

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená dle ust. § 2302 zák. č. 89/2012 Sb.

Zdravotnická záchranná služba Olomouckého kraje, příspěvková organizace

IČ: 00849103

DIČ: CZ00849103

se sídlem Aksamitova 557/8, 779 00 Olomouc

zapsaná ve VR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl Pr, vložka 946

zastoupená Ing. Andreou Rakovičovou, MBA, ředitelkou

email: info@zssol.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

Oční centrum s.r.o.

IČ:25374028

DIČ CZ25374028

se sídlem Horní Lán 1230/35, 779 00 Olomouc

zapsaná v VŘ vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 16429

zastoupená MUDr. Jitkou Vrbovou, jednatelkou

email: jitkavrb@seznam.cz

(dále jen „nájemce“)

spolu dnešního dne uzavírají smlouvu s tímto obsahem:

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že na základě Zřizovací listiny účinné od 30. 12. 2017 mu byl Olomouckým krajem předán nemovitý majetek k hospodaření a může tak být pronajímatelem prostor nacházejících se v budově na adrese Jívavská 1651/18, Šternberk. V předmětné budově se nachází prostor sloužící k podnikání.
2. V budově na adrese Jívavská 1651/18, Šternberk (budova č.p. 1651, na pozemku p.č. 1787 v k.ú. Šternberk), se nachází prostor sloužící k podnikání, sestávající z následujících prostor (příloha 1 a příloha 2):

číslo	místnost - druh podlahy	plocha v m2
101,103	společná chodba s ZZS OK - PVC	30,73
104	společná chodba a schodiště s ZZS OK do 2.NP - PVC	17,64
105	chodba před ordinacemi - PVC	21,29
106	ordinace - PVC	21,88
107	čekárna - PVC	19,56
108	místnost sestry - PVC	16,85
109	perimetr - PVC	3,95
113	optometrie - PVC	20,09
114	optometrie - PVC	12,10
115,116	WC muži pacienti - dlažba	4,35
117,118	WC ženy pacientky - dlažba	4,34
119	předsíň WC zaměstnanci - dlažba	6,04
120,121	WC zaměstnanci - dlažba	3,76
202	sklad - PVC	7,53
204	optika - PVC	23,69
		213,80
110	přípravna - plovoucí podlaha	9,91
111	ordinace - PVC	25,12
112	čekárna - PVC	20,15
*	<i>Prostory od f. POLMED</i>	55,18*
	Prostory celkem od 1. 2. 2020	268,98

3. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn výše uvedené prostory sloužící k podnikání přenechat nájemci do užívání za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

II.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání prostory vymezené v čl. I. odst. 2 této smlouvy za nájemné blíže specifikované v čl. IV. této smlouvy. Nájemce pronajaté prostory za podmínek v této smlouvě přijímá.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor pouze pro účely provádění činnosti nájemce, tj. „provoz soukromé lékařské praxe – ordinace oční a optika“.
3. Nájemce se zavazuje k tomu, že pronajatý prostor bude využívat jen pro sebe a zaměstnance své obchodní firmy.
4. Nájemce prohlašuje, že v prostorách pronajatých od pronajímatele umístí provozovnu, v níž bude provozovat činnost dle odst. 2 tohoto článku.
5. Pro jiné účely a pro jiný předmět podnikání nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn pronajaté prostory užívat. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli důvod pro písemnou výpověď bez výpovědní doby.

6. Nájemce zná stav pronajatých prostor. Prostory pronajímatele přebírá bez závad, způsobilé k řádnému užívání podle této smlouvy, což stvrzuje svým podpisem.
7. Nájemce tímto prohlašuje, že mu byly zpřístupněny prostory způsobilé k užívání dle této smlouvy a že od prostor obdržel od pronajímatele klíče.

III.

Doba nájmu a výpovědní doba

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Tuto smlouvu lze písemně vypovědět.
2. Tuto smlouvu lze skončit též dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, pokud nájemce porušuje hrubě své povinnosti dle této smlouvy vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se v rozporu s ustanovením § 2305 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění nebo je nájemce po dobu delší než 1 kalendářní měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
4. Pokud tato smlouva nestanoví jinou délku výpovědní doby, dohodly se smluvní strany na tom, že výpovědní doba činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
5. V souladu s ust. § 2310 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění je nutné ve výpovědi uvést výpovědní důvod.
6. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou pronajímatelem bez námitek.

IV.

Cena nájmu a zálohy na služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem pronajatých prostor nájemné ve výši **10 488,00 Kč** měsíčně tj. ročně **125 856,00 Kč**.
2. Vzniknou-li chyby, nedorozumění nebo omyly při fakturaci mezi stranami, mají obě strany nárok na vyrovnání nesprávně vyfakturovaných částek. Nájemce uplatní písemně reklamaci neprodleně po zjištění, nejpozději však do 30 dnů od obdržení faktury nebo vyúčtování.
3. Nájemné a zálohy za služby spojené s pronajatým prostorem se nájemce zavazuje hradit v pravidelných měsíčních splátkách na shora uvedený účet pronajímatele, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury byla smluvními stranami ujednána 14 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury s tím, že pronajímatel fakturu vystaví vždy k prvnímu dni v měsíci, za který se nájemné a zálohy na služby spojené s nájmem hradí.
4. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného dle této smlouvy, vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši

0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci.

5. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 31. březnu zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit.

V.

Cena na služby spojené s nájmem

1. Nájemce se pronajímateli zavazuje hradit služby spojené s užíváním pronajatých prostor:

- dodávky plynu,
- dodávky elektřiny,
- dodávky vody, stočné, odvod srážkové vody,
- ostatní služby (podíl na úklidu společných prostor)

Služby budou hrazeny paušálně, a to celkovou částkou ve výši **119 220,00 Kč** ročně.

Dodávky těchto služeb budou **měsíčně** hrazeny ve výši **9 935,00 Kč** na základě faktury vystavené pronajímatelem, splatnost faktur smluvní strany sjednávají ve lhůtě 14-ti dnů ode dne vystavení faktury.

Platby za služby:

číslo		ročně v Kč	měsíčně v Kč
1.	paušál na vodné, stočné, odvod srážkové vody	8 244,00 Kč	687,00 Kč
2.	paušál na vytápění plyn	54 492,00	4 541,00
3.	paušál na úklid společných prostor s ZZS OK	20 424,00	1 702,00
4.	paušál na el. energii	36 060,00 Kč	3 005,00 Kč
	PAUŠÁL celkem	119 220,00	9 935,00 Kč

VI.

Práva a povinnosti stran

1. Nájemce poskytuje pro účely této smlouvy pronajímateli osobní údaje a souhlasí s jejich shromažďováním a zpracováním v souladu s příslušnými právními předpisy a také pro veškeré další účely související s činností pronajímatele.
2. Smluvní strany podpisem této smlouvy udělují vzájemně výslovný souhlas se zasíláním zpráv, dokumentů, dokladů, informací, potvrzení o doručení zpráv, urgencí, upomínek a jiných sdělení ve věci smlouvy a jejího plnění prostřednictvím elektronických prostředků, zejména prostřednictvím elektronické pošty, na elektronický kontakt nájemce (na jeho adresu elektronické pošty), která je specifikována v záhlaví této smlouvy.

3. Nájemce je povinen zajistit pronajaté prostory a jím prováděnou činnost, proti škodám, zejména havárii, požáru, krádeži a pro tento případ sjednat pojištění.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny právní předpisy, zákony, vyhlášky, vládní nařízení, závazné normy včetně oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, životního prostředí vztahující se přímo k pronajatému prostoru a k jím vykonávané činnosti.
5. Nájemce i pronajímatel se zavazují počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, na přírodě a životním prostředí. V případě hrozící škody je nájemce povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.
6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově nebo v okolí, v němž se nachází pronajatý prostor.
7. Smluvní strany se navzájem zavazují neprodleně oznámit bez zbytečného odkladu změny ve svých právních poměrech, které mají nebo mohou mít důsledky na plnění povinností z této smlouvy. Zejména se jedná o insolvenční návrh, vstup do likvidace, o návrh na nařízení exekuce, změny v registracích právních forem, adres, adres elektronické pošty, telefonních a dalších významných skutečností.
8. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním prostoru.
9. Nájemci se zakazuje bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory do užívání třetí osoby tj do podnájmu. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč, a to za každé takové porušení. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci.
10. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatého prostoru a vyhrazuje si právo kontroly dodržování předpisů dle této smlouvy a dále to, zda nájemce užívá prostor řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě a to za účasti nájemce a v případě vážného ohrožení majetku i bez něj. Pronajímatel je povinen nahlásit svůj vstup nejméně 3 pracovní dny předem nájemci.
11. Nájemce je povinen v prostoru zajistit a hradit drobné opravy a běžnou údržbu související s užíváním prostoru. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého. Podle věcného vymezení se za drobné opravy pro účely této smlouvy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - e) opravy, pravidelná údržba a revize klimatizačních jednotek,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
 - g) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
 - h) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f).
12. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy výlučně pronajatých prostor a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci 11 tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 4.000,- Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. V. odst. 11 písm. f) této smlouvy (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
13. Změny v prostorech určených k podnikání včetně změn vnitřního vybavení, které patří nájemci, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V tomto případě činí nájemce změny v pronajatých prostorech výhradně na své náklady. Nájemce nemá právo v průběhu trvání nájmu, tak i po jeho ukončení po pronajímateli požadovat úhradu nákladů, nebo požadovat protihodnotu toho o co se zvýšila hodnota věci.
14. Provede-li nájemce změny v pronajatých prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli bez souhlasu pronajímatele, uvede prostor či jinou věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor či jinou věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
15. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které nájemce má v pronajatých prostorech.
16. Písemného souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, antén, odsávání, větrání, klimatizace, osvětlení, oplocení a tak podobně. Ustanovení se nevztahuje na povinné označení provozovny a otevírací doby na dveřích do pronajatých prostor.

17. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajatý prostor předat pronajímateli vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dohodnutých změn, které provedl se souhlasem nájemce.
18. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit na své náklady klimatizační jednotky.
19. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech vnesených do pronajatých prostor a nájemce tuto skutečnost bere na vědomí.
20. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
21. Nájemce má povinnost odstranit závady a poškození, která v domě nebo v prostoru způsobil sám nebo která způsobil ten, kdo je u něho na návštěvě, na pracovní schůzce nebo který se u něj zdržuje jako zákazník atd. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu účelně vynaložených nákladů.
22. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud tuto povinnost nájemce poruší, odpovídá pronajímateli za škodu, která mu nesplněním povinnosti nájemce vznikla.
23. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit úklid ve výlučné části pronajatých prostor.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž obdrží pronajímatel i nájemce po jednom výtisku.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a že smlouvu uzavřeli vážně, svobodně a nikoliv pod nátlakem. Na důkaz pravdivosti a správnosti tohoto prohlášení připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a smluvní strany mají shodnou vůli podřídit jí i užívání předmětu nájmu nájemcem od 1. 8. 2020 do doby platnosti této smlouvy.
5. Smluvní strany se dále touto smlouvou dohodly na tom, že tato smlouva ruší veškerá smluvní ujednání smlouvy o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 2. 2. 2018, ve znění dodatků č. 1 ze dne 13. 2. 2018 a č. 2 ze dne 13. 1. 2020, které byly mezi smluvními stranami uzavřeny.
6. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována jen formou písemných očíslovaných dodatků.

7. S ohledem na povinnost uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí ZZS OK.

Přílohy

Příloha 1 – půdorys 1. NP

Příloha 2 – půdorys 2. NP

V Olomouci dne 12. 9. 2020



za Zdravotnickou záchrannou službu Olomouckého kraje, příspěvkovou organizaci
Ing. Andrea Rakovičová, MBA, ředitelka ZZS OK
(pronajímatel)

za Oční centrum s.r.o.
MUDr. Jitka Vrbová
(nájemce)



