**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

(§2302 NOZ)

Pronajímatel:

Psychiatrická nemocnice v Opavě

Olomoucká 305/88, 746 01 Opava

IČO: 00844004

zastoupená Ing. Zdeňkem Jiříčkem, ředitelem

Bankovní spojení: ČNB pobočka Ostrava, číslo účtu 10006-339821/0710

na straně jedné

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Nájemce

Estetická medicína

MUDr. Rytiková Natália

Rybářská 36, Opava 74601

IČO: 73076058

Bankovní spojení: XXXXXXXXX číslo účtu: XXXXXXXXX

(dále jen „Nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má příslušnost hospodařit s majetkem státu - České republiky, a to k objektu občanské vybavenosti bez čísla popisného (budova „C“), který se nachází na pozemku p.č. 2251/2 – zastavěná plocha v k.ú. Opava-Předměstí, stojícího v areálu Psychiatrické nemocnice v Opavě, zapsaného v katastru nemovitostí na LV 2254 Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat prostory umístěné ve 1. NP budovy „C“ – místnost č. 106 (29,24 m2), a to za účelem provozu estetické medicíny v ambulanci, k dočasnému užívání (nájmu) Nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání Nájemce, a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli níže sjednané nájemné.
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát výše uvedený nebytový prostor Nájemci do pronájmu.
4. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva na poskytování služeb vážících se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by Nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (právo vstupu, právo na dodávku vody, tepla, elektrické energie), a to včetně vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemocnice a práva přístupu k nemovitosti.
5. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného.

**II.**

**Doba trvání nájmu**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu k poskytování estetické medicíny na dva úterky (první a poslední v měsíci) v době od 17.00hod. do 19.00hod. počínaje dnem 1. září 2020 do 30. června 2027 (8 let).

**III.**

**Výše nájemného, splatnost a způsob placení za poskytnuté služby**

1. Nájemce je povinen za pronajímané prostory o výměře 29,24 m2 uhradit Pronajímateli měsíční nájemné ve výši **700,- Kč**.
2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce bude vedle nájemného hradit Pronajímateli měsíčně částku **300,- Kč** jako paušální platbu na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru (náklady na elektrickou energii, dodávku studené vody, dodávku tepla a teplé vody, datové služby).
3. Platbu nájemného ve výši 700,-Kč provede Nájemce na účet číslo 10006-339821 / 0710 pod variabilním symbolem č. 603201
4. Paušální platbu ve výši 300,-Kč provede Nájemce na účet číslo 10006-339821 / 0710 pod variabilním symbolem č.649 121
5. Platby za první měsíc nájemního vztahu jsou splatné ke dni 15. 9. 2020.
6. Nájemce provede platbu nájemného a paušální platbu na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru vždy nejpozději k 15. dni měsíce, na který je nájemné hrazeno.
7. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného roku počínaje 1. dubnem 2021, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je povinen Pronajímatel oznámit do 15. března příslušného roku. Zvýšení nájemného je možné podle tohoto ustanovení pouze pokud míra inflace za předcházející kalendářní období převýší 1,5 %. Základ pro jakékoliv zvýšení nájemného v budoucnu bude vždy brána původní cena nájmu v den uzavření nájemní smlouvy dle věty první tohoto článku.

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

**Pronajímatel je povinen:**

1. přenechat předmět nájmu Nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu,
2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat,
3. zajistit Nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu, zajistit likvidaci infekčního odpadu,
4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy,
5. sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození,
6. provádět revize vyhrazených technických zařízení,

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

**Nájemce je povinen:**

1. užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
2. oznámit Pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
3. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
4. předložit Pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 1 mil. Kč s připojištěním věcí užívaných. Nájemcenejpozději při podpisu této smlouvy doloží uzavření takového pojištění. Poskytovatel je povinen podobu trvání této smlouvy doložit objednateli na jeho žádost trvání pojistné smlouvy.
5. dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
6. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
7. umožnit po oznámení Pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

**kontaktní osoba Pronajímatele:**

Ing. Adam Jaškovský, tel.: 553 695 125, e-mail: jaskovsky@pnopava.cz

**kontaktní osoba Nájemce:**

MUDr. Natálie Rytiková tel.: XXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXX

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je Nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

**Nájemce je oprávněn:**

1. oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit Pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má Nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od Pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li Nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li Pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má Nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,
3. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má Nájemce právo, aby mu Pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby,
4. v případě, že Nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba Nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat Nájemce sám,
5. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se Pronajímatel s Nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však Nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu Pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele věc do původního stavu, může Pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

**V.**

**Podnájem**

1. Nájemce nemůže zřídit třetí osobě k věci užívací právo.
2. Umožní-li Nájemce užívat věc třetí osobě, bude to považováno za hrubé porušení Nájemcových povinností.

**VI.**

**Skončení nájmu**

1. Při odevzdání věci je Nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má Nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Tuto výpověď je možné dát pouze ze zákonných důvodů nebo sjednaných důvodů.
5. V případě, že Nájemce bude o více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo nákladů na služby, je Pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.
6. Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
7. Pronajímatel může ukončit užívací vztah v případě, kdy bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkce státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Smluvní vztah v tomto případě bude ukončen ve tří měsíční lhůtě po písemném doručení oznámení o potřebě Pronajímatele. Tato lhůta počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo doručeno.
8. Nájemce má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi
9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
11. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; Nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.
13. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
14. Vyklidí-li Nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Práva a povinnosti neupravené tou smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
4. Osobní údaje obsažené v této smlouvě bude Psychiatrická nemocnice v Opavě (dále jen „PNO“) zpracovávat pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy, k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje PNO použity. PNO při zpracování osobních údajů dodržuje platnou legislativu. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na stránkách PNO [www.pnopava.cz](http://www.pnopava.cz).
5. Smluvní strany si dohodly, že znění této smlouvy není obchodním tajemstvím a obě smluvní strany souhlasí se zveřejněním jejího obsahu.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.
7. Smlouvy byla vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.

V Opavě dne 19.8.2020 V Opavě dne 19.8.2020

Za Pronajímatele: Nájemce: