

SMLOUVA O NÁJMU
prostoru sloužícího podnikání
č. 1/NP/2020

uzavřely podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Michálkovice

Československé armády 325/106, 715 00 Ostrava-Michálkovice

Zastoupený: Ing. Vladimírem Kozlem, místostarostou

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava

Číslo účtu:

(dále jen pronajímatel)

a

MUDr. Květoslava Hrbáčková

712 00 Slezská Ostrava - Muglinov

IČ: 60782846

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Tel.:

(dále jen nájemce)

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

Čl. II

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem domu č.p. 100, č. or. 53, na ul. Československé armády, na pozemku parc. Č. 52/1 zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Michálkovice, obec Ostrava. Podle čl. 9 odst. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013. Statut města Ostravy, je městskému obvodu Michálkovice svěřena správa tohoto domu ve vlastnictví statutárního města Ostrava.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání v budově č.p. 100 na ulici Československé armády č. or. 53, a to v 1. nadzemním podlaží nebytový prostor o celkové výměře 50,64 m², (dále jen předmět nájmu), v jemu známém stavu za nájemné uvedené v čl. III. této smlouvy. Nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat. Prostor je vyznačen ve schématu nebytových prostor v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Účelem nájmu je provozování **ordinace zubního lékaře**.

Čl. III Nájemné

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné ve výši **5.064,- Kč / měsíčně**, tj. 100,- Kč / m².
V nájemném nejsou zahrnuty úhrady záloh za služby spojené s nájmem NP.
2. Nájemné je v souladu s § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za osvobozené plnění.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to dodávku tepla a teplé vody, studené vody, zajištění likvidace odpadních vod, osvětlení společných prostor.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s dodávkou služeb, uvedených v odst. 3 tohoto článku a to tak, že:
 - náklady na dodávku vody v předmětu nájmu budou nájemci účtovány zálohovými platbami ve výši **200,-Kč** měsíčně a vyúčtování bude provedeno dle náměru podružných vodoměrů, případné rozdíly mezi součtem naměřených hodnot podružných vodoměrů a patním vodoměrem se vyúčtují nájemcům poměrem odečtených hodnot podružných vodoměrů ke zjištěnému rozdílu;
 - náklady na spotřebu osvětlení společných prostor v předmětu nájmu budou nájemci účtovány zálohovými platbami ve výši **20,-Kč** měsíčně a vyúčtování bude provedeno dle dodavatelské faktury;
 - náklady na dodávku tepla v předmětu nájmu budou nájemci účtovány zálohovými platbami ve výši **1.000,-Kč** měsíčně a vyúčtování bude provedeno podle náměrů indikátorů RTN instalovaných v NP;
 - vyúčtování služeb spojených s nájmem bude prováděno dle skutečné spotřeby při ročním vyúčtování nejpozději do konce 4 měsíce po skončení zúčtovacího období, které představuje kalendářní rok;
 - v případě vyúčtování přeplatku či nedoplatku jsou oba účastníci smlouvy povinni tento uhradit nejpozději do 15 dnů od data doručení vyúčtování nájemci.
5. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na služby v měsíčních splátkách ve výši **6.284,-Kč** nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce vyrozuměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. K prvnímu navýšení nájemného dle této doložky dojde k 1. 3. 2021. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1.1. do 31.12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

Čl. IV Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 01.04.2020.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného, případně úhrad za služby s nájmem spojené, déle jak 30 dnů
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě
 - nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele.

Čl. V Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat.
2. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jinou než běžnou údržbou uvedenou v čl. VI. odst. 3 této smlouvy, předmětu nájmu jestliže náklad na tuto údržbu (opravu) přesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH).
3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat revize vyhrazených technických zařízení pevně spojených s budovou, a to el. zařízení v předmětu nájmu, spotřebního plynovodu.
4. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, zda je nájemce užívá řádným způsobem a kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
5. Podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, je provoz objektu – budova uvedená v čl. II. odst. 1 této smlouvy - začleněn do kategorie provozované činnosti **bez zvýšeného požárního nebezpečí**.
6. Pronajímatel plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají nájemci společně.
7. Pronajímatel má právo požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a rovněž provádět kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad těchto zařízení.

8. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z povinností vlastníka objektu.
9. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen si zajistit úklid předmětu nájmu a odvoz odpadu na vlastní náklady.
2. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
Podle věcného vymezení se za běžnou údržbu považují tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.

Nájemce je dále povinen hradit náklady na další opravy předmětu nájmu do částky 10.000,- Kč (bez DPH).

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit resp., které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
5. Připojování dalších plynových spotřebičů může nájemce provádět jen po projednání s pronajímatelem.
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat provoz plynového zařízení zodpovědnou a zaškolenou osobou.
7. El. spotřebiče, pohyblivé přírady a přenosné el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. V souvislosti s touto činností si pronajímatel vyhrazuje právo provádět namátkovou kontrolu revizních zpráv a provedení kontroly odstraňování závad těchto zařízení. Vybavení elektrickými zařízeními v předmětu nájmu je povinen nájemce projednat s pronajímatelem.
8. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, plynu, resp. na ostatní zařízení ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na tel. č. 599 415 109.

9. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.
11. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a vyhlášky MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za škody způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
12. Nájemce je povinen při používání el. spotřebičů dbát bezpečnostních předpisů daných výrobcem, před ukončením pracovní doby zkontrolovat pracoviště, zda jsou v požárně bezpečném stavu (vypnuté spotřebiče). Dále je nájemce povinen veškeré nedopalky a popel z cigaret apod. odkládat do nehořlavých popelníků a odpadkových košů vybavených záklopným víkem.
13. V případě, že nájemce bude provozovat vlastní vyhrazená technická zařízení, jako jsou tlakové nádoby a kotle, elektrická a plynová zařízení, je povinen na vlastní náklady zajišťovat na těchto zařízeních revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
14. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
15. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
16. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu v původním stavu, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, vymalován bílou nátěrovou barvou, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
17. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VII

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.
2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.
4. Smluvní strany se dohodly, že při uzavření této smlouvy se ust. odst. 3 § 1740 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nepoužije.

Čl. VIII Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky.
2. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat referent ohlašovny a správy nemovitostí.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po 1 vyhotovení.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Čl. IX Doložka

Doložka platnosti právního jednání podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada městského obvodu dne 11.02.2020 svým usnesením č. 0463/RMOB-Mich/1822/37.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Michálkovice od 12.02.2020 do 27.02.2020 pod č. oznámení 15/2020.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada městského obvodu dne 10.03.2020 svým usnesením č. 0504/RMOB-Mich/1822/39.

V Ostravě

....

místostarosta /

V Ostr

..

M

ПРИЛОЖЕНИЕ Э. 1

