

Smlouva č. 2015/03/012
o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012, občanského zákoníku

I.
Smluvní strany

Pronajímatel: **Centrum sociálních služeb Poruba, příspěvková organizace**
se sídlem: Ivana Sekaniny č. 1812/16, Ostrava – Poruba, 708 00
zastoupená: ředitelkou Ing. Simonou Malinovou
IČ : 71216642
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]

Nájemce: **Mgr. Tomáš Cupian**
místo podnikání: Karola Šmidkeho 1820/3, 708 00, Ostrava - Poruba
IČ: 76205304
RČ (u fyzické osoby) [REDAKCE]

uzavírají mezi sebou smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání do užívání jiné osobě formou nájmu v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

II.
Základní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje v čl. I. této smlouvy jsou v souladu s právní skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.
2. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. č. 3655/75, na kterém je umístěna stavba – budova č.p. 6222 – stavba občanského vybavení, č.or. 122 na ulici Průběžné v Ostravě – Porubě, svěřeného městskému obvodu Poruba, který je mimo jiné oprávněn přenechat budovu nebo její část jinému do užívání.
3. Centrum sociálních služeb Poruba, příspěvková organizace má nemovitou věc specifikovanou v odst. 2 tohoto článku ve výpůjčce a je oprávněna vypůjčenou nemovitou věc nebo její část ponechat se souhlasem půjčitele třetí osobě do nájmu.
4. Součástí výše uvedeného objektu v 1. nadzemním podlaží je místnost:

- č. 022 o podlahové ploše 18,44 m²

III.
Předmět a účel nájmu

Pronajímatel, prostor sloužící k podnikání uvedený v čl. II. odst. 4. této Smlouvy, přenechává nájemci do užívání formou výhradního nájmu v souladu s čl. VIII., odst. 1 písm. d) Zřizovací listiny a dodatku č. 5 ke Zřizovací listině a na základě usnesení RMOB Poruba č. 417/RMOB1418/14 ze dne 07. 05. 2015, za účelem poskytování ambulantní fyzioterapeutické péče dle Výpisu z živnostenského rejstříku č.j. ZURZP/18144/10/GEM/3.

IV.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 1. 6. 2015.
2. Prostory budou pronajímatelem předány nájemci po podpisu nájemní smlouvy dne 1. 6. 2015.
3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru. Svým podpisem potvrzuje, že prostor sloužící k podnikání je způsobilý k řádnému užívání.

V.

Výpověď a výpovědní doba

1. Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní lhůta je v souladu s § 2312 občanského zákoníku šestiměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Jestliže má účastník k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční.
2. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem účastník nemohl předpokládat, že druhý účastník nájem vypoví, je výpovědní doba šestiměsíční.
3. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemné námitky. Pokud tak neučiní, její právo žádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
4. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpět vzetí výpovědi.
5. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
6. Poruší-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem v měsíci následujícím po doručení písemné výpovědi druhé straně.
8. V případě, že v zákonné lhůtě po skončení nájmu nájemce nevyklidí pronajaté prostory, souhlasí nájemce s vyklizením prostorů pronajímatelem, a to na náklady a nebezpečí nájemce.
9. Výpověď se považuje za doručenou dnem, kdy nájemce odmítne poštovní zásilku s písemnou výpovědí převzít nebo posledním dnem úložní lhůty pošty, pokud zásilka nebude převzata v sídle, či místě podnikání nájemce zapsaném ve veřejném rejstříku, či příp. na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy.

VI.

Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Výše nájemného a služeb poskytovaných s nájmem byla sjednána takto:

- Nájemné za pronajatý prostor o výměře 18,44 m² činí 1000,- Kč/m²/rok, t.j.

18 440,--Kč/rok

- Paušální úhrada za úklid společných prostor, tj. prostor sousedících s pronajatými místnostmi (vstupní prostory a sociální zařízení pro klienty), udržování čistoty,

pořádku a schůdnosti chodníku před budovou, včetně provádění zimní údržby, odvoz a odvádění odpadních vod, včetně čištění jímek a odvoz komunálního odpadu
činí 220,-Kč/měsíc **2 640,--Kč/rok**

CELKEM

21 080,--Kč/rok

2. Poskytování a úhrada ostatních služeb (elektrická energie, vodné, stočné, teplo) - zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru poskytované vlastníkem statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba se stanoví samostatnou dohodou mezi vlastníkem a nájemcem.
3. Nájemné a paušální úhrada za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání dle čl. II. odst. 4 jsou splatné na účet nájemce, číslo účtu [REDAKCE], VS 201503012 u [REDAKCE] a to dle měsíčního splátkového kalendáře nejpozději
 - do 15 dnů od podpisu smlouvy tj. 1 755,-- Kč/měs.
 - od 1. 7. 2015 do 10. dne kalendářního měsíce, tj. 1 757,-- Kč/měs.

rok 2016 a následující vždy do 10. dne kalendářního měsíce

- od 1. 1. (měsíc leden) tj. 1 753,-- Kč/měs.
 - od 1. 2. (únor až prosinec) tj. 1 757,-- Kč/měs.
4. Strany se dohodly podle § 2248 občanského zákoníku, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného a úhradu za služby poskytované s nájmem každoročně jednostranně upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude účinné od prvního dne měsíce následujícího po vyhlášení oficiálních údajů ve Věstníku ČSÚ. V případě, že oficiální údaje budou zveřejněny ČSÚ po 15. dni příslušného měsíce, zúčtuje pronajímatel nájemci zvýšení nájemného zpětně až v dalším následujícím měsíci. Pronajímatel novou výši zvýšeného nájemného nájemci sdělí písemně.
 5. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost zaplatit pronajímateli nájem a úhradu za služby poskytované s nájmem řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti.
 6. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje
 - Odevzdat prostory sloužící k podnikání dle čl. II., odst. 4 Smlouvy ve stavu způsobilém k užívání a seznámit nájemce s předmětem nájmu a způsobem užívání.
 - Udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajatý.
 - Provádět revize vybraných technických zařízení.
 - Zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
 - Provádět nezbytné opravy předmětu nájmu přesahující hodnotu 10.000,-- Kč za náklad na jednu opravu či výměnu.
 - Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly, a které nebrání užívání věci.
 - Závady zjištěné při předání předmětu nájmu a bránící řádnému výkonu nájmu pronajímatel opraví na své náklady ve lhůtě dohodnuté s nájemcem.
 - Po předchozím ohlášení nájemcem zajistit odstranění a hradit náklady spojené s jinými opravami, než opravami spojenými s obvyklým užíváním předmětu nájmu v přiměřené lhůtě, nejpozději však do 30 dnů od nahlášení.

- Pronajímatel prohlašuje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je vlastníkem pojištěn.

Má právo

Na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet podle § 2234 NOZ movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu.

2. Nájemce se zavazuje

- Řádně a včas zaplatit sjednané nájemné a úhradu za služby poskytované s nájmem dle čl. VI. této Smlouvy.
- Užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu a v rozsahu sjednaném v této Smlouvě a počínat si tak, aby nedošlo ke škodě. Pokud bude na předmětu nájmu způsobena škoda, nahradit ji v případě zavinění v plném rozsahu.
- Bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které má pronajímatel nebo vlastník budovy provést a umožnit jejich provedení. V případě nesplnění této povinnosti, je nájemce povinen hradit škody, které tímto vzniknou.
- V případě ukončení smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem ke dni skončení nájmu provést vyklizení předmětu nájmu a jeho předání odpovědným zástupcům, to vše protokolárně.
- Vybavení pronajatých prostor vlastními předměty a zařízení nájemce, které nájemce na své náklady do těchto prostor zabudoval, je nájemce oprávněn si po skončení nájmu vzít zpět, nedohodne-li se s pronajímatelem, že mu za sjednanou úhradu tyto věci přenechá. Nájemce je povinen dbát, aby při odstraňování zabudovaných předmětů nevznikla pronajímateli na nemovité věci – budově - škoda.
- Nájemce je povinen uvést na vlastní náklady pronajaté prostory do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodne, že zabudovaná zařízení ponechá v těchto prostorách. Finanční náhrada za zařízení, které nájemce přenechá pronajímateli, bude stanovena na základě znaleckého posudku, nedohodnou-li si účastníci jinou formu určení hodnoty věci, či jinou formu kompenzace.
- Dbát na to, aby užíváním pronajatých prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- Zabezpečit předmět nájmu proti vloupání, především jeho řádným uzamknutím a zabezpečením oken a dveří.
- Zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakéhokoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu je nepřipustné.
- Zabezpečit řádné plnění služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
- Neposkytovat do podnájmu či užívání předmět nájmu, ani jeho část třetím osobám a neumožňovat třetím osobám jakoukoliv činnost v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- Na svůj náklad provádět úpravy pronajatých prostor v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- Běžnou údržbu prostoru provádět vlastním nákladem. Za běžnou údržbu se považují: drobné opravy vnitřního vybavení a příslušenství pronajatého prostoru v hodnotě do výše 10.000,-- Kč za náklad na jednu opravu či výměnu. Dále pak náklady spojené s udržováním čistoty pronajatého prostoru, malováním a opravou omítek, čištěním a údržbou podlah a oken.
- Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajatých nebytových prostor

nebo stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavební povolení, bez písemné dohody s pronajímatelem nebo vlastníkem budovy. V případě stavebních úprav žádat o souhlas vlastníka budovy, kterým je Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba a v případě schválení tyto provádět na vlastní náklady.

- Stavební úpravy zůstávají součástí majetku vlastníka, který je bude odepisovat ve smyslu ustanovení § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmů jako technické zhodnocení objektu. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu.
- Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.
- Dodržovat příslušná platná ustanovení bezpečnostních, hygienických, ekologických, požárních a ostatních právních předpisů a norem, vztahujících se k provozované činnosti.
- Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost v prostorách, než je sjednaný účel nájmu (viz čl. III.).
- Hlásit pronajímateli veškeré změny identifikačních údajů.

Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy kontrolu řádného užívání, technické kontroly a ke všem výše uvedeným ujednáním této Smlouvy. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby, jimž užívání pronajatých prostor umožnil. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Má právo

- Užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
- Podle § 2307 občanského zákoníku s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jiného. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

VIII.

Zvlášť závažné porušení povinností

Smluvní pokuta

1. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména:
 - a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - b) poškozují-li pronajaté prostory nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c) způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním nájemcům či oprávněným uživatelům pronajatých prostor či domu,
 - d) užívá-li neoprávněně pronajaté prostory jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
2. V případě prodlení s placením nájemného, záloh na služby poskytované s nájmem nebo jejich vyúčtování je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

IX.

Pojištění, škody a zabránění škodám

1. Vlastník objektu pojistil budovu proti škodám ze živelných událostí.
2. Nájemce se zavazuje, že uzavře příslušná pojištění majetku a odpovědnosti v takovém rozsahu a výši, aby v případě, že v souvislosti s jeho činností vznikne na předmětné nemovitosti či jen na pronajatých prostorech škoda, uhradila tuto škodu poškozenému

- pojišťovna.
3. Pronajímatel nenes odpovědnost za případně vzniklé škody na zařízení a zásobách vnesených nájemcem, pokud k nim dojde v příčinné souvislosti s činností nájemce. Škody na majetku pronajímatele, způsobené činností nájemce, je nájemce povinen pronajímateli uhradit.
 4. V případě havárie, zejména havárie vodovodních, elektrických, plynových a jiných rozvodů, je nájemce povinen učinit všechna opatření k zamezení vzniku dalších škod a neprodleně o této skutečnosti informovat pronajímatele. Přitom má právo na úhradu účelně vynaložených nákladů, které mu v této souvislosti vzniknou.
 5. Účastníci této smlouvy jsou povinni učinit veškerá preventivní opatření, aby zabránili vzniku požáru, úniku plynu, škodám na majetku či zranění osob.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztah, který z této smlouvy vznikl, se v částech smluvně neupravených řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Změny a doplňky budou prováděny po vzájemné dohodě smluvních stran, vzájemně schválenými písemnými dodatky. Dodatky musí být podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Skončením smlouvy nezaniká právo vymáhat náhradu škody vzniklé za dobu trvání smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím uzavřením přečetly, že byla sjednána podle jejich výslovné, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

V Ostravě dne 13. 5. 2015

Centrum sociálních služeb Poruba
příspěvková organizace
I. Sekaniny 1812/16
708 00 Ostrava - Poruba
IČO: 71216542

Pronajímatel: _____

V Ostravě dne 14. 5. 2015

