

# S M L O U V A č. 99/OVZ/20/004 - N

o nájmu prostor uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník)

**Pronajímatel :** **Fakultní nemocnice Ostrava**  
17. listopadu 1790, 708 52 Ostrava-Poruba  
**Zastoupený :** Ing. Robertem Květoněm, náměstkem ředitele pro techniku a provoz  
**IČO :** 00843989  
**DIČ :** CZ00843989  
**Bankovní spojení:** Česká národní banka, **č.ú. :** 66332761/0710  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:** Jana Ševčíková  
70800 Ostrava - Poruba, Hlavní třída 1020/57  
Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku  
**IČO:** 48782858  
**DIČ:** [REDAKCE]  
( dále jen „nájemce“ )

prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům a uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

## I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel má příslušnost hospodaření k objektu Poliklinika v areálu FN Ostrava, 17. listopadu, 708 52 Ostrava – Poruba, parcela č. 1739/17, k.ú. Ostrava-Poruba. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytový prostor v atriu Polikliniky, prodejní kóji č. B1 17 o výměře 9,12 m<sup>2</sup> do nájmu.

## II. Účel nájmu

Prostory se pronajímají nájemci za účelem provozování prodeje textilního zboží a ke všem činnostem, které sjednaný účel užívání podporují nebo s ním souvisí. Nájemce nesmí užívat prostory jiným než sjednaným způsobem.

Nesmí zde být prodávány výrobky, které jsou v sortimentu Lékárny FN Ostrava.

## III. Doba platnosti smlouvy

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 3. 2020 a uzavírá se do 31. 1. 2021.
2. Smlouvu je možno vypovědět i bez uvedení důvodů s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu (který je pro něj dočasně nepotřebný) k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti je oprávněn nájemní vztah ukončit okamžitě. (§27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích).
3. V případě ukončení smlouvy je nájemce povinen do 7-mi dnů od ukončení předat vyklizený pronajatý prostor pronajímateli, není-li dohodnuto jinak. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytové prostory na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce nacházející se v pronajatých prostorech zadržet a zřídit tak k nim zadržovací právo.

**IV.  
Nájemné a úhrada za služby**

**1. Výše nájemného je stanovená smluvně dohodou obou stran.**

pozn. ceny jsou uvedeny v cenové hladině roku 2019, pro rok 2020 mohou být upraveny po změně ceníku FNO

**a) nájemné za pronájem nebytových prostor – osvobozeno od**

daně

9,12m<sup>2</sup> za 10 222,00 Kč/m<sup>2</sup>/ročně **93 224,64Kč**

**b) služby spojené s nájmem**

**daňový základ 15 %    daňový základ 21%**

**dodávka tepla a teplé vody**

paušální úhrada za vytápěnou plochu

9,12 m<sup>2</sup> x 470,58Kč/m<sup>2</sup>/ročně 4 291,70 Kč

**vodné, stočné podle vyhl. 428/2001 Sb.**

1 osoba x 70,19 Kč/ m<sup>3</sup> x 18 m<sup>3</sup>

1 263,40 Kč

**dodávka el. energie**

paušální úhrada – měsíčně 54,55 Kč

654,54 Kč

**paušální podíl na ostatních službách**

(ostraha, údržba zeleně, deratizace, úklid společných ploch, osvětlení spol. prostor, atd.)

20 % z ceny nájmu nebytových prostor

18 644,90 Kč

daňový základ 15 %

5 555,10 Kč

daňová sazba 15 %

833,30 Kč

daňový základ 21 %

19 299,44 Kč

daňová sazba 21 %

4 052,90 Kč

Celkem úhrada za služby ročně

**29 740,74 Kč**

Celková výše úhrady za pronájem nebytových prostor ročně včetně služeb činí **122 965,38Kč**.

2. Úhradu za nájem a služby spojené s nájmem uvedené ve smlouvě bude pronajímatel fakturovat nájemci **měsíčně**, a to jako 1/12 celkové roční úhrady za služby stanovené touto smlouvou. V případě, že platnost této smlouvy skončí před uplynutím posledního dne kalendářního měsíce, částka se poměrně sníží. Splatnost faktury činí 30 dnů ode dne prokazatelného doručení faktury na adresy nájemců uvedených v záhlaví smlouvy. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zákona č.235/2004 Sb., o DPH.

|                             | <b>daňový základ</b> | <b>DPH 15 %</b> | <b>DPH 21 %</b> | <b>celkem</b>      |
|-----------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Nájemné za nebytový prostor | 7768,70Kč            |                 |                 | 7768,70Kč          |
| Služby spojené s nájmem     | 462,90Kč             | 69,50Kč         |                 | 532,40Kč           |
| Služby spojené s nájmem     | 1 608,30Kč           |                 | 337,80Kč        | 1 946,10Kč         |
|                             | 9 839,90Kč           |                 |                 | <b>10 247,20Kč</b> |

- 3 Sjednanou výši nájemného pronajímatel upravuje v rozsahu dle míry inflace za předchozí kalendářní rok dle příslušného výměru MF ČR uveřejněného v Cenovém věstníku MF ČR a Ceníku služeb pronajímatele. Pokud dojde ke změně vstupních cen dodavatelů služeb (např. tepla, el. energie, atd.), budou tyto změny bez zbytečného odkladu promítnuty do paušálních úhrad uvedených v čl. IV., bod 1.b. a nájemci budou tyto změny písemně oznámeny, a to do 5 pracovních dnů ode dne, kdy se o nich pronajímatel dozvěděl. Oznámení bude mít písemnou formu cenové doložky platné pro příslušný rok. V případě nesouhlasu má nájemce právo odstoupit od smlouvy. Ceny uvedené v této smlouvě jsou sjednány v cenové hladině února 2019.
- 4 V případě, že úhrada nájemného včetně úhrady za služby nebude provedena ve stanoveném termínu, bude nájemci účtován úrok z prodlení ve výši 0.1% denně z dlužné částky. V případě prodlení delšího než sedm dnů je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta 30 dnů.
- 5 Nájemce se zavazuje pro případ prodlení s úhradou nájemného složit ke dni podpisu této smlouvy finanční částku (kauci) ve výši trojnásobku měsíčních plateb uvedených v čl. IV, odst. 2, tj **30 741,60 Kč** na účet pronajímatele č.66332761/0710, VS 37840000 vedený u České národní banky nebo uhradit tuto částku hotově v pokladně pronajímatele. Pronajímatel tuto částku vrátí zpět nájemci včetně úroků ke dni ukončení platnosti této nájemní smlouvy za podmínky, že nájemce k tomuto datu nemá dluh na nájemném nebo úhradě za služby poskytované spolu s nájmem.
- 6 Pravidelná měsíční úhrada za služby nezahrnuje náklady na požární revize, revize elektrotepelných zařízení a revize všeobecně, které hradí pronajímatel.
- 7 Bez souhlasu pronajímatele nelze v pronajatých prostorách provádět úpravy elektroinstalačních zařízení, stavební úpravy a adaptace. V případě udělení písemného souhlasu pronajímatele k provedení takových 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 svou povinnost vyplývající z tohoto ustanovení, nese veškerá rizika s tím související a pronajímatel má zároveň právo od smlouvy odstoupit.
- 8 Fakturační adresa: uvedená v záhlaví smlouvy.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje ve smyslu platných předpisů provádět svým jménem a na vlastní náklady úklid pronajatých prostor a dále drobnou údržbu.
2. Pronajímatel je z této smlouvy povinen zajišťovat na vlastní náklady odvoz, využití a odstranění těchto druhů odpadů kategorie ostatní: papír, sklo, plasty, směsný komunální odpad. Nájemce je povinen tyto odpady podle druhů třídít a vkládat do příslušných, barevně rozlišených a označených kontejnerů, přistavených u budovy polikliniky Fakultní nemocnice Ostrava. Cena této služby je zahrnuta v paušální části nájemní ceny. Komplexní nakládání s dalšími druhy odpadů, které vznikají z činnosti nájemce, si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady, a to v souladu s příslušnými závaznými předpisy v této oblasti. Nájemce se zavazuje, že na vyžádání předloží pronajímateli doklady o odvozu, využití nebo odstranění těchto odpadů
3. Nájemce převzal prostor v dobrém uživatelském stavu a zavazuje se jej řádně udržovat. Veškeré změny a úpravy stavebního charakteru může nájemce provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Bere na vědomí, že při porušení tohoto závazku je pronajímatel oprávněn na něm požadovat odstranění takových úprav a od smlouvy odstoupit.
4. Nájemce ručí za dodržování a plnění požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů a platných norem po celou dobu užívání pronajatého prostoru. Nájemce byl při podpisu smlouvy seznámen s platnou směrnici pronajímatele o zajištění požární ochrany. Nájemce byl seznámen se zákazem kouření v celém objektu.  
Příloha č. 2 – požadavky k zajištění PO
5. Nájemce nemá zajištěnu náhradní dodávku elektřiny při jejím výpadku. Při zvláštní potřebě a situace mají zdravotnická pracoviště přednost v zásobování elektrinou a nájemce může být v její dodávce omezen, případně zcela odpojen. Za této situace nemůže nájemce uplatňovat jakoukoliv náhradu škody po pronajímateli.

6. Je povinen provádět pravidelné revize a kontroly plně ve smyslu ČSN 33 1600/33 1610 (v aktuálním platném znění) a na vyžádání pronajímatele kdykoliv předložit doklady o provádění revize.
7. Nájemce si zajistí pojištění věcí vnesených do pronajatých prostor na vlastní náklady.
8. Nájemce se zavazuje umožnit přístup do pronajatých prostor pronajímateli na jeho požádání. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do prostor pouze s předchozím souhlasem nájemce a za přítomnosti pracovníka nájemce. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do prostor bez tohoto souhlasu a bez doprovodu pracovníka nájemce pouze v případě, kdy pronajímateli hrozí prokazatelná škoda (vodovodní havárie, požár, živelné události apod.) a nebylo možno získat souhlas nájemce předem. V takovém případě je pronajímatel oprávněn použít náhradní klíč dle čl. VI. odst. 2 této smlouvy, a současně je povinen nájemce neprodleně informovat o svém vstupu do pronajatých prostor.
9. Ve smyslu uzavřené nájemní smlouvy nájemce nemá právo prostory dále pronajímat třetím osobám. Porušení tohoto odstavce se pokládá za podstatné porušení smluvní povinnosti a je důvodem pro okamžité ukončení smluvního vztahu výpovědí. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 3 dny od oznámení.
10. Nájemce se zavazuje umožnit přístup do pronajatých prostor pronajímateli kdykoliv na jeho požádání.
11. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory v řádném stavu, tj. ve stavu úměrnému délce užívání a uhradit případné škody vzniklé jeho zaviněním. V případě, že nájemce v dané lhůtě prostory nepředá, zavazuje se hradit smluvní pokutu ve výši denního nájmu ze sjednané částky celkového nájemného za každý den neoprávněného užívání, a to až do doby odevzdání prostor pronajímateli. Obnovení nájmu dle §2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se vylučuje.
12. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímané plochy v okamžiku předání, který podepíše obě smluvní strany.
13. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v příloze č.3 - předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

## **VI.**

### **Ustanovení společná a závěrečná**

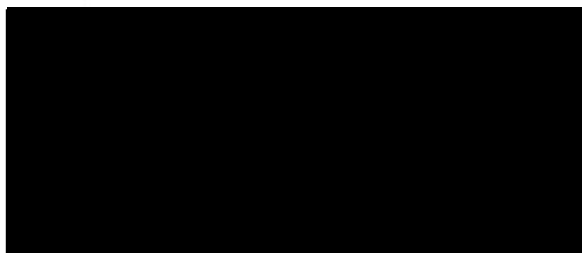
1. Pronajímatel je z této smlouvy povinen zajišťovat na vlastní náklady odvoz, využití a odstranění těchto druhů odpadů kategorie ostatní: papír, sklo, plasty, směsný komunální odpad. Nájemce je povinen tyto odpady podle druhů třídít a vkládat do příslušných, barevně rozlišených a označených kontejnerů, přistavených u budovy polikliniky Fakultní nemocnice Ostrava. Cena této služby je zahrnuta v paušální části nájemní ceny.  
  
Komplexní nakládání s dalšími druhy odpadů, které vznikají z činnosti nájemce, si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady, a to v souladu s příslušnými závaznými předpisy v této oblasti. Nájemce se zavazuje, že na vyžádání předloží pronajímateli doklady o odvozu, využití nebo odstranění těchto odpadů.
2. Náhradní klíče od prostor budou uloženy v zalepené obálce opatřené razítky nájemce se jménem, adresou a telefonním číslem oprávněné osoby na vrátnici Polikliniky FN Ostrava a budou vydány v případě nouze pouze oprávněným osobám uvedeným na obálce. Provozní doba pondělí – pátek od 6:00 do 18:00 hod. Z důvodu ostrahy objektu je nájemce povinen nahlásit pobyt v objektu mimo provozní dobu na recepci Domova sester.
3. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech vnesených nájemcem, jeho zaměstnanci a třetími osobami a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemně, na základě číslovaných dodatků po dohodě smluvních stran, s výjimkou cenové doložky viz ustanovení článku IV., bod 3.

5. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
6. Nájemce i pronajímatel shodně prohlašují, že si tuto smlouvu o nájmu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek.
7. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.

V Ostravě dne 18. 2. 2020



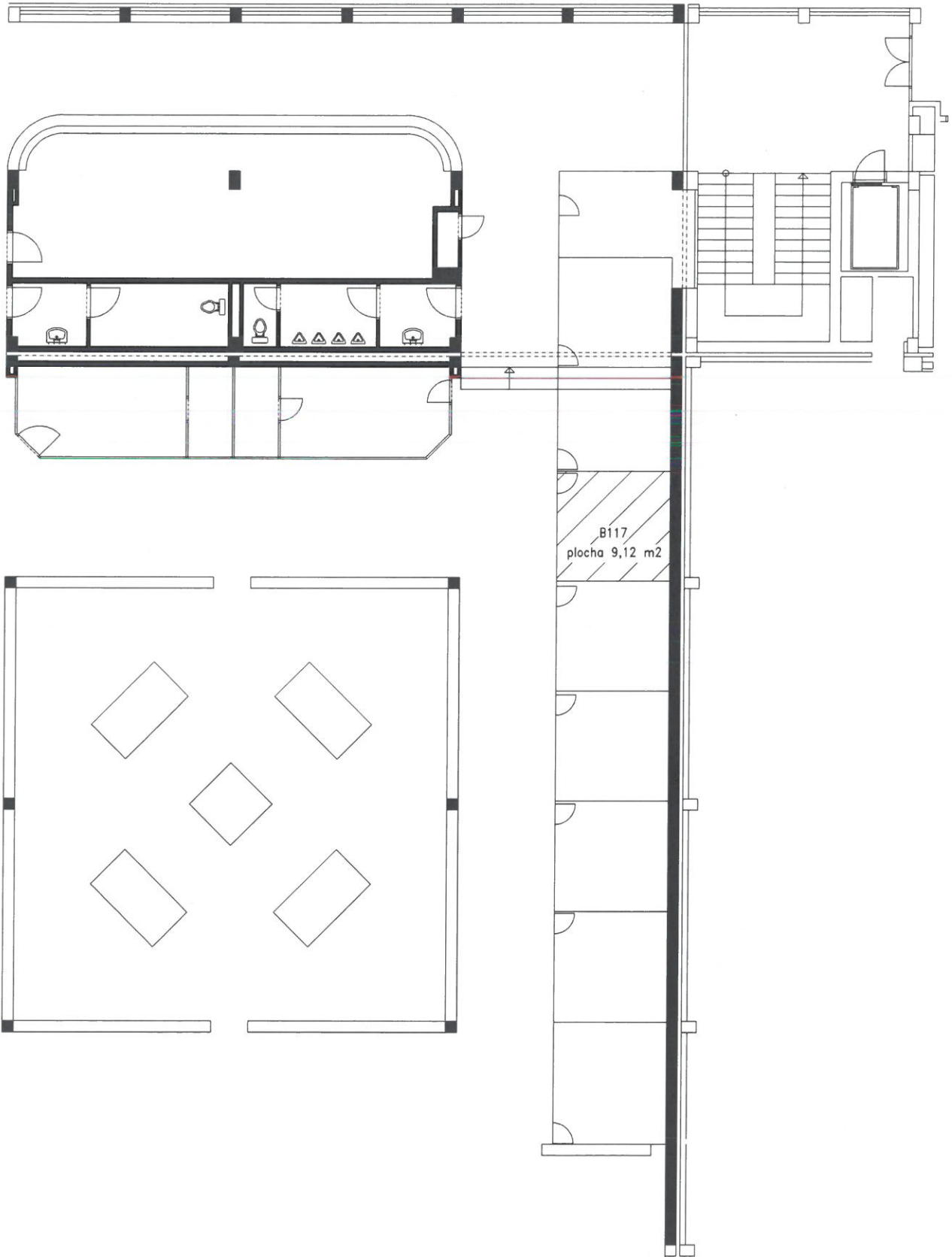
pronajímatel



nájemce

Přílohy: Příloha č. 1 – plánek podlaží  
Příloha č. 2 – požadavky k zajištění PO  
Příloha č. 3 – předávací protokol

# 1.NP POLIKLINIKA



## Informace a povinnosti k zajištění požární ochrany pro firmy, které jsou v pronájmu v objektech FNO

Nájemce je v objektech FNO povinen:

1. dodržovat všechny požadavky k zajištění PO, které jsou uvedeny v příloze této **Informace** (viz zadní strana)
2. **udržovat volný přístup** k hasicím přístrojům, hydrantům a tlačítkům elektrické požární signalizace, nezastavovat přístup k nim nevhodným skladováním apod.;
3. **udržovat volné únikové cesty a volný přístup k východům**;
4. udržovat volný přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, kyslíku a jiných plynů a dalším uzávěrům;
5. znát a dodržovat následující **postupy při zpozorování a vzniku požáru** ve FNO

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>Postup při zpozorování a vzniku požáru:</b> |
|------------------------------------------------|

1. **Hasit** – zahájit hasební práce pomocí jednoduchých prostředků nebo hasicích přístrojů nebo hydrantů, pokud se nepodaří požár uhasit, provést opatření k zamezení jeho rozšíření;
2. **Ohlásit** – pokud nelze požár uhasit, ohlásit požár na ohlašovnu požáru ve FNO: tel. 59737 5555;
3. **Evakuovat** – opustit pronajaté prostory a provést nutná opatření k záchraně přítomných ohrožených osob;
4. **HZS** – po příjezdu hasičů podat veliteli zásahu požadované informace a řídit se jeho pokyny.

Viz. také Požární poplachové směrnice FNO

### **Vyjádření statutárního zástupce firmy, která je v pronájmu v objektech FNO:**

Výše uvedené povinnosti a informace beru na vědomí, porozuměl jsem jim a budu se jimi po dobu pronájmu v objektech FNO řídit.

Nájemce: .....

Jméno a příjmení oprávněného zástupce nájemce: .....

V Ostravě dne: .....

podpis

## Požadavky požární ochrany ve FNO

### Povinnosti nájemce:

- Zavazuje se, že přebírá odpovědnost za plnění požadavků požární ochrany ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů v pronajatých prostorách.
- Odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany v pronajatých prostorách.
- Je povinen spolupracovat při zajišťování PO s pronajímatelem.
- Je povinen informovat pronajímatele o skladovaných a používaných látkách, materiálech a zařízeních, které jsou nebezpečné z hlediska požární ochrany, jako jsou například hořlavé kapaliny, hořlavé a výbušné plyny, tepelné spotřebiče a elektrické spotřebiče.
- Zajišťuje revize, kontroly a údržbu vlastních zařízení, strojů a přístrojů, jako jsou např. přenosná elektrická nářadí, elektrické a plynové spotřebiče, používaných v pronajatých prostorách. Odstraňuje závady na těchto zařízeních, strojích a přístrojích.
- Je povinen ihned ohlásit pronajímатeli všechny zjištěné skutečnosti a závady, které zjistil a které by mohly ohrozit požární bezpečnost osob nebo objektů.
- Je povinen umožnit pronajímатeli vstup a provedení kontroly požární ochrany v pronajatých prostorách.
- Je povinen zkontrolovat všechny pronajaté prostory před odchodem z prostor a zabezpečit je tak, aby nemohlo dojít ke vzniku požáru, k havárii či jiné mimořádné události.
- Odpovídá za školení a ověření znalostí svých zaměstnanců v oblasti PO. Do obsahu školení přiměřeně zapracuje zásady požární bezpečnosti podle dokumentů PO pronajimatele, které se týkají jeho činností.
- Zaměstnancům nájemce je zakázán vstup do prostorů FNO, kromě pronajatých prostorů a veřejně přístupných prostorů.
- Stavební úpravy, změny užívání pronajatých prostor, provádění činností se zvýšeným požárním nebezpečím nebo vysokým požárním nebezpečím (dle zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů) nebo další podstatné změny a nebezpečné činnosti smí nájemce provádět jen na základě písemného povolení pronajimatele. K těmto činnostem je povinen zpracovat a zajistit taková opatření, aby nedošlo k požáru, ohrožení osob, majetku a s opatřeními seznámit pronajímatele. Po skončení vybraných činností (např. svařování, pájení a jiné práce s otevřeným ohněm) musí zajistit následný dozor.