veškeré písemné projevy budou smluvní strany doručovat poštou nebo osobně proti podpisu.

11. 5. Smluvní strany si smlouvu před jejím podpisem přečetly a prohlašují, že k ní přistupují svobodně a vážně, aniž by považovaly byť i jediné její ujednání za nesrozumitelné.
11. 6. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zejména příslušnými ustanoveními OZ.
11. 7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je, nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
11. 8. Nedílnou součástí smlouvy tvoří: Příloha č. 1: Přesné umístění pronajímaných prostor a Příloha č. 2 smlouvy - Výpočtový list a splátkový kalendář.
11. 9. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnou se stává dne 1. 9. 2017
11. 10. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden.
11. 11. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jeho podpisem přečetly, že byla ujednána dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
11. 12. 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.

Přílohy:

Příloha č. 1: Přesné umístění pronajímaných prostor

Příloha č. 2: Výpočtový list a splátkový kalendář

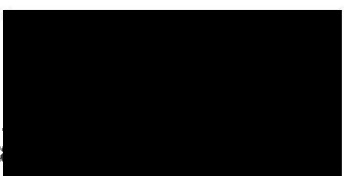
V Ústí nad Labem, dne: 02 -09- 2017

.....

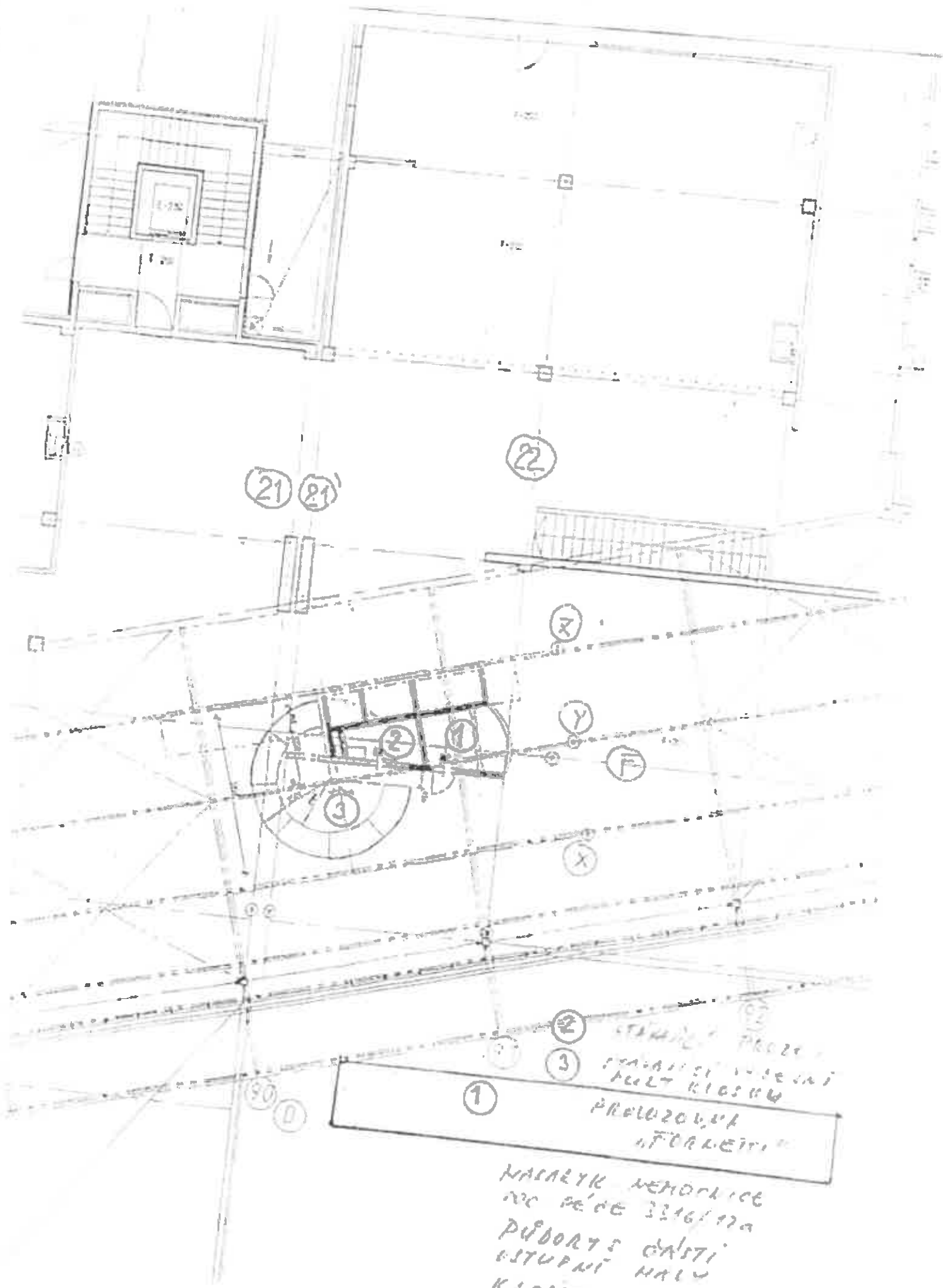
 za pronajímatele
 Ing. Petr Fiala, generální ředitel

Krajská zdravotní, a.s.
 Sociální péče 3316/12A
 401 13 Ústí nad Labem
 IČ: 25220077
 DIČ: CZ25220077

V Ústí nad Labem, dne 04 -09- 2017

.....

 Z
 Jiří Liska, jednatel

RUDICA s.r.o.
 U Nových lázní 1593, 415 01 Teplice
 IČO: 246 59 746 DIČ: CZ24659746
 tel.: 608 957 900



1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

НАЧАЛО УХОДА
 В ПЕЩ 336/170
 ПУДОТЫ ГАСТИ
 ВСТУПИ НА
 КИОСК

VÝPOČTOVÝ LIST

A - ÚDAJE O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU				
druh místnosti			rozměr v m ²	sazba za 1m ² /rok v Kč
plocha stánku			6,80	2 000,00
ostatní			0,00	0,00
ostatní			0,00	0,00
ostatní			0,00	0,00
ostatní			0,00	0,00
ostatní			0,00	0,00
celkem			6,80	1 133,33
				0,00
				0,00
Celkem za měsíc v Kč				1 133,33

B - ÚDAJE ZA ENERGIE				
druh energie	spotřeba kWh; GJ; m3	jednotková sazba Kč/kWh (Kč/GJ; Kč/m3)	základ daně	základní sazba DPH (21%)
el. energie - přefaktura				
spotřeba el. energie stanovena technickým propočtem (kWh)	1765,0	2,01		
teplo - přefaktura				
spotřeba tepla stanovena technickým propočtem (GJ)	0,0	403,19		
vodné, stočné - přefaktura				
spotřeba vody stanovena technickým propočtem (m3)	2,6	98,3		
plyn				
spotřeba plynu stanovena technickým propočtem (GJ)				
pára				
spotřeba páry stanovena technickým propočtem (GJ)				
Celkem za měsíc v Kč				3 803,25

C - ÚDAJE O POSKYTOVANÝCH SLUŽBÁCH				
druh služby	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
služby spojené s předávkou tepla	0,00	0,00		0,00
služby spojené s předávkou vody	42,20	8,92		51,12
služby spojené s předávkou el.energie	439,80	92,35		532,15
úklid - podíl společných prostor	0,00	0,00		0,00

odvoz tulného 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				482,00		101,27			583,27

D - ÚDAJE 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 **5 519,85**

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

ke Smlouvě o nájmu a zajištění vybraných služeb

Provozovatel:	IČO:			DIČ:
Krajská zdravotní a.s. - Masarykova nemocnice v Ústí nad Labem, o.z., Sociální Péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem, Registrace : v OR vedeném u	25488627			CZ25488627
Nájemce:	IČO:			DIČ:
RUDICA s.r.o.	24659746			
Číslo daňového dokladu:				0
Rozsah a předmet plnění:				nájemné vč. služeb dle výpočtového listu
Datum vystavení:				01.08.2017
Datum uskutečnění zdanitelného plnění:				30.08.2017
Datum splatnosti:				vždy do 20. dne v měsíci
GENOVA REKAPITULACE :	základ daně	sazba daně	daň	celkem
Jednotková cena A - nebytový prostor:				1 133,33
Jednotková cena B - energie:				3 803,25
Jednotková cena C - služby:	482,00	21%	101,27	583,27
Jednotková cena D - vybavení:				
CELKEM	482,00		101,27	5 519,85
Zaokrouhlení:				0,15
Celková měsíční úhrada v Kč :				5 520,00

Kontrolní součet DPH:

15% 0,00 Kč
21% 101,27 Kč

provozovatel:

