

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU URČENÉHO K PODNIKÁNÍ NSZS/8/16

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**

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

**a**

**MUDr. Mozamel Hamidi, s.r.o.**  
**se sídlem Děhylov, Na vyhlídce 231/7, PSČ 747 94**  
**IČ: 042 99 876**  
**zastoupená jednatelem MUDr. Mozamelem Hamidi**  
**bankovní spojení: ČS, a.s.**  
**č.ú.**

*zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, odd. C, vložka č 63103*  
jako podnájemce na straně druhé (dále jen „podnájemce“)

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. Nájemce prohlašuje, že hospodaření s nemovitým majetkem je vymezeno jeho zřizovací listinou ve znění platném ode dne 1.1.2016 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.813 v katastrálním území Odry, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 958 v Odrách na sídlišti Míru 1, 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. Nájemce pronajímá za podmínek stanovených touto smlouvou podnájemci prostory v 1. patře stavby uvedené v odstavci 1 tohoto článku smlouvy tvořené čtyřmi místnostmi č. 2.01,2.02,2.03, 107 a společnými prostory o celkové výměře 65,6 m<sup>2</sup>. 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 podnájemcem k provozování **oční ambulance**. 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 1.3.2016.
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. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že podnájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
  - a) přenechá-li podnájemce pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
  - b) provede-li podnájemce stavební úpravy či změny v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
  - c) užívá-li podnájemce přes písemné upozornění nájemce pronajaté prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
  - d) jestliže je podnájemce 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 podnájemce povinen nejpozději ke dni ukončení předat vyklizený předmět nájmu nájemci, není-li dohodnuto jinak. Pro případ porušení této povinnosti se smluvní strany výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn vyklidit nebytové prostory sám, a to na náklady podnájemce.
5. Podnájemce 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 nájemcem, a to s nárokem na náhradu vzniklých doložitelných nákladů. Smlouva v takovém případě zaniká doručením písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

#### IV.

##### Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním prostor

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 746,- Kč/m<sup>2</sup>/rok za nebytové prostory o výměře 65,6 m<sup>2</sup> tj. částku 48 937,60,- Kč ročně, tj. 12 234,-Kč- čtvrtletně ke dni 1.3.2016. Cena nájmu je osvobozena od DPH.
2. Vedle nájemného je podnájemce povinen hradit nájemci služby spojené s nájmem:
  - 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 podnájemci stanoveny poměrovou tabulkou pro rozdělení energií mezi jednotlivé podnájemníky, kteří mají v citované nemovitosti pronajaté prostory s tím, že:
    - při výpočtu spotřeby elektrické energie se zohledňuje účel podnájmu 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 m<sup>2</sup> plochy užívané podnájemcem.
  - b) **Ostatní služby .** Cena ostatních služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu se sjednává takto:
    - Provoz internetových služeb ve výši 600,-Kč + DPH za kalendářní čtvrtletí.
    - Odvoz komunálního odpadu – podnájemci je ze skutečně fakturované spotřeby za kalendářní čtvrtletí přeúčtováván podíl dle počtu podnájemců včetně DPH.
    - Odvod srážkových vod – podnájemci je ze skutečně fakturované spotřeby za kalendářní čtvrtletí přeúčtováván % podíl včetně DPH, který je stanoven dle m<sup>2</sup> jím užívané plochy.
    - Servis výtahu - podnájemci je ze skutečně fakturované spotřeby za kalendářní čtvrtletí přeúčtováván podíl dle počtu podnájemců, používajících výtah včetně DPH.
3. Nájemné a úhradu za energie a služby spojené s nájmem, uvedené ve smlouvě bude nájemce fakturovat podnájemci čtvrtletně k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí (datum uskutečnění zdanitelného plnění), splatnost faktur je 14 dnů ode dne jejich doručení na doručovací adresu podnájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu nájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy. Podkladem k fakturaci bude výpočtový list úhrad, který bude součástí daňového dokladu vystaveného nájemcem.

4. Sjednanou výši nájemného nájemce 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 1.7.2017 dle koeficientu inflace za rok 2016, následně pak vždy od 1.7. běžného roku dle koeficientu za rok předcházející. Zvýšení nájemného oznámí nájemce do 30.6. běžného roku. Pokud dojde ke změně vstupních cen dodavatelů ostatních služeb souvisejících s nájmem, 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 podnájemce

1. Podnájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Podnájemce se rovněž zavazuje k udržování pronajatých prostor v řádném stavu.
2. Podnájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu pronajatých prostor, malování (minimálně jedenkrát za čtyři roky) a provádění běžných oprav. Podnájemce 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 nájemce 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 m<sup>2</sup>.
3. Podnájemce 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 prostorách je podnájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce, jinak je nájemce oprávněn požadovat, aby podnájemce uvedl prostory do původního stavu na své náklady. Dojde-li v důsledku úprav a změn ke zhodnocení prostor, nemá podnájemce při skončení nájmu nárok na vyrovnání, nebude-li písemně dohodnuto jinak. V případě udělení písemného souhlasu nájemce k provedení takovýchto prací je podnájemce povinen zajistit revizi zařízení, a to na své náklady a tuto skutečnost oznámit nájemci do 7 dnů od provedení revize. Pokud podnájemce poruší své povinnosti, odpovídá za škodu z toho vzniklou a nájemce má zároveň právo od smlouvy odstoupit v souladu s čl. III. této smlouvy.
4. Podnájemce je oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce.
5. Podnájemce je oprávněn do prostor instalovat zařizovací předměty, které zvyšují nároky na technické či stavebně-technické parametry prostor nebo stavby pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce.
6. Podnájemce je povinen užívat prostory v rámci sjednaného účelu tak, aby nedocházelo k omezování ostatních podnájemců.
7. Podnájemce je povinen neprodleně ohlásit nájemci potřebu těch oprav, jejichž náklady má podle této smlouvy a platných právních předpisů nést nájemce, jinak odpovídá za škodu, která tím nájemci vznikla.
8. Podnájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce. Podnájemce 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. Podnájemce 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 podnájemce zpracování a vyvěšení provozních řádů a označení nosností regálů, označení únikových cest a označení hlavních uzávěrů. Odpovídá za dodržování protipožárních, bezpečnostních a hygienických předpisů dle platné legislativy po celou dobu užívání pronajatého prostoru. Je povinen zejména zachovávat přístup k hasicím přístrojům a požárním hydrantům, elektrickým rozvaděčům, udržovat trvale průchodné únikové cesty. Podnájemce je povinen seznámit se s bezpečnostními předpisy a provozní dokumentací nájemce v rozsahu platném pro společné prostory a přístupové komunikace k pronajatým prostorám a zavazuje se ve stejném rozsahu informovat i své zaměstnance.

9. Podnájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách. Nájemce je na základě této smlouvy povinen zajistit odvoz pouze komunálního odpadu – viz ust. čl. IV., bod 2, písm. b). Pokud podnájemce produkuje zvláštní, nebezpečný a jiný odpad – zdravotní, biologický, injekční jehly apod., je povinen zajistit jeho likvidaci dle platné legislativy (zákon o odpadech).
10. Nájemce (jeho zaměstnanec nebo jiná pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za přítomnosti podnájemce (nebo jeho zaměstnance či jiné pověřené osoby) za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu prostor. Zamýšlenou kontrolu oznámí nájemce podnájemci s dostatečným časovým předstihem.
11. Při skončení nájmu je podnájemce povinen předat nájemci 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 prodloužení podnájemce s vyklizením a předáním prostor nájemci po skončení nájmu je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčeno právo nájemce na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
12. Podnájemce 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 podnájemce povinen předem projednat s nájemcem.
13. Podnájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v pronajatých prostorách.
14. V případě zjištění vzniku pojistné události je podnájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit nájemce o takové události.
15. Podnájemce 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 nájemce za takto vzniklou případnou škodu je vyloučena.
16. Podnájemce se zavazuje akceptovat nájemcem předaná pracovní rizika – **viz příloha č. 2** této smlouvy **Posuzování pracovních rizik**, včetně bezpečnostních opatření k jejich eliminaci, která se přímo vztahují k pronajatým nebytovým prostorám. Příloha č. 2 se stává nedílnou součástí této smlouvy.

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce přenechá pronajaté prostory podnájemci tak, aby je mohl užívat k účelu sjednanému touto smlouvou. Nájemce bude pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit takovému užívání, pro které byly pronajaty.
2. Nájemce se zavazuje seznámit podnájemce s umístěním a obsluhou věcných prostředků požární ochrany, únikovými cestami a umístěním hlavních uzávěrů vody a energií.
3. Nájemce je povinen s dostatečným předstihem (vyjma havarijních případů) upozornit podnájemce na provádění oprav v předmětu nájmu.

4. Nájemce je povinen umožnit zaměstnancům podnájemce, jeho obchodním partnerům a klientům vstup do nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu.
5. Nájemce neodpovídá za škody vzniklé nájemci z titulu vyšší moci (přerušeni dodávky el. energie, živelná pohroma apod.).
6. Nájemce neodpovídá podnájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním prostor podnájemcem.
7. Nájemce souhlasí s uzavřením smlouvy o pojištění mezi podnájemcem a pojišťovnou.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Náhradní klíče od pronajatých prostor budou uloženy v zalepené obálce opatřené razítkem nájemce a podnájemce 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: p. Zdeněk Lev, tel. 556 778 180.
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 podnájemce pod sankcí absolutní neplatnosti takového úkonu jednostranně a bez předchozího písemného souhlasu nájemce postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
7. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují smluvní strany vlastním jménem. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
8. Touto smlouvou se zároveň ruší Smlouva o podnájmu nebytových prostor č. NSZS/8/15 ze dne 31.12.2015 včetně všech dodatků k této smlouvě.
9. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
10. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.3.2016. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - příloha č. 1 – plánek nebytových prostor k NSZS/8/15
  - příloha č. 2 – posuzování pracovních rizik
  - příloha č. 3 – zápis o předání a převzetí prostor k NSZS/8/15 ze dne 31.12.2015.

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 22.2.2016

V Odrách dne 29.2.2016

Za nájemce:

Za podnájemce:

.....

.....

Ing. Martin Šmaus, ředitel

MUDr. Mozamel Hamidi

**Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu prostoru určenému k podnikání NSZS/8/16  
POSUZOVÁNÍ PRACOVNÍCH RIZIK**

**Chodby a pracoviště uvnitř budov**

<b>Rizika</b>	<b>Bezpečnostní opatření</b>
<p>Zakopnutí, pád osoby na rovině v důsledku vadného povrchu komunikace (poškození podlahové krytiny, odtržené hrany schodů), při neuklizeném pracovišti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- podvrtnutí nohy, naražení, zachycení o různé překážky (nábytek, různá zařízení, umístěná na vnitřních komunikacích),</li> <li>- uklouznutí a pád osoby - rozlitá tekutina (přenášení vody a kávy),</li> <li>- umyté, vlhké podlahy.</li> </ul>	<p>Komunikace musí mít rovný, nekluzký povrch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- provádění pravidelné údržby podlah,</li> <li>- používání vhodné pracovní obuvi,</li> <li>- dodržení minimálních šířek chodeb a průchodů na pracovištích - minimálně 1100 mm šíře, 2100 mm světlá výška,</li> <li>- šířka volné plochy pro pohyb na pracovišti nesmí být v žádném místě zúžena pod 1m.</li> </ul>

<b>VÝSKYT</b>	<b>EXPOZICE</b>	<b>NÁSLEDKY</b>	<b>KLASIFIKACE RIZIKA</b>	
<b>RIZIKA</b>			<b>ČÍSELNÁ</b>	<b>TEXT</b>
6	3	1	18	Přijatelné riziko

**Vrata, okna, dveře, skleněné výplně, únikové cesty**

<b>Rizika</b>	<b>Bezpečnostní opatření</b>
<p>Samovolné zavření křídel např. vlivem působení větru, přiražení osoby</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- neprůchodné únikové cesty,</li> <li>- ohrožení uhořením, udušením v případě neprůchodných únikových cest při požáru, havárii,</li> <li>- zúžené průchodové profily vjezdů, výjezdů neoznačené bezpečnostním značením,</li> <li>- neprůhledná křídla kývavých dveří,</li> <li>- vypadnutí křídel vrat a jejich pád na osobu,</li> <li>- neoznačená celoskleněná dveřní křídla v rámu</li> </ul> <p>- pořezání o sklo rozbité skleněné výplně.</p>	<p>Vrata budov zajistit proti samovolnému zavření, otevřená křídla nesmí ohrožovat provoz,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zajistit volné nouzové východy a únikové cesty</li> <li>- zúžené profily barevně označit bezpečnostními - barvami (střídavé žluté a černé nebo červené a bílé pruhy stejné velikosti v úhlu 45 stupňů),</li> <li>- označit celoskleněná dveřní křídla v rámu.</li> </ul>

<b>VÝSKYT</b>	<b>EXPOZICE</b>	<b>NÁSLEDKY</b>	<b>KLASIFIKACE RIZIKA</b>	
<b>RIZIKA</b>			<b>ČÍSELNÁ</b>	<b>TEXT</b>
6	3	1	18	Přijatelné riziko

**Schodiště**

<b>Rizika</b>	<b>Bezpečnostní opatření</b>
<p>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.</p> <p>Šikmé nesprávné našlápnutí na hranu.</p> <p>Uklouznutí po namrzlém, zledovatělém povrchu.</p>	<p>Přidržování se madel při výstupu a sestupu po schodištích.</p>