

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. S00014/2020

Kterou uzavřeli podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších úprav a dle usnesení Rady městského obvodu Třebovice číslo 412/35 ze dne 25.05.2020 .

Smluvní strany:

Pronajímatel: Statutární město Ostrava - městský obvod Třebovice
Se sídlem: 5. května 5027/1, 722 00 Ostrava – Třebovice
Zastoupený : starostou Františkem Šichnárkem
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava
Číslo účtu: 19-1651079319/0800
(*dále jen pronajímatel*)

a

Nájemce: MUDr. Tat'ána Kuzníková s.r.o.
Sídlem: [REDACTED]
IČ: 49609301
(*dále jen nájemce*)

Smluvní strany se dohodly na tomto znění smlouvy:

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. 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.

II.

Předmět a účel nájmu

- 2.1. Statutární město Ostrava - Městský obvod Třebovice je správcem domu č. popisné 5088 na ulici V Mešníku v Ostravě-Třebovicích, číslo orientační 4 na parcele č. 319 v katastrální území Třebovice ve Slezsku obec Ostrava.

- 2.2. Pronajímatel pronajímá nájemci na základě usnesení č.412/35 Rady městského obvodu Třebovice ze dne 25.05.2020 místnosti o výměře 85,2 m², v budově č.p.5088, ul. V Mešníku v Ostravě – Třebovicích (dále jen předmět nájmu), v jemu známém stavu.

Nájemce bude užívat nebytové prostory za účelem provozování ordinace zubního lékaře.

- 2.3. Změnit účel užívání dohodnutý touto smlouvou lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

Předmětem nájmu v užívání zubní ordinace budou tyto prostory:

Č. místnosti	
208 - sprcha	3,7 m2
209 - denní místnost	7,9 m2
210 - chodba	6,9 m2
211 - WC personál	1,5 m2
212 - hygienický box	1,4 m2
213 - zubní ambulance	16,4 m2
214 - čekárna	18,8 m2
215 - zubní ambulance	19,4 m2
216 – kancelář	9,2 m2

Celkem :	85,2 m2

III.

Doba a ukončení nájmu

- 3.1. **Nájem se sjednává na dobu určitou, tři let od 1.7.2020 do 30.06. 2023.**
- 3.2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
- písemnou dohodou smluvních stran
 - písemnou výpovědí ze strany pronajímatele a nájemce s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně
 - písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní dobou, 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 bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce provede stavební úpravy

IV.

Výše nájemného, splatnost nájemného a způsob jeho platby

- 4.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu na základě usnesení č.412/35 Rady městského obvodu Třebovice ze dne 25.05.2020 **ve výši 52.824,- Kč / ročně. Splatnost nájemní částky je čtvrtletní ve výši 13.206,- Kč**, bude poukazována na příjmový účet SMO – ÚMOB Třebovice u České spořitelny a.s. pobočka Ostrava – Poruba, číslo účtu: 19-1651079319/0800, **VS 3613142020** nebo placena hotově do pokladny ÚMOB Třebovice **a to vždy do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí**. Uvedené plnění je osvobozeno od daně z přidané hodnoty v souladu s § 56a odstavec 1 zákona o dani z přidané hodnoty č.235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Služby týkající se odběru elektrické energie a vody ve společných prostorách, budou nájemci refakturovány pronajímatelem na základě dodavatelských faktur.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce je zejména povinen:

- 5.1.1. Řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné.
- 5.1.2. Užívat nebytové prostory k dohodnutému účelu, ve smyslu této smlouvy.
- 5.1.3. Pečovat o pronajaté nebytové prostory, chránit je před poškozením, udržovat pronajaté prostory v čistotě a pořádku a provozovat svou činnost tak, aby nezpůsobil případné poškození nemovitostí. Bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou. Nájemce bude hradit opravy v nebytových prostorách uvedených v článku I. této nájemní smlouvy do výše 10.000,- Kč a to po dohodě s pronajímatelem.
- 5.1.4. Ke dni skončení nájmu provést vyklizení nebytového prostoru a jeho protokolární předání odpovědnému zástupci pronajímatele.
- 5.1.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor nebo jeho část do pronájmu.
- 5.1.6. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy nebytového prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a písemné dohodě s pronajímatelem.
- 5.1.7. Nájemce není oprávněn změnit užívání nebytového prostoru nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 5.1.8. Pokud bude nájemce více jak 15 dní v prodlení s platbou nájemného, nebo jeho části, a ani po výzvě k úhradě dluhu ve lhůtě 10 dní dluh neuhradí, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu, která činí 0,05% z dlužné částky nájmu za každý den prodlení.
- 5.1.9. Nájemce je povinen si zajistit úklid předmětu nájmu a odvoz odpadu na vlastní náklady.
- 5.1.10. 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.
- 5.1.11. Připojování dalších plynových spotřebičů může nájemce provádět jen se svolením pronajímatele a za podmínky, že si u dodavatele plynu zajistí odběr plynu na vlastní jméno a účet.
- 5.1.12. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, plynu resp. na ostatních zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na telefonním čísle 599 422 103 – podatelna ÚMOB Třebovice.
- 5.1.13. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
- 5.1.14. 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.
- 5.1.15. 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).
- 5.1.16. 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.
- 5.1.17. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
- 5.1.18. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti.
- 5.1.19. 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.
- 5.1.20. 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 stavu, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.

5.2. Pronajímatel je povinen:

- 5.2.1. Odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
- 5.2.2. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jinou než běžnou údržbou uvedenou v článku V. odst. 5.1.3. této smlouvy, předmětu nájmu jestliže náklad na tuto službu (opravu) přesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH).
- 5.2.3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat revize vyhrazených technických zařízení pevně

- spojených s budovou, a to el. zařízení v domě i předmětu nájmu, spotřebního plynovodu, popř. výtahů. Taktéž zajišťuje revize a čištění spalinových cest odpadu spalin z předmětu nájmu.
- 5.2.4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pravidelné kontroly plynového zařízení /plynový kotel/ v majetku pronajímatele.
- 5.2.5. 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.
- 5.2.6. Podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně § 4 odst. 1 písmene a), a ve znění pozdějších předpisů, je provoz objektu – budova uvedená v čl. II. odst. 1 této smlouvy – začleněn do kategorie činnosti bez zvýšeného požárního nebezpečí.
- 5.2.7. Pronajímatel plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají nájemci společně.
- 5.2.8. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.) v majetku pronajímatele, provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel těchto prostor. Pronajímatel seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.
- 5.2.9. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z povinností vlastníka objektu.
- 5.2.10. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

VI.

Ostatní ujednání

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu zákaznické základny.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato smlouva může být změněna pouze písemně a podepsána oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

- 7.2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu nájmu a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.
- 7.3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení obdrží pronajímatel.
- 7.4. 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.
- 7.5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva se na základě zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) vztahuje povinnost zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel. Pronajímatel informuje zhotovitele o skutečnosti, že byla tato smlouva uveřejněna v registru smluv, a to bez zbytečného odkladu od jejího uveřejnění. Tato smlouva nabývá účinnosti následujícím pracovním dnem po dni uveřejnění smlouvy v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že předání informace dle věty třetí tohoto odstavce nemá vliv na nabytí účinnosti této smlouvy.

VIII.

Doložka

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

- 8.1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla Rada městského obvodu Třebovice dne 27.04.2020, usn.č. 384/33.
- 8.2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Třebovice od 29.04.2020 do 15.05.2020.
- 8.3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele Rada městského obvodu Třebovice dne 25.05.2020 svým usnesením č.412/35 .

V Ostravě - Třebovicích, dne

1.6.2020

1.6.2020

.....
pronajímatel
SMO-MOb Třebovice
zast. Františkem Šichnárkem -starostou

.....
nájemce
MUDr. Taťána Kuzníková s.r.o.