

Nájemní smlouva č. 2016/13/03/0864

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba
zastoupený starostou MO Poruba Ing. Petrem Mihálíkem
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MO Poruba Ing. Petr Stachura
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
Číslo účtu: 9021 - 1649335379/0800
Variabilní symbol: 8690542510

Nájemce:

jméno a příjmení: **MUDr. Roman Stroupek s.r.o.**
sídlo: Osvobození 1355/5, Polanka nad Odrou, 725 25 Ostrava
IČ: 041 69 581

uzavřeli v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) tuto nájemní smlouvu
(dále jen „smlouva“)

Čl. 1

Předmět nájmu

- 1.1 První účastník, tj. statutární město Ostrava - městský obvod Poruba, je vlastníkem nemovitého majetku – budovy s číslem popisným [REDAKCE] na adrese [REDAKCE] v [REDAKCE] (dále jen „budova“), která je součástí pozemku parcelní číslo [REDAKCE], k. ú. [REDAKCE], obec [REDAKCE], zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava.
- 1.2 Pronajímatel pronajímá nájemci na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 1753/RMOB1418/49 ze dne 24. 11. 2016 prostor, který se nachází ve 2. nadzemním podlaží budovy. Prostor o celkové podlahové ploše **59,86 m²** (dále jen „pronajímáný prostor“) sestává z 8 místností, specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy – Přehled místností (dále jen „příloha č. 1“). Zda jsou tyto místnosti vytápěny, je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy – Zálohové a paušální platby za služby spojené s užíváním prostoru (dále jen „příloha č. 2“). Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy. Společné prostory budovy je nájemce oprávněn užívat spolu s ostatními nájemci a jinými oprávněnými uživateli.

Čl. 2 Doba trvání smlouvy

- 2.1 Na základě dohody stran je pronajímáný prostor, uvedený v článku 1.2 této smlouvy, pronajímán na dobu neurčitou, a to s účinností od **1. 1. 2017**.
- 2.2 Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.3 Porušuje-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.
- 2.4 Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména podle § 2228 občanského zákoníku, užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tehdy, jestliže nájemce neuhradí řádně a včas nájemné za tři měsíce nájmu.

Čl. 3 Účel užívání

- 3.1 Pronajímáný prostor bude nájemce užívat výlučně jako ordinaci praktického lékaře.
- 3.2 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajímaného prostoru.
- 3.3 Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajímaného prostoru a tento stav prohlašují obě smluvní strany za způsobilý k užívání pronajímaného prostoru podle této smlouvy.
- 3.4 Nájemce je povinen dbát, aby pronajímáný prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

Čl. 4 Nájemné

- 4.1 Výše nájemného se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran a to tak, že celkem za pronajímáný prostor činí:

44.892 Kč ročně, tj. 3.741 Kč měsíčně
(slovy: tři tisíce sedm set čtyřicet jedna korun českých)
(dále jen „nájemné“)

- 4.2 Nájemné se platí do 10. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. Zálohy a paušální platby za služby se platí spolu s nájemným.
- 4.3 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen a životních nákladů (aktuální informace)“, překročí-li tato míra 3%.
- 4.4 Nepostupuje-li pronajímatel podle odstavce 4.3, je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné také tehdy, když součet měr inflací vyhlášených v letech následujících po roce, kdy bylo naposledy zvýšeno nájemné, přesáhne 3%. V tomto případě se nájemné zvyšuje o tento součet.
- 4.5 Zvýšené nájemné bude nájemci písemně oznámeno do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné.
- 4.6 V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení úroků z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu.

Čl. 5

Služby poskytované s užíváním prostoru

- 5.1 Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: teplo, TUV, SV, elektřina a úklid společných prostor.
- 5.2 Zálohové a paušální platby za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru se po dohodě smluvních stran stanoví na základě výměru pronajímatele samostatnou přílohou č. 2 této smlouvy a činí:

Celkem 35.784 Kč/rok (slovy: třicet pět tisíc sedm set osmdesát čtyři korun českých),
tj. **2.982 Kč/měsíc** (slovy: dva tisíce devět set osmdesát dva korun českých) **vč. DPH**

- 5.3 V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohové a paušální platby v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních záloh a paušálních plateb se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do třiceti dnů před nabytím účinnosti.

- 5.4** Zálohové a paušální platby za služby spojené s užíváním pronajímaného prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, za který se služby platí, ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. **2.982 Kč** (slovy dva tisíce devět set osmdesát dva korun českých) vč. DPH, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.
- 5.5** Vyúčtování spotřeby studené vody, tepla, teplé vody, úklidu společných prostor a elektřiny bude provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy v termínu nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 5.6** Vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru bude provedeno v souladu s cenovými ujednáními mezi prvním účastníkem dohody a jednotlivými dodavateli služeb spojených s užíváním prostoru.

Čl. 6 **Jistota**

- 6.1** Nájemce se zavazuje složit do patnácti dnů od podpisu této smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad jiných svých závazků v souvislosti s nájmem pronajímaného prostoru (dále jen „jistota“) ve výši **7.482 Kč** včetně DPH (slovy: sedm tisíc čtyři sta osmdesát dva korun českých), což odpovídá dvouměsíčnímu nájemnému z pronajímaného prostoru, ve prospěch pronajímatele jako držitele jistoty, a to bezhotovostním převodem na účet vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Ostrava, číslo účtu 56012-1649335379/0800, variabilní symbol 45940025.
- 6.2** Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném a jiných závazcích vzniklých v souvislosti s nájmem za předpokladu, že nájemce je v prodlení s plněním některé z výše uvedených peněžitých povinností po dobu delší třiceti dnů a svou povinnost nesplnil ani na základě zaslané upomínky k úhradě.
- 6.3** Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce o čerpání jistoty. Nájemce má povinnost doplnit jistotu o vyčerpanou částku, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne čerpání jistoty.
- 6.4** Po skončení nájmu pronajímaného prostoru pronajímatel vrátí jistotu nájemci nebo jeho právnímu nástupci, případně její část, bylo-li na ni provedeno započtení závazků nájemce (dluhů spojených s nájemním vztahem), a to nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Jistota se vrací včetně příslušenství.
- 6.5** Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši a jak byla úročena.

Čl. 7

Práva a povinnosti smluvních stran

7.1 Nájemce je povinen:

- 7.1.1. Řádně a včas platit nájemné dle této smlouvy.
- 7.1.2. Užívat pronajímáný prostor k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
- 7.1.3. Pečovat o pronajímáný prostor, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen provést vlastník budovy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- 7.1.4. Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajímaného prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol.
- 7.1.5. V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajímaného prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- 7.1.6. Dbát na to, aby užíváním pronajímaného prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- 7.1.7. Dodržovat v pronajímaném prostoru požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména § 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a Požárního řádu.
- 7.1.8. Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích práv v budově, v níž se nachází pronajímáný prostor. Jakéhokoliv zasahování do užívacích a vlastnických práv ostatních osob v budově je nepřipustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.

7.2. Nájemce je oprávněn:

- 7.2.1. Užívat pronajímáný prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.

7.3. Pronajímatel je povinen:

- 7.3.1. Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajímaného prostoru dohodnutým způsobem.

7.4. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:

- 7.4.1. Nezaplatil-li nájemné ve smyslu této smlouvy.
- 7.4.2. Poškozuje-li pronajímáný prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem.

- 7.4.3. Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pronajímaného prostoru či budovy.
- 7.4.4. Užívá-li neoprávněně pronajímaný prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Čl. 8

Zvláštní ujednání

- 8.1 Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy pronajímaného prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.2 Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajímaného prostoru nebo stavební úpravy, bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.3 Stavební úpravy zůstávají součástí majetku vlastníka, který je bude odepisovat ve smyslu § 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.
- 8.4 Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajímaný prostor na vlastní náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

- 9.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajímaného prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 9.2 Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
- 9.3 Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.
- 9.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1. 2017.
- 9.5 Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.6 Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba pronajmout pronajímaný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým

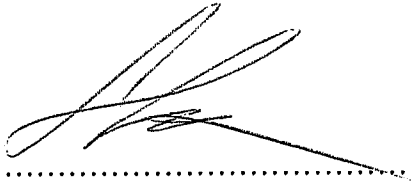
usnesením č. 1753/RMOB1418/49 dne 24. 11. 2016 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 25. 11. 2016 do 12. 12. 2016.

9.7 O uzavření této smlouvy je oprávněn rozhodnout odbor bytového hospodářství a údržby budov úřadu městského obvodu Poruba v souladu s usnesením Rady městského obvodu Poruba č. 1753/RMOB1418/49 ze dne 24. 11. 2016.

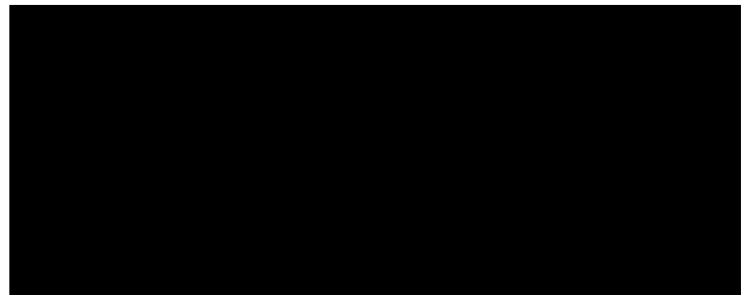
V Ostravě-Porubě dne 30 -12- 2016

V Ostravě-Porubě dne 30 -12- 2016

Statutární město Ostrava
Městský obvod Poruba
Klimkovičká 28/65
706 56 Ostrava - Poruba
-AA-



.....
pronajímatel



nájemce

Přílohy této smlouvy tvoří:

- Přehled místností
- Zálohové a paušální platby za služby spojené s užíváním prostoru



Příloha č. 1 k nájemní smlouvě – Přehled místností*Název a adresa nájemce:*

MUDr. Roman Stroupek s.r.o.

se sídlem: Osvobození 1355/5, Polanka nad Odrou, 725 25 Ostrava

Druh provozovny:

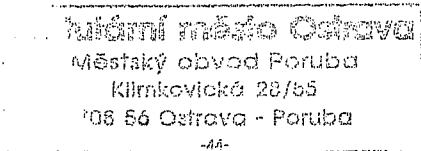
místnosti č. 2.09, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16 - ordinace lékaře

Adresa prostoru:

budova s číslem popisným [redacted] na adrese [redacted] v [redacted]

Poř. číslo.	Druh místnosti	Podlaží	Plocha užitková (m ²)
2.09	vyšetřovna	2. NP	7,11
2.10	šatna	2. NP	1,48
2.11	vyšetřovna	2. NP	7,27
2.12	vyšetřovna	2. NP	15,40
2.13	čekárna	2. NP	7,55
2.14	místnost sestry	2. NP	8,65
2.15	ordinace lékaře	2. NP	9,50
2.16	soc. zázemí	2. NP	2,90
	Celkem		59,86

V Ostravě-Porubě dne 30 -12- 2016



pronajímatel

V Ostravě-Porubě dne 30 -12- 2016

nájemce

Příloha č. 2 k nájemní smlouvě – Zálohové a paušální platby za služby spojené s užíváním prostoru

Název a adresa nájemce:

MUDr. Roman Stroupek s.r.o.

se sídlem: Osvobození 1355/5, Polanka nad Odrou, 725 25 Ostrava

Druh provozovny:

místnosti č. 2.09, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16 - ordinace lékaře

Adresa prostoru:

budova s číslem popisným [redacted] na adrese [redacted] v [redacted]

Poř. číslo	Druh místností	Plocha užitek.	Plocha otápěná	Plocha neotáp.	Koef.	Přepočtená plocha ÚT	Přepočtená plocha TUV
2.09	vyšetřovna	7,11	7,11		1,2	8,532	7,11
2.10	šatna	1,48		1,48	1	1,480	
2.11	vyšetřovna	7,27	7,27		1,2	8,724	7,27
2.12	vyšetřovna	15,40	15,40		1,2	18,480	15,4
2.13	čekárna	7,55		7,55	1	7,550	
2.14	místnost sestry	8,65	8,65		1,2	10,380	
2.15	ordinace lékaře	9,50	9,50		1,2	11,400	
2.16	soc. zázemí	2,90	2,90		1,2	3,480	2,9
Celkem		59,86	50,83	9,03		70,026	32,68
Záloha na dálkové vytápění ročně							24.000 Kč vč. DPH
Záloha na TUV ročně							2.400 Kč vč. DPH
Paušální platba na SV ročně							2.184 Kč vč. DPH
Záloha na úklid společných prostor ročně							2.640 Kč vč. DPH
Záloha na elektřinu ročně							4.560 Kč vč. DPH
Ročně							35.784 Kč vč. DPH
Měsíčně							2.982 Kč vč. DPH

Započitatelná plocha pro ÚT: 70,026 m²

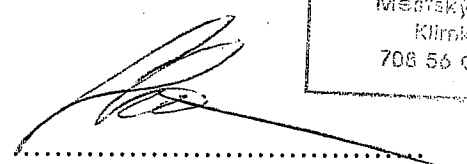
Započitatelná plocha TUV: 32,68 m²

V Ostravě-Porubě dne

30-12-2016

V Ostravě-Porubě dne

30-12-2016



pronajímatel

