



SMLOUVA

o nájmu prostorů určených k podnikání č. 201910

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku mezi smluvními stranami

Vsetínská nemocnice a.s.

Nemocniční 955, 75501 Vsetín

zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě, oddílu B, vložka 2946

zastoupena: Ing. Věrou Prouskovou, MBA, místopředsedkyní představenstva

IČ: 26871068, DIČ: CZ 26871068

(dále jen pronajímatelem)

a

Mgr. et Mgr. Helena Friedrichová



(dále jen nájemcem)

ČI. 1 PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1) Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 12815 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, obec Vsetín, katastrální území 786764 Vsetín, kterou je pozemek parc. č. 3083 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova odborných ordinací na adrese Nemocniční ul. 945, 755 01 Vsetín. Součástí této budovy jsou prostory určené k podnikání, které jsou dále podrobně popsány.
- 2) Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory určené k podnikání, uvedené v odst. 3 tohoto článku do nájmu, na dobu uvedenou v následujícím čl. 2.
- 3) Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci následně vymezené prostory určené k podnikání (dále jen „prostory“), nacházející se ve 4.NP výše uvedené budovy, za účelem provozování praxe v oboru klinické logopedie.
- 4) Pronajaté prostory jsou zakresleny v situačním plánu (viz příloha č. 1).

	Pronajaté plochy	Podlahová plocha v m ²
1.	4.05 A vstupní prostor	4,80
2	4.09 sprcha	1,40
3.	4.05 pracovna	14,00
4.	4.04 pracovna	18,20
5.	4.04.A šatna zaměstnanců	6,00
6.	4.19 čekárna	4,00
Celkem		48,40

- 5) Nájemce je povinen na základě této smlouvy užívat pronajaté prostory pouze ke smluvenému účelu. Zároveň s pronajatými prostory je oprávněn užívat sociální zařízení ve 4.NP a společné prostory v budově v rozsahu obvyklém a přiměřeném.
- 6) Nájemce prohlašuje, že se předem seznámil se stavebně technickými parametry pronajatých prostorů uvedených v odst. 4., a že tyto prostory jsou vhodné pro účel nájmu uvedený v odst.3. tohoto článku.



- 7) Nájemce zároveň prohlašuje, že se spolu s pronajatými prostory seznámil se společnými prostory v budově a únikovými cestami pro případ nutnosti evakuace budovy.
- 8) Změna účelu nájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran.
- 9) Prostory se pronajímají nezařízené. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci vybavení pronajatých prostorů vhodným zařízením. Nájemce je oprávněn po dobu trvání této smlouvy umístit do pronajatých prostorů své sídlo.

ČI.2 DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 1) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Právo užívat prostory vzniká nájemci okamžikem účinnosti smlouvy a převzetím prostoru od zástupce pronajímatele.

ČI.3 NÁJEMNÉ A CENA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

Nájemné a cena za poskytované služby je stanovena dohodou.

1) Nájemné

		Užitná plocha v m ²	celkem Kč za 1m ² /1rok	celkem Kč za 1rok	Celkem Kč za 1měsíc
1.	4.05 A vstupní prostor	4,80	1 000,00	4 800,00	400,00
2	4.09 sprcha	1,40		1 400,00	116,66
3.	4.05 pracovna	14,00		14 000,00	1 166,66
4.	4.04 pracovna	18,20		18 200,00	1 516,66
5.	4.04.A šatna zaměstnanců	6,00		6 000,00	500,00
6.	4.19 čekárna	4,00		4 000,00	333,33
Celkem				48 400,00	4 033,33

Cena za pronájem nebytových prostorů činí **4 033,00 Kč** za 1 měsíc.

Nájem nemovité věci je podle § 56 a) zákona o dani z přidané hodnoty osvobozen od DPH.

- 2) Služby, které pronajímatel poskytuje nájemci v souvislosti s užíváním výše uvedených prostorů určených k podnikání, hradí nájemce stálým měsíčním poplatkem. Výše úhrady se stanoví následovně:

Druh služby	cena bez DPH za 1 měsíc (základ daně)	sazba DPH	cena včetně DPH za 1 měsíc
a) dodávka tepla a TUV 480,00 Kč/m ² /1rok vč. spol. prostorů	1 936,00	snížená	2 226,40
b) spotřeba el. energie	600,00	základní	726,00
c) dodávka vody a stočné	600,00	snížená	690,00
d) úklid vč. společných ploch	1 900,00	základní	2 299,00
e) přeúčtování nákladů na likvidaci komunálního odpadu	100,00	základní	121,00
Celkem Kč za 1 měsíc			6 062,40

Celková výše úhrady za poskytnuté služby vč. DPH činí **6 062,00 Kč** za 1 měsíc.

- 3) Nájemce se zavazuje uhradit nájemci nájemné a úhradu za poskytnuté služby dle výše dohodnutého rozsahu v celkové částce **10 095,00 Kč** za 1 měsíc. Nájemce uhradí tuto částku způsobem dle čl.4. bod (1).
- 4) Výsledná cena včetně DPH může být pronajímatelem upravována podle aktuálních sazeb DPH platných pro dané fakturační období v souladu s platnými předpisy.

ČI. 4 SPLATNOST NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA SLUŽBY

- 1) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit nájemné a úhradu za poskytované služby měsíčně ve výši uvedené v odst.3, čl. 3 této smlouvy, na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy za každý uplynulý měsíc. Splatnost faktury činí 14 dnů od data její vystavení pronajímatelem.
- 2) Za zaplacenou se faktura považuje dnem připsání fakturované částky na účet pronajímatele.
- 3) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit cenu nájemného o výši inflace a cenu za služby, dojde-li ke změně ceny u dodavatelů.
- 4) Změnu výše nájemného a úhrady za služby je pronajímatel povinen sdělit nájemci písemně v termínu 30 kalendářních dnů před datem, kdy bude cena navýšena.
- 5) Pro případ prodlení se zaplacením nájemného a služeb hrazených stálým poplatkem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o této smluvní pokutě nejsou dotčeny nároky pronajímatele na úhradu úroků z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy a dále nárok na náhradu případně vzniklé škody v plné výši.

ČI.5 PODNÁJEM

Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

ČI.6 BĚŽNÁ ÚDRŽBA A BĚŽNÉ OPRAVY

Náklady na běžné opravy, běžnou údržbu a udržování hradí nájemce ze svého. Pro účely této smlouvy se za běžnou opravu považuje oprava následků běžných opotřebení vznikajících provozem v prostorách a provozem zařízení, zejména úklidové práce, malování, opravy a výměny ovládacích prvků elektroinstalací, ovládání a zámků dveří nebo oken a jejich příslušenství, osvětlovacích těles a zdrojů světla, opravy nebo výměny vodovodních baterií, apod.

ČI.7 LIKVIDACE ODPADŮ

- 1) Nájemce musí dbát dodržování povinností vyplývajících z platných legislativních předpisů vztahujících se k nakládání s odpady jejichž původcem. Za dodržování těchto předpisů je nájemce odpovědný od doby vzniku odpadu na jeho pracovišti až do doby jeho převedení do vlastnictví osoby oprávněné k převzetí, podle § 12 odst. 3 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění (dále v čl. 7 této smlouvy jen „zákon“).

Mezi základní povinnosti nájemce jako původce odpadů patří zejména:

- Zajistit likvidaci odpadů na své náklady a způsobem dle výše uvedeného zákona.
 - Shromažďovat odpady na místě určeném pronajímatelem, utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií v souladu s §16 odst.1), písm.e) zákona a v souladu s § 5 vyhl. č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění.
 - Označovat nebezpečný odpad katalogové číslo:
 - 180101 - ostré předměty,
 - 180103 - odpady na jejichž sběr a odstraňování jsou kladeny zvláštní požadavky s ohledem na prevenci infekce (infekční odpady), následujícím způsobem:
 - a) název druhu odpadu, katalogové číslo odpadu, kategorii odpadu, datum a čas vzniku odpadu, (v případě poruchy klimatizace v prostorách pro shromažďování odpadů bude uveden také čas vzniku odpadu)
 - b) název pracoviště, kde odpad vznikl,
 - c) jméno osoby odpovědné za nakládání s nebezpečným odpadem,
 - d) grafický symbol nebezpečné vlastnosti odpadu.
 - Předávat odpady katalogové číslo 180101 a 180103 do vlastnictví osobě oprávněné k jejich převzetí nejpozději 1 x týdně. V případě poruchy klimatizačního zařízení v prostorách určených ke shromažďování odpadů je nutné termíny předávání odpadů k odstranění (likvidaci) upravit podle ustanovení § 10, vyhl. MZ č. 306/2012 Sb.
- 2) Za ukládání komunálního odpadu do kontejneru, jehož roční nájem je vlastníkem kontejneru účtován na vrub pronajímatele, uhradí nájemce pronajímateli poměrnou část nákladů stanovenou v odst. 2 čl. 3) této smlouvy. V rámci identity tuhého komunálního odpadu

- 3) ukládaného nájemcem do společného kontejneru bude obal, ve kterém je odpad uložen označen kategorií odpadu a názvem pracoviště původce odpadu. Složení komunálního odpadu musí odpovídat podmínkám osoby oprávněné k jeho převzetí.
- 4) Nájemce nesmí vypouštět do kanalizace odpadní vody s obsahem zvláště nebezpečných látek a nebezpečných látek uvedených v příloze k zákonu č. 254/2001 Sb., o vodách.

ČI.8 OBECNÉ USTANOVENÍ

- 1) Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat je a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu provedení udržovacích prací a oprav, které má pronajímatel provést. Zároveň je povinen umožnit pronajímateli provedení těchto prací a jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Způsobí-li nájemce na pronajatých prostorách škodu, poškodí je, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo užíváním v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajaté prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů nebo potřebu opravy, je povinen tyto zvýšené náklady pronajímatel v plném rozsahu uhradit.
- 3) Nájemce nesmí v pronajatých prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžných udržovacích prací. Nájemce zejména není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy a to ani takové, které nepodléhají stavebnímu povolení.
- 4) Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, telefonní nebo datové sítě a dalších obdobných rozvodů, nedohodne-li se s pronajímatelem v každém jednotlivém případě písemně jinak.
- 5) Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou pronajímateli způsobí provedením nepovolených úprav nebo zásahů do sítí.
- 6) V případě, že nájemce provedl bez písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor, jiné zásahy nad rámec běžné údržby a běžných oprav, nebo zásahy do sítí, je pronajímatel oprávněn všechny provedené úpravy na náklady nájemce svými silami nebo prostřednictvím třetích osob odstranit.
- 7) Nájemce se zavazuje v plném rozsahu uhradit pronajímateli škodu na společných prostorách a společných zařízeních způsobenou jím, jeho zaměstnanci nebo klienty a to i v případě, že tyto osoby jednaly v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce.
- 8) Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů vztahujících se k jeho činnosti v pronajatých prostorách. Za tímto účelem je povinen se seznámit s příslušnými předpisy, zejména požárním řádem pronajímatele, umístěním hydrantů, ručních hasicích přístrojů, únikovými cestami apod.
- 9) Pronajímatel je povinen vybavit pronajaté prostory do dne účinnosti této smlouvy předepsaným množstvím hasicích přístrojů a jiných předepsaných protipožárních prostředků.
- 10) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení nebo podmínek dodržování této smlouvy.
- 11) Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v pronajatém nebytovém prostoru provádění předepsaných periodických revizí elektroinstalace, protipožárních prostředků, popř. dalších zařízení, která jsou jeho vlastnictvím, u nichž jsou periodické revize předepsány. Předepsané revize koncových odběrových zařízení zajišťuje na svůj náklad nájemce.
- 12) Pronajímatel odpovídá za odstranění závad zjištěných revizemi na zařízení, které je v jeho vlastnictví. Náklady na odstranění závad zjištěných revizí, pokud nebyly způsobeny nájemcem hradí pronajímatel, přičemž je povinen odstranit zjištěné závady v termínech stanovených revizní zprávou. Pokud zjištěné závady způsobil nájemce porušením zákazu zasahovat do sítí a rozvodů nebo jinou nedovolenou činností, je nájemce povinen odstranit závady na své náklady a to v termínech stanovených revizní zprávou a uhradit náklady související s provedením následné revize.

- 13) Nájemce je povinen mimo dobu veřejného přístupu do budovy, tj. v pracovní dny od 17:00 hodin do 06:00 hodin, o sobotách, nedělích a svátcích nepřetržitě, při každém příchodu nebo odchodu uzamykat vchod. Za tímto účelem obdrží od zástupce pronajímatele příslušné klíče. Nájemce není oprávněn poskytovat klíče od budovy třetím osobám.
- 14) Nájemce je se souhlasem pronajímatele oprávněn označit své pracoviště a to na své náklady a v souladu s provedením orientačního systému budovy.
- 15) K parkování vozidel nájemce a jeho klientů je možné využít veřejné parkoviště nacházející se u budovy. Parkování na ostatních místech, zejména tam, kde by mohlo dojít k omezení pohybu osob nebo dopravních prostředků zajišťujících pro pronajímatele dopravní obsluhu, je zakázáno.

ČI.9 SKONČENÍ SMLOUVY A VÝPOVĚDNÍ LHŮTA

- 1) Tato nájemní smlouva končí písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran v souladu s § 2312 zákona č. 89/2012 Sb.
- 2) Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo od této smlouvy odstoupit s účinky „ex nunc“. Odstoupení musí být provedeno písemně a musí být doručeno do sféry vlivu druhé smluvní strany. Smlouva zaniká dnem následujícím po dni, ve kterém bylo písemné vyhotovení odstoupení doručeno do sféry vlivu druhé smluvní straně.
- 3) Smlouvu lze ukončit také dohodou obou smluvních stran.
- 4) Nájemce se zavazuje v případě skončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání předat pronajímateli nebo jeho zástupci, nejpozději v den zániku smlouvy.
- 5) Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení smlouvy odstranit z orientačního systému své označení a odstranit případná poškození způsobená instalací a demontáží označení.
- 6) Nájemce je povinen v den předání nebytových prostorů předat pronajímateli také klíče od pronajatých prostorů, budovy a ostatních poskytnutých prostorů.
- 7) Pro případ, že nájemce nebytový prostor nejpozději do sedmi dnů ode dne skončení smlouvy nevyklidí, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20,00 Kč/m²/den (dvacet korun českých za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného nebytového prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni pronajímatel uplatní u nájemce nárok. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na případně vzniklou škodu včetně případně ušlého zisku.

ČI.10 ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 1) Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.9.2019.
- 3) Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tento dodatek byl sepsán podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní a nepovažuje podmínky této smlouvy pro sebe za nápadně nevýhodné.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

Vsetín dne

14 -06- 2019

Pronajímatel

Ing. Věra Prousková, MBA
místopředsedkyně představenstva

Vsetínská nemocnice a.s.

Nemocniční 955, 755 01 Vsetín
IČ: 26871068 DIČ: CZ 26871068
571 818 101

Vsetín dne

19.6.2019

Nájemce

Mgr.et Mgr. Helena Friedrichová