

S M L O U V A č. 99/OVZ/20/008 - N

o nájmu prostor uzavřená v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Pronajímatel : **Fakultní nemocnice Ostrava**
17. listopadu 1790, 708 52 Ostrava-Poruba
Zastoupený : Ing. Ondřejem Soškou, BA, vedoucím odboru kanceláře ředitele
IČO : 00843989
DIČ : CZ00843989
Bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú. : 66332761/0710
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **CZ Phone s.r.o.**
Dolní Marklovice 285, 735 72 Petrovice u Karviné
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 72646
IČO: 01553631
DIČ: CZ01553631
Zastoupena: **Petrou Kolkovou, jednatelkou**
(dále jen „nájemce“)

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

I.

Předmět smlouvy a předmět nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat do užívání níže specifikované pronajaté prostory a nájemce se zavazuje je užívat v souladu s touto smlouvou a platit pronajímateli nájemné.
2. Pronajímatel má příslušnost hospodaření k objektu Internátu umístěného v areálu svého sídla.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytový prostor – ve 2. NP budovy Internátu, č. místností dle pasportu A202, A203, A204, A258, A259, A260a, A260b, A261 a část A201, celkem o výměře 76,00 m², ve výše zmíněném objektu (dále jen „pronajatý prostor“ nebo „předmět nájmu“), do nájmu.

II.

Účel nájmu

1. Prostory se pronajímají nájemci za účelem zřízení provozování dětské skupiny.
2. Nájemce se zavazuje k užívání pronajatého prostoru pouze k sjednanému účelu.

III.

Doba platnosti smlouvy

1. Tato smlouva je platná ode dne 23.3.2020 a uzavírá se na dobu 8 let.
2. Smlouvu je možno vypovědět i bez uvedení důvodů s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě, že pronajímatel bude potřebovat pronajatý prostor (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 ke dni doručení výpovědi bez výpovědní doby, v souladu s §27 odst.2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.

3. V případě ukončení smlouvy je nájemce povinen, do sedmi dnů ode dne ukončení, předat vyklizený pronajatý prostor pronajímateli, není-li dohodnuto jinak. Pronajatý prostor musí být předán v původním stavu, v jakém byl předán do nájmu s ohledem na běžné opotřebení. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit a uvést pronajatý prostor do původního stavu na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce nacházející se v pronajatých prostorech zadržet a zřídit tak k nim zadržovací právo.
4. Pronajímatel je oprávněn započíst svou pohledávku vůči pohledávce nájemce.

IV. Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného je stanovena smluvně dohodou obou stran.

a) nájemné za pronájem nebytových prostor – osvobozeno od daně

76,00 m² za 913 Kč/m²/ročně

celkem 76 m²

69 388,00 Kč

b) služby spojené s nájmem	daňový základ 10 %	daňový základ 15%	daňový základ 21%
dodávka tepla a teplé vody paušální úhrada za vytápěnou plochu 76 m ² x 491,97Kč/m ² /ročně	37 389,70 Kč		
vodné, stočné podle vyhl. 428/2001 Sb. (15 osob x 73,34Kč/m ³ x 8 m ³)		8 800,80 Kč	
dodávka el. energie paušální úhrada – měsíčně 454,55 Kč			5 454,60 Kč
paušální podíl na ostatních službách (ostraha, údržba zeleně, deratizace, úklid společných ploch, osvětlení spol. prostor, atd.) 20 % z ceny nájmu nebytových prostor			13 877,60 Kč
daňový základ 10%			37 389,70 Kč
((daňová sazba 10%)			(3 739,00 Kč))
daňový základ 15 %			8 800,80 Kč
((daňová sazba 15 %)			(1 320,20 Kč))
daňový základ 21 %			19 332,20 Kč
((daňová sazba 21 %)			(4 059,80 Kč))
Celkem úhrada za služby ročně			65 522,70 Kč

Celková výše úhrady za pronájem nebytových prostor ročně včetně služeb činí **134 910,70Kč.**

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.

	daňový základ	DPH 10 %	DPH 15 %	DPH 21 %	celkem
Nájemné za nebytový prostor	5 782,30Kč				5 782,30Kč
Služby spojené s nájmem	3 115,80Kč	311,60Kč			3 427,40Kč
Služby spojené s nájmem	733,40Kč		110,10Kč		843,50Kč
Služby spojené s nájmem	1 611,00Kč			338,40Kč	1 949,40Kč
	11 242,50Kč				12 002,60Kč

Za měsíc březen 2020 zaplatí nájemce poměrnou část nájmu a to ve výši 3 484,60-Kč

- Pokud dojde ke změně vstupních cen dodavatelů služeb (např. tepla, el. energie, vodné, stočné 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.
- V případě, že úhrada nájemného včetně úhrady za služby nebude provedena ve stanoveném termínu, bude nájemci účtován zákonný úrok z prodlení a smluvní úrok ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. V případě prodlení delšího než sedm dnů je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta 30 dnů.
- 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. **36 008Kč** na účet pronajímatele č.66332761/0710, VS 37940001 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.
- Pravidelná měsíční úhrada za služby nezahrnuje náklady na požární revize, revize elektrotepelných zařízení a revize všeobecně, které hradí pronajímatel.
- 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.
- Fakturační adresa: uvedená v záhlaví smlouvy.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- Nájemce se zavazuje ve smyslu platných předpisů provádět svým jménem a na vlastní náklady úklid pronajatých prostor a dále drobnou údržbu.
- Nájemce převzal prostor v dobrém užitelském 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.
- Nájemce odpovídá 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 směrnicí pronajímatele o zajištění požární ochrany. Nájemce byl seznámen se zákazem kouření v celém objektu. Příloha č. 2 – požadavky k zajištění požární ochrany
- Nájemce nemá zajištěnou náhradní dodávku elektřiny při jejím výpadku. Při zvláštní potřebě a situace mají zdravotnická pracoviště přednost v zásobování elektřinou a nájemce může být v její dodávce omezen, případně zcela odpojen. Za této situace nemůže nájemce uplatňovat jakoukoliv náhradu škody po pronajímateli.
- Nájemce 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.
- Nájemce si zajistí pojištění věcí vnesených do pronajatých prostor na vlastní náklady.

7. 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.
8. 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 bez výpovědní doby.
9. 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 podepíší obě smluvní strany.

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 třídit 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.
2. 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 právními předpisy platné v České republice v této oblasti. Nájemce se zavazuje, že na vyžádání předloží pronajímateli doklady o odvozu, využití nebo odstranění těchto odpadů.
3. Náhradní klíče od prostor budou uloženy v zalepené obálce opatřené razítky nájemce se jménem, adresou a telefonním číslem oprávněné osoby nájemce na informacích Vstupního objektu FNO – Domov sester a budou vydány v případě nouze pouze oprávněným osobám uvedeným na obálce. Provozní doba pondělí – pátek od 6:00 do 18:00 hod.
4. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech vnesených nájemcem, jeho zaměstnanci a třetími osobami a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti zveřejněním dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, platném znění. Nájemce bere na vědomí, že pokud se v této smlouvě nachází obchodní tajemství, musí jeho existenci sdělit pronajímateli do podpisu smlouvy.
6. 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. odst. 6.
7. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
8. 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.
9. 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

23/03/2020

pronajímatel

nájemce

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



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

Postup při zpozorování a vzniku požáru:

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 беру 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 pronajímateli všechny zjištěné skutečnosti a závady, které zjistil a které by mohly ohrozit požární bezpečnost osob nebo objektů.
- Je povinen umožnit pronajímateli 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 zpracovává zásady požární bezpečnosti podle dokumentů PO pronajímatele, které se týkají jeho činnosti.
- 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 pronajímatele. 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.

Předání nebytových prostor ve FN Ostrava

Pronajímatel : **Fakultní nemocnice Ostrava**
17.listopadu 1790, 708 52 Ostrava – Poruba
Zřizovací listina MZ Č ze dne 25.11.1990, čj. OP-054-25.11.90

Ve věcech smluvních oprávněn jednat a podepisovat : MUDr. Jiří Havrlant, MHA., ředitel FN Ostrava

Nájemce: **CZ Phone s.r.o.**
Dolní Marklovice 285,735 72 Petrovice u Karviné
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 72646
IČO: 01553631
DIČ: CZ01553631
Zastoupena: **Petrou Kolkovou, jednatelkou**
(dále jen „nájemce“)

Na základě uzavřené nájemní smlouvy č. 99/OVZ/20/008-N ze dne nájemce přejímá od pronajímatele prostory za účelem zřízení provozování dětské skupiny v objektu Internátu v 2. NP, . místností dle pasportu A202, A203, A204, A258, A259, A260a, A260b, A261 a část A201, celkem o výměře 76 m² v areálu Fakultní nemocnice Ostrava.

Zjištěný stav:

Poznámky:

Klíče:

V Ostravě dne

.....
za nájemce

.....
za FNO