



Smlouva

o podnájmu části prostor sloužících k podnikání za účelem provozování bufetu

Oblastní nemocnice Trutnov, a.s.

se sídlem Maxima Gorkého 77, Kryblice, 541 01 Trutnov

IČO 260 00 237, DIČ CZ26000237, číslo účtu 186 345 575/0300, ČSOB a.s.

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové
v oddílu B, vložce číslo 2334

zastoupena MUDr. Romanem Koudele, MBA, předsedou představenstva

(dále jen **pronajímatel**)

Název: Pekárny a cukrárny a.s., Náchod

Sídlo: Plhovská 87, 547 34 Náchod

IČ: 46505083

DIČ: CZ46505083

Číslo účtu: 1180004379/0800

Účet je veden: Česká spořitelna a.s., Náchod

Spisová značka: B 664 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové

Zastoupena: panem Petrem Fraňkem

(dále jen **nájemce**)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Prohlášení o vlastnictví budovy a právo přenechat prostory do podnájmu

Královéhradecký kraj, IČ 70889546, Wonkova čp. 1142, 500 02 Hradec Králové, je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 4892, jehož součástí je stavba občanského vybavení, v katastrálním území Trutnov, v areálu Oblastní nemocnice Trutnov a.s. Pokud se v této smlouvě dále hovoří o stavbě, budově či objektu, má se tím na mysli stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku p. č. st. 4892 v katastrálním území Trutnov.

Dle nájemní smlouvy má tento objekt pronajít Oblastní nemocnice Trutnov a.s. Vlastník jako pronajímatel udělil v nájemní smlouvě souhlas k přenechání tohoto objektu či nebytových prostor v něm do podnájmu třetí osobě. Pouze pro účely této smlouvy se v níže uvedené smlouvě nazývá nájemce jako pronajímatel a podnájemce jako nájemce, což nemá vliv na jejich právní postavení.



II.

Předmět podnájmu

2.1. Pronajímatel Oblastní nemocnice Trutnov a.s. touto smlouvou přenechává nájemci do podnájmu:

- prostory sloužící podnikání ve stravovacím objektu postaveném na p. č. st. 4892 v k. ú. Trutnov, spočívající v provozní ploše bufetu o výměře 56,25 m² a skladech spolu s vedlejšími prostory o výměře 17,66 m²

2.3. Smluvní strany se dohodly, že jako součást podnájmu má nájemce i jeho zákazníci právo přístupu (průchodu) přes vstupní a společné prostory.

III.

Účel podnájmu

3.1. Prostory jsou přenechány nájemci do podnájmu výlučně k provozování bufetu a v něm prodeji potravin, tiskovin a drobného drogistického zboží. Nájemce prohlašuje, že má k této činnosti příslušné živnostenské oprávnění, a to je povinen mít po celou dobu trvání této smlouvy.

3.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že provoz bufetu dle čl. 3. 1. této smlouvy je nájemce povinen zajistit v rozsahu minimálně od 7.00 hod do 16.00 hod v pracovní dny.

3.3. Po dohodě smluvních stran se zakazuje v předmětu podnájmu prodej alkoholických nápojů.

3.4. V případě, že nájemce bude v předmětných prostorách provozovat jiné činnosti než ty, které jsou uvedeny v bodu 3. 1., nebo v případě, že nezajistí dohodnutý minimální rozsahu provozu dle čl. 3. 2., nebo v případě porušení zákazu prodeje alkoholických nápojů sjednaného v čl. 3. 3., je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Podnájem sjednaný touto smlouvou v takovém případě skončí dnem doručení výpovědi nájemci.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět podnájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání v souladu s účelem podnájmu, a to dnem započetí podnájmu.

4.2. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon podnájemních práv nájemce po celou dobu podnájemního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu podnájmu.

4.3. Pronajímatel či jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do pronajatých nebytových prostor zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, stavu předmětu podnájmu, jakož i provádění případné údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího potrubí.

4.4. Pronajímatel je současně oprávněn ve výjimečných případech vstoupit do předmětu podnájmu - vyžaduje-li to havarijní stav či jiná podobná skutečnost. Výhradně za tímto účelem nájemce předává pronajímateli náhradní klíče od předmětných prostor. Pronajímatel se zavazuje



tyto náhradní klíče uschovávat v zapečetěné obálce uložené v uzamčeném místě v objektu nemocnice. V případě, že nebude možno při vstupu do prostor při havárii zajistit účast nájemce či jím pověřené osoby, bude o rozlepení obálky s náhradními klíči a o vstupu do prostor sepsán protokol za účasti nejméně tří odpovědných osob pronajímatele. V těchto případech pronajímatel odpovídá nájemci za škodu, která by mu v souvislosti se vstupem pronajímatele do pronajatých prostor vznikla.

4.5. Nájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu pouze v rozsahu a účelu stanoveném touto smlouvou, a to po celou dobu trvání podnájmu.

4.6. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu podnájmu dle podmínek stanovených touto smlouvou.

4.7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli i opatření přijatá nájemcem při běžných nebo havarijních opravách. V případě porušení této informační povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která vznikla neplněním této povinnosti.

4.8. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu podnájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování předmětu podnájmu.

4.9. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody na předmětu podnájmu vzniklé jeho provozní činností nebo činností jiných osob, které nájemce použije pro činnost předmětu podnájmu.

4.10. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné bezpečnostní předpisy, protipožární předpisy, hygienické předpisy, předpisy chránící životní prostředí i pokyny příslušných orgánů státní správy a pronajímatele. Nedodržení těchto povinností je považováno za hrubé porušení této smlouvy s předpokládanými důsledky.

4.11. Nájemce má právo na slevu nájemného v případě závažného ztížení, zhoršení či znemožnění řádného užívání předmětu podnájmu, a to v případě, přesáhne-li toto omezení dobu 10 dnů. Právo na přiměřenou slevu musí nájemce písemně uplatnit u pronajímatele nejpozději ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy toto zhoršení řádného užívání předmětu nájmu pomine. V případě, že právo nebude uplatněno v této lhůtě, zaniká.

4.12. Pronajímatel umožní nájemci využívat bezplatně k předmětu podnájmu dvě toalety nacházející se v přízemí stravovacího objektu. Nájemce se zavazuje, na svůj náklad, tyto toalety po celou dobu pronájmu udržovat, tj. provádět úklid a doplňování toaletních potřeb.

V.

Další podnájem

Nájemce není oprávněn předmět podnájmu přenechat do užívání dalšímu subjektu. V případě porušení tohoto ujednání je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Podnájem sjednaný touto smlouvou v takovém případě skončí dnem doručení výpovědi nájemci.

VI.



Opravy, stavební úpravy a změny na předmětu nájmu

- 6.1. Opravy, stavební úpravy či změny na předmětu nájmu lze provádět pouze po předchozí písemné dohodě nájemce, pronajímatele a vlastníka objektu. Podmínkou účinnosti této dohody je ujednání stran o vypořádání vynaložených nákladů.
- 6.2. Nájemce je povinen zabezpečit obvyklé udržování a běžné opravy předmětu podnájmu na svůj náklad. Obvyklou údržbou a běžnými opravami se rozumí například běžná údržba sanitárního zařízení, svítidel, zasklívání oken, malování a obdobné opravy a údržba.
- 6.3. V případě, že by nájemce porušil tato ujednání, dopustil by se hrubého porušení této smlouvy a byl povinen předmět nájmu uvést do původního stavu tak, jak mu byly prostory předány, a to bez nároku na jakoukoliv finanční náhradu. V případě, že by tímto porušením smlouvy způsobil škodu, byl by povinen tuto škodu nahradit.
- 6.4. Nájemce je oprávněn umístit před vstup do pronajatých prostor a na k tomu určeném místě a přiměřené informační údaje o činnosti své provozovny.
- 6.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl bez souhlasu či písemné dohody s pronajímatelem a vlastníkem.

VII.

Nájemné

- 7.1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran tak, že nájemce platí ročně za užívání plochy jím výlučně užívaných prostor nájem. Roční nájemné přitom činí:
za podnájem nebytových prostor k provozování bufetu spolu s prodejem potravin, tiskovin a drobného drogistického zboží částka **12.000,- Kč + DPH** v zákonné výši.
- 7.2. Nad rámec sjednaného nájemného se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli i úhradu za dodávky energií a služby související s užíváním předmětu podnájmu, tj. za dodávku tepelné energie, elektrické energie, vody (vodné a stočné) a telefonní hovory spolu s DPH v zákonné výši.
- 7.3. Výše měsíční úhrady za nájemné a služby bude stanovena výpočtovým listem, který bude přílohou smlouvy. Cena za telefonní hovory bude fakturována dle skutečných nákladů za předchozí měsíc.
- 7.4. Na měsíční splátku vystaví pronajímatel nájemci řádný daňový doklad do 10. dne následujícího měsíce. Platbu nájemce provede bezhotovostním převodem na účet pronajímatele. Splatnost daňového dokladu je stanovena do 30 dnů.
- 7.5. Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1.1. běžného roku zvýšit částku nájemného o procenta míry inflace stanovené Českým statistickým úřadem pro předchozí rok. Oznámení o zvýšení nájemného spolu s upraveným výpočtovým listem se zavazuje pronajímatel doručit nájemci nejpozději do 31. 1. běžného roku. Nový výpočtový list nájemného nahrazuje dosavadní výpočtový



list. Obdobně bude postupováno, dojde-li k dohodě o nových cenách nájemného za 1m² anebo ke změně výměry užívaných ploch a tím ke změně nájemného.

7.6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit měsíční částku za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu počínaje 1. dnem následujícího měsíce po zvýšení vstupních cen tepla, elektrické energie a vody (vodné a stočné) a to ve výši přírůstku dosavadních cen. V takovém případě bude nahrazen dosavadní výpočtový list novým výpočtovým listem, který pronajímatel doručí nájemci nejpozději do konce kalendářního měsíce, ve kterém ke zvýšení cen služeb došlo.

VIII.

Trvání smlouvy

9.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou - 3 roky.

9.2. Trvání smlouvy se dohodou stran stanoví na dobu tří let s účinností od 01.09.2016. Provoz bufetu bude zahájen nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy oběma stranami. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Podnájem sjednaný touto smlouvou v takovém případě skončí dnem doručení výpovědi nájemci.

9.3. Smluvní strany výslovně sjednávají zkušební dobu v délce trvání 6 měsíců běžící ode dne uzavření této smlouvy, během které mohou obě smluvní strany vypovědět tuto smlouvu okamžitě bez uvedení důvodu a bez výpovědní doby. Podnájem sjednaný touto smlouvou v takovém případě skončí dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

9.4. Po zkušební době lze podnájemní vztah ukončit pouze na základě písemné dohody stran této smlouvy či jednostrannou výpovědí, přičemž výpověď z podnájmu může pronajímatel či nájemce podat pouze z důvodů uvedených v ustanoveních § 2308 a 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nebo z důvodů sjednaných v této smlouvě. Pro výpověď ze zákonných důvodů se použijí obdobně též ustanovení § 2310, 2313 a 2314 občanského zákoníku.

9.5. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu vyklidit předmět nájmu způsobem uvedeným výše v ustanoveních této smlouvy, a to následující den po skončení nájmu.

9.6. Tato smlouva zaniká vždy nejpozději v den zániku nájemního vztahu mezi vlastníkem objektu a pronajímatelem.

IX.

Závěrečná ustanovení

10.1. Veškeré změny této smlouvy musí být učiněny písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků.

10.2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis.



10.3. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že obsahuje jejich pravou a skutečnou vůli a prohlašují, že smlouva nebyla uzavřena v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Trutnově dne 16.08.2016

Oblastní nemocnice Trutnov a.s.
Maxima Gorkého 77, Kryblíče, 541 01 Trutnov
IČO: 260 00 237 / DIČ: CZ26000237
tel.: 499 866 111 fax: 499 815 161

.....
za **Oblastní nemocnici Trutnov a.s.**
MUDr. Roman Koudele, MBA
předseda představenstva

V Trutnově dne 16.08.2016

Příloha č. 1: Výpočtový list

Výpočtový list

Nájemné bufet - bez DPH

užívaný prostor	výměra v m ²	cena bez DPH
1. provozní plocha	56,25	
2. sklady, vedlejší prostory	17,66	
Roční úhrada celkem		12 000,00 Kč
Měsíční úhrada		1 000,00 Kč

Ceny služeb bufet - měsíční bez DPH

služba	cena bez DPH
1. topení	800,00 Kč
2. vodné a stočné	330,00 Kč
3. telefonní hovory - přefakturace skutečných nákladů 1x za měsíc	
4. elektřina - přefakturace skutečných nákladů 1x za 1/4 rok	
Celkem:	1 130,00 Kč

