

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU URČENÉHO K PODNIKÁNÍ NSV/12/18

Smluvní strany:

Městská nemocnice v Odrách
Odry, Nadační 375/1, PSČ 742 35
IČ: 66183596
zastoupená ředitelem Ing. Martinem Šmausem
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Odry
číslo účtu [REDAKCE]

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen jako „pronajímatel“)

a

Pavčina Brázdová
Dělnická 10, Odry, 742 35
IČ: 66950759
bankovní spojení: ČSOB, a.s.
[REDAKCE]

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto smlouvu o nájmu prostoru:

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že hospodaření s nemovitým majetkem je vymezeno jeho zřizovací listinou ve znění platném ode dne 1.1.2017 a v rámci příslušnosti hospodařit s nemovitým majetkem je oprávněn plnit veškeré povinnosti vlastníka včetně oprávnění pronajímat majetek dle dispozic vlastníka, tj. zřizovatele, tj. Města Odry. Zřizovatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č.1001 v katastrálním území Odry, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 516 v Odrách na ulici Nadační, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Odry.
2. Pronajímatel pronajímá za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci prostory v I. nadzemním podlaží stavby uvedené v odstavci 1 tohoto článku smlouvy tvořené jednou místností č.206 a společnými prostorami o celkové výměře 24,6 m². Plánek nebytových prostor tvoří přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je užívání pronajatých prostor nájemcem k provozování kosmetických služeb. Jedná se o výkon činností, které sjednaný účel podporují nebo s ním úzce souvisí. V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s takovou změnou.
2. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že pronajaté prostory jsou ve stavu způsobilém k plnění sjednaného účelu nájmu.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.10.2018.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:

- a) přenechá-li nájemce pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) provede-li nájemce stavební úpravy či změny v pronajatých prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele pronajaté prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
 - d) jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením čtvrtletní splátky nájemného anebo zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním prostorů.
4. V případě ukončení smlouvy je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení předat vyklizený předmět nájmu pronajímateli, není-li dohodnuto jinak. Pro případ porušení této povinnosti se smluvní strany výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyklidit nebytové prostory sám, a to na náklady nájemce.
 5. Nájemce je oprávněn jednostranně a s okamžitou účinností od smlouvy odstoupit v případě uvedeném v čl. IV. bodu 4. této smlouvy, a dále v případě podstatného porušení smluvních ujednání pronajímatelem, a to s nárokem na náhradu vzniklých doložitelných nákladů. Smlouva v takovém případě zaniká doručením písemného odstoupení od smlouvy pronajímateli.

IV.

Nájemné a úhrada na služby spojené s užíváním prostor

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 695,- Kč/m²/rok za nebytové prostory o výměře 24,6 m² tj. částku 17.097 Kč ročně, tj. 4.274,- Kč čtvrtletně. Cena nájmu je osvobozena od DPH.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli služby spojené s nájmem, jmenovitě dodávku plynu, dodávku vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné):

a) Dodávka energií – elektrická energie, voda, plyn

Cena energií je nájemci přeúčtovávána jemu určeným procentním podílem ze skutečně fakturované spotřeby dodavatelem těchto energií za příslušné kalendářní čtvrtletí včetně DPH. Procentní podíly jsou nájemci stanoveny poměrovou tabulkou pro rozdělení energií a služeb mezi jednotlivé nájemníky, kteří mají v citované nemovitosti pronajaté prostory s tím, že:

- při výpočtu spotřeby elektrické energie se zohledňuje účel nájmu a používané spotřebiče ve vazbě na jejich příkon a časové využití,
- spotřeba vody vychází z vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb. v platném znění dle směrných čísel roční potřeby vody (příloha 12 uvedené vyhlášky),
- spotřeba plynu je stanovena dle m² plochy užívané nájemcem.

b) Ostatní služby

Cena ostatních služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu se sjednává takto:

- Odvoz komunálního odpadu – nájemci je účtován podíl na úhradě celkových nákladů ve výši 105,-Kč včetně DPH za kalendářní čtvrtletí.
- Odvod srážkových vod – nájemci je ze skutečně fakturované spotřeby přeúčtováván podíl včetně DPH, který je stanoven dle m² jím užívané plochy.

3. Nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem, uvedené ve smlouvě bude pronajímatel fakturovat nájemci čtvrtletně k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí (datum uskutečnění zdanitelného plnění), splatnost faktur je 30 dnů ode dne jejich doručení na doručovací adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy. Podkladem k fakturaci bude výpočtový list úhrad, který bude součástí daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

4. Sjednanou výši nájemného pronajímatel upravuje o míru inflace, která bude zjištěna Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok a publikována Ministerstvem financí v Cenovém věstníku . Poprvé se nájemné zvýší o koeficient vyjadřující míru inflace od 1.7.2019 dle koeficientu inflace za rok 2018, následně pak vždy od 1.7. běžného roku dle koeficientu za rok předcházející. Zvýšení nájemného oznámí pronajímatel nájemci do 1.6. běžného roku. Pokud dojde ke změně vstupních cen dodavatelů ostatních služeb souvisejících s nájmem (např. odvoz komunálního odpadu atd.), budou tyto změny bez zbytečného odkladu promítnuty do paušálních úhrad uvedených v článku IV., bod 2., písm. b). Nájemci budou změny cen oznámeny formou cenové doložky platné pro příslušný rok. V případě nesouhlasu má nájemce právo odstoupit od smlouvy dle čl. III. odst. 5.
5. V případě, že úhrada nájemného včetně úhrady za služby nebude provedena včas, bude nájemci účtován úrok z prodlení ve výši 0,05% denně z dlužné částky. V případě prodlení delšího než patnáct dnů je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit v souladu s ust. bodu 3. písm. d) článku III. této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování pronajatých prostor v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu pronajatých prostor, malování (minimálně jedenkrát za čtyři roky) a provádění běžných oprav. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid pronajatých prostor. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak. Za běžné opravy se pro účely této smlouvy považují zejména, nikoliv však výlučně, opravy do výše hodnoty opravy 5.000 Kč bez DPH za každý jednotlivý případ, zejména pak opravy a výměny zásuvek, vypínačů, žárovek, zářivek a jiných zdrojů světla, přetěsnění armatur a spojů potrubí u vzduchotechniky a ústředního vytápění, opravy a výměny regulačních ventilů, míchacích baterií, čištění odpadů, drobné stolařské a natěračské práce, výměna a opravy podlahových krytin do 10 m².
3. Nájemce nesmí provádět žádné mechanické zásahy do stavebních konstrukcí, např. vrtání, nastřelování, zatlukání, tzn. činnosti, při kterých by mohlo dojít k poškození rozvodů, skrytých ve stavebních konstrukcích a v případě poškození elektrického vedení i k ohrožení života provádějící osoby. K provádění stavebních úprav, úprav elektroinstalačních zařízení a změn v pronajatých prostorech je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, jinak je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce uvedl prostory do původního stavu na své náklady. Dojde-li v důsledku úprav a změn ke zhodnocení prostor, nemá nájemce při skončení nájmu nárok na vyrovnání, nebude-li písemně dohodnuto jinak. V případě udělení písemného souhlasu pronajímatele k provedení takovýchto prací je nájemce povinen zajistit revizi zařízení, a to na své náklady a tuto skutečnost oznámit pronajímateli do 7 dnů od provedení revize. Pokud nájemce poruší své povinnosti, odpovídá za škodu z toho vzniklou a pronajímatel má zároveň právo od smlouvy odstoupit v souladu s čl. III. této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn do prostor instalovat zařizovací předměty, které zvyšují nároky na technické či stavebně-technické parametry prostor nebo stavby pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen užívat prostory v rámci sjednaného účelu tak, aby nedocházelo k omezování ostatních nájemců.
7. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu těch oprav, jejichž náklady má podle této smlouvy a platných právních předpisů nést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikla. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.

8. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v prostorách a za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, které se zde s jeho vědomím zdržují. Nájemce je povinen na své náklady nainstalovat do prostor ruční hasicí přístroje podle pokynů specialisty a zabezpečit provádění jejich revizí, zkoušek a výměn podle platných právních předpisů. Je-li to stanoveno platným právním předpisem, zajistí nájemce zpracování a vyvěšení provozních řádů a označení nosností regálů, označení únikových cest a označení hlavních uzávěrů.
9. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách. Pronajímatel je na základě této smlouvy povinen zajistit odvoz pouze komunálního odpadu – viz ust. čl. IV., bod 2, písm. b). Pokud nájemce produkuje zvláštní, nebezpečný a jiný odpad – zdravotní, biologický, injekční jehly apod., je povinen zajistit jeho likvidaci dle platné legislativy (zákon o odpadech).
10. Pronajímatel (jeho zaměstnanec nebo jiná pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za přítomnosti nájemce (nebo jeho zaměstnance či jiné pověřené osoby) za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu prostor. Zamýšlenou kontrolu oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem.
11. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, pokud nebude dohodnuto jinak. V případě prodlení nájmu s vyklizením a předáním prostor pronajímateli po skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
12. Nájemce je oprávněn umístit na budově a uvnitř pronajatých prostor vlastní nápisy a poutače související s jeho činností v pronajatých prostorách (např. vývěsní štít). Umístění poutačů a označení je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem.
13. Nájemce se zavazuje akceptovat pronajímatelem předaná pracovní rizika – viz příloha č. 2 – Posuzování pracovních rizik, včetně bezpečnostních opatření k jejich eliminaci, která se přímo vztahují k pronajatým nebytovým prostorům. Příloha č. 2 se stává nedílnou součástí této smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechá pronajaté prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k účelu sjednanému touto smlouvou. Pronajímatel bude pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit takovému užívání, pro které byly pronajaty.
2. Pronajímatel je povinen s dostatečným předstihem (vyjma havarijních případů) upozornit nájemce na provádění oprav v předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen umožnit zaměstnancům nájemce, jeho obchodním partnerům a klientům vstup do nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu.
4. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci z titulu vyšší moci (přerušení dodávky el. energie, živelná pohroma apod.).
5. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním prostor nájemcem.
6. Nájemce nemá právo na náhradu případné škody, vzniklé mu neposkytováním či omezeným poskytováním služeb (dodávek energií) v důsledku havárie, poruchy či provádění nezbytných oprav na technickém distribučním zařízení. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že odpovědnost pronajímatele za takto vzniklou případnou škodu je vyloučena.
7. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v pronajatých prostorách.
8. V případě zjištění vzniku pojistné události je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.
9. Pronajímatel souhlasí s uzavřením smlouvy o pojištění mezi nájemcem a pojišťovnou.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Náhradní klíče od pronajatých prostor budou uloženy v zalepené obálce opatřené razítkem nájemce a pronajímatele se jménem, adresou a telefonním číslem oprávněné osoby na vrátnici nemovitosti specifikované v čl. I., bodu 1. této smlouvy a budou vydány v případě nouze pouze oprávněným osobám uvedeným na obálce.
2. Kontaktní osobou pronajímatele v provozních záležitostech: ing. Terezie Kopková, tel. 556 778 171.
3. Kontaktní osobou pronajímatele ve věcech smluvních: ing. Jana Pavelková, tel.: 556 778 176.
4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemně, na základě číslovaných dodatků po dohodě smluvních stran, s výjimkou cenové doložky viz ust. článku IV., bod 4.
5. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
6. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže nájemce pod sankcí absolutní neplatnosti takového úkonu jednostranně a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
7. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují smluvní strany vlastním jménem.
8. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
9. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce zbývající jedno vyhotovení.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - příloha č. 1 – plán nebytových prostor
 - příloha č. 2 – posuzování pracovních rizik
 - příloha č. 3 – zápis o předání a převzetí prostor

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Odrách dne 1.10.2018

V Odrách dne 1.10.2018

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....

.....

Ing. Martin Šmaus
ředitel

Pavína Brázdová

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu prostoru určenému k podnikání NSV/12/18

POSUZOVÁNÍ PRACOVNÍCH RIZIK

Chodby a pracoviště uvnitř budov

Rizika	Bezpečnostní opatření
Zakopnutí, pád osoby na rovině v důsledku vadného povrchu komunikace (poškození podlahové krytiny, odtržené hrany schodů), při neuklizeném pracovišti – podvrtnutí nohy, naražení, zachycení o různé překážky (nábytek, různá zařízení, umístěná na vnitřních komunikacích), – uklouznutí a pád osoby - rozlitá tekutina (přenášení vody a kávy), – umyté, vlhké podlahy.	Komunikace musí mít rovný, nekluzký povrch – provádění pravidelné údržby podlah, – používání vhodné pracovní obuvi, – dodržení minimálních šířek chodeb a průchodů na pracovištích - minimálně 1100 mm šíře, 2100 mm světlá výška, – šířka volné plochy pro pohyb na pracovišti nesmí být v žádném místě zúžena pod 1m.

VÝSKYT	EXPOZICE	NÁSLEDKY	KLASIFIKACE RIZIKA	
RIZIKA			ČÍSELNÁ	TEXT
6	3	1	18	Přijatelné riziko

Vrata, okna, dveře, skleněné výplně, únikové cesty

Rizika	Bezpečnostní opatření
Samovolné zavření křídel např. vlivem působení větru, přiražení osoby – neprůchodné únikové cesty, – ohrožení uhořením, udušením v případě neprůchodných únikových cest při požáru, havárii, – zúžené průchodové profily vjezdů, výjezdů neoznačené bezpečnostním značením, – neprůhledná křídla kývavých dveří, – vypadnutí křídel vrat a jejich pád na osobu, – neoznačená celoskleněná dveřní křídla v rámu - pořezání o sklo rozbité skleněné výplně.	Vrata budov zajistit proti samovolnému zavření, otevřená křídla nesmí ohrožovat provoz, – zajistit volné nouzové východy a únikové cesty – zúžené profily barevně označit bezpečnostními - barvami (střídavě žluté a černé nebo červené a bílé pruhy stejné velikosti v úhlu 45 stupňů), – označit celoskleněná dveřní křídla v rámu.

VÝSKYT	EXPOZICE	NÁSLEDKY	KLASIFIKACE RIZIKA	
RIZIKA			ČÍSELNÁ	TEXT
6	3	1	18	Přijatelné riziko

Schodiště

Rizika	Bezpečnostní opatření
Pád osoby při sestupování a vystupování ze schodů (zejména kovových), z pevných ocelových žebříků a stupadel zajišťujících komunikační spojení se zvýšenými plošinami, lávkami apod. konstrukcí. Šikmé nesprávné našlápnutí na hranu. Uklouznutí po namrzlém, zledovatělém povrchu.	Přidržování se madel při výstupu a sestupu po schodištích.

Zápis o předání a převzetí prostor

Pronajímatel a nájemce konstatují, že předávané prostory jsou v provozuschopném stavu a odpovídají popisu ve smlouvě a jejích přílohách.

Pronajímatel prostory tímto předává do užívání nájemci, který je od pronajímatele přijímá.

Další okolnosti a poznámky:

Počet předaných FAB klíčů : 6 ks

V Odrách dne 1.10.2018

.....
za pronajímatele

.....
za nájemce