

# Smlouva o nájmu prostor sloužící k podnikání

## **Nemocnice s poliklinikou Karviná – Ráj, příspěvková organizace**

Zastoupena: Ing. Petrem Kovaříkem, ředitelem

Oprávněná osoba k podpisu a k jednání ve věcech této smlouvy: Ing. Rostislav Šimanský, provozně technický náměstek

Se sídlem: Vydmuchov 399/5, 734 12 Karviná – Ráj

IČ: 00844853

DIČ: CZ00844853

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Karviná

Číslo účtu: 30331791/0100

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě v odd. Pr, vložce č. 880  
(dále jen pronajímatel)

a

## **Mařákovi-Dent s.r.o.**

Se sídlem: U Lesa 868/34a, 734 01 Karviná-Ráj

Zastoupena: MDDr. Josefem Mařákem, jednatelem

IČ: 02061384

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě v odd. C vložce č 57179  
(dále jen nájemce)

## **I. Předmět smlouvy**

1. Pronajímateli, jako příspěvkové organizaci, byl podle zřizovací listiny vydané zastupitelstvem Moravskoslezského kraje čj. ZL/333/2003 předán nemovitý majetek v ní uvedený do správy. Tímto majetkem je rovněž budova polikliniky postavená na pozemku parc.č. 1793/78 k.ú. Karviná-Město, obec Karviná. Budova polikliniky se nachází na ul. Žižkova 2379/54a, 734 01 Karviná-Mizerov. Část nebytových prostor v této budově uvedených níže dočasně nepotřebuje k plnění úkolů vyplývajících ze stanoveného předmětu činnosti, a proto jej nájemci přenechává do nájmu.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v objektu uvedeném v odstavci 1 umístěné ve 3. patře podlaží v části A3, a to ½ místnosti č. 402 o výměře 9,09 m<sup>2</sup>, místnost č. 403 o výměře 18,97 m<sup>2</sup> a místnost č. 421 o výměře 25,21 m<sup>2</sup>. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí **53,27 m<sup>2</sup>**.
3. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory do užívání v souladu s účelem, k němuž jsou stavebně určeny (kolaudovány), a to za účelem provozování zubní ambulance.

## **II. Účel nájmu, předmět podnikání nájemce**

1. Nájemní smlouva se uzavírá za účelem provozování činnosti nájemce „Poskytování zdravotních služeb v oboru: zubní lékařství, forma zdravotní péče: ambulantní primární péče“ ve smyslu obchodního rejstříku nájemce nebytových prostor, kdy předmětem podnikání nájemce v těchto nebytových prostorách je provozování zubní ambulance.

2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.

### **III. Doba trvání nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností od **1. 1. 2014** do **31. 12. 2014**.
2. Užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal, platí, že tato smlouva byla znovu uzavřena za podmínek v ní původně ujednaných.

### **IV. Cena nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno měsíčně dopředu níže uvedeným způsobem.
2. Cena nájmu včetně služeb na měsíc **leden 2014** činí měsíčně **10 329,10 Kč**.
3. Cena nájmu je stanovena dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách. Cena za 1 m<sup>2</sup> pronajatého nebytového prostoru od **1. 2. 2014** je 1 380,00 Kč ročně. Cena za pronajaté nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy činí ročně 73 513,00 Kč.  
Měsíční nájemné činí **6 126,00 Kč (osvobozeno od DPH)**.
4. Nájemce hradí náklady na služby v cenách, v jakých je účtují dodavatelé těchto služeb pronajímateli, a to za:
  - **teplo a teplou vodu** ve výši Kč ročně za 1 m<sup>2</sup> pronajaté plochy tj.  
měsíční paušál **1 669,00 Kč + 15 % DPH**
  - **elektrickou energii** podle příkonu osvětlení a používaných elektrických přístrojů umístěných v pronajatých prostorách a délky provozní doby  
měsíční paušál **1 428,00 Kč + 21 % DPH**
  - **vodné a stočné** alikvotní část nákladů z celkových nákladů přepočtených na počet osob užívajících nebytové prostory  
měsíční paušál **426,00 Kč + 15 % DPH**
  - **likvidaci odpadu** (mimo nebezpečného a toxického)  
měsíční paušál **100,00 Kč + 21 % DPH**
  - **používání výtahu**  
měsíční paušál **100,00 Kč + 21 % DPH**
  - **režijní náklady telefonní ústředny**  
měsíční paušál **100,00 Kč + 21 % DPH**
  - **telefonní hovory** fakturou dle skutečnosti

5. Cena nájmu včetně služeb od **1. 2. 2014** činí celkem **měsíčně 10 626,10 Kč**. Cena bude nájemcem hrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nestanoví-li pronajímatel jinak, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Zdanitelným plněním je 10. den příslušného kalendářního měsíce a faktura je splatná do 14 dnů od jejího vystavení.
6. V případě zvýšení cen dodavateli služeb je pronajímatel oprávněn provést úpravu plateb za služby uvedené v odst. 2. a nájemce je povinen je po oznámení o zvýšení cen platit ceny služeb pronajímateli v nově stanovené výši. Ke změně ceny za odběr elektrické energie dochází jednostranným úkonem pronajímatele rovněž v případě změny počtu a příkonu elektrických přístrojů a osvětlení v pronajatých nebytových prostorách.

## **V. Jistota**

1. Nájemce je povinen do 3 dnů od podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele číslo **35-30331791/0100**, variabilní symbol IČ nájemce, peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem, a to ve výši 2 násobku ceny měsíčního nájmu včetně služeb uvedené v čl. IV. odst. 3 této smlouvy (dále jen „kauce“).
2. Tato kauce bude po řádném skončení nájemního vztahu a po vyúčtování všech poskytovaných služeb za dobu nájmu vrácena v plné výši nájemci za předpokladu, že nájemce bude řádně platit platby za nájem a úhradu za poskytované služby a nepoškodí zařízení a vybavení nebytových prostor mimo běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě.
3. V případě, že nájemce bude déle jak 5 dnů v prodlení s placením sjednaného nájmu anebo úhrady za poskytování služeb, je pronajímatel oprávněn zaplacenou kaucí použít k úhradě dlužného nájemného, případně dlužné částky za poskytované služby, tedy provést započtení kauce na dlužné nájemné, případně dlužnou částku za poskytované služby. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele uvedené v čl. VII. odst. 2. této smlouvy.
4. V případě, že dojde k započtení kauce podle čl. V. odst. 3 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci doplnění kauce ve výši, jež byla použita na úhradu dlužného nájemného, případně dlužné částky za poskytované služby, a to až do výše kauce uvedené v odst. 1. tohoto článku. Nájemce je povinen kaucí v požadované výši doplnit do 3 dnů na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě, že po skončení nájmu budou nebytové prostory nájemcem odevzdány poškozené, kdy se nebude jednat o běžné opotřebení způsobené při řádném užívání a údržbě, je pronajímatel oprávněn použít zaplacenou kaucí na úhradu oprav nebytových prostor nutných k uvedení nebytových prostor do stavu v jakém byly předány. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

## **VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory přenechat nájemci a udržovat je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a poskytovat služby, které s nájmem souvisí a k jejichž poskytování se zavázal.

2. Nájemce je oprávněn pronajaté nebytové prostory užívat pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě. Nesmí v nich provádět žádné stavební úpravy, instalovat přístrojovou techniku a technologické zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jinému subjektu, a to ať již formou smlouvy o podnájmu, výpůjčky či jinou formou.
4. Umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
5. Nájemce je povinen:
  - a) Hradit náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostor, kdy za drobné opravy se považují:
    - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
    - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
    - 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,
    - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
    - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
    - opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody,
    - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, 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 termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
    - další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
  - b) Podílet se na úhradě poměrné části nákladů na úklid společných prostor budovy polikliniky Karviná-Mizerov tj. **16,07 m<sup>2</sup>**. Za tím účelem se zavazuje uzavřít s dodavatelem úklidových prací, sděleným mu pronajímatelem, smlouvu o úklidu společných prostor a hradit poměrnou část nákladů za jejich úklid podle poměru jemu pronajaté podlahové plochy nebytových prostor k celkové ploše nebytových prostor v objektu polikliniky Karviná-Mizerov.
  - c) Dodržovat provozní řád polikliniky Karviná-Mizerov, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Případné výjimky může nájemce dohodnout s vedoucím polikliniky.

- d) V pronajatém nebytovém prostoru samostatně a na svůj náklad zajišťovat plnění povinností vyplývajících z právních předpisů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a na úseku požární ochrany včetně revizí elektrických přístrojů a zařízení používaného nájemcem, vybavení nebytových prostor hasicími přístroji, atd. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu seznámit se i své zaměstnance s požárními poplachovými směrnicemi, řádem ohlašovny požárů, únikovými cestami, jakož i s rozmístěním a obsluhou ručních hasicích přístrojů umístěných ve společných prostorách objektu a v případě vzniku požáru se jimi řídit.
- e) Zajistit sám na svůj náklad bezpečné ukládání a likvidaci toxického a jinak nebezpečného odpadu vyprodukovaného v souvislosti s činností v pronajatém nebytovém prostoru v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Před započítím této činnosti je povinen si písemně vyžádat souhlas pronajímatele, k němuž je nutno přiložit souhlas referátu životního prostředí. Běžný odpad (mimo nebezpečný a toxický), za jehož likvidaci platí úhradu, ukládat na místo určené vedoucím provozu polikliniky.
- f) Neprodleně ohlásit pronajímateli případné provozní nehody a havárie vzniklé v pronajatých nebytových prostorách a učinit potřebná opatření k zabránění vzniku škody.
- g) V případě, že nájemce chce v pronajatých prostorách vykonávat činnosti, které vyžadují posouzení požárního nebezpečí, je povinen před započítím činnosti si takovýto posudek nechat zpracovat a vyžádat souhlas orgánu státního odborného dozoru, a to na svůj náklad.
- h) Po skončení nájmu odevzdat nebytové prostory pronajímateli (vedoucímu provozu), a to nejpozději následující pracovní den.
- i) V případě nutnosti provedení oprav většího rozsahu (havárie, generální opravy) a při revizích zpřístupnit pronajímateli nebytové prostory v rozsahu nezbytném pro provedení prací či revize.
- j) Nájemce je povinen odevzdat do úschovy pronajímateli duplikáty klíčů od všech najatých prostor a tyto budou uloženy v zalepených obálkách ve speciálním režimu pronajímatele. Toto opatření je pronajímatelem činěno pro případ havárie, mimořádné události, ztráty, případně zapomenutí klíčů. Na obálkách musí být uvedeny osoby, které smějí klíče vyzvednout, a popis obálek musí být aktuální.
- k) Postup podle výše uvedeného odstavce je pro nájemce aktuální i při ztrátě nebo výměně zámků a klíčů nájemcem, kdy je povinen dodat označené duplikáty pronajímateli k výměně a zařazení do režimu.

## **VII.**

### **Skončení nájmu**

1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
2. Výpověď:
  - Výpověď je možno nájemní vztah ukončit z důvodů uvedených v občanském zákoníku, přičemž pronajímatel může smlouvu vypovědět dále z následujících důvodů:
    - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;

- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
  - c) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;
  - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
  - f) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  - g) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd.
  - h) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku;
  - i) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele
- Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího od doručení výpovědi druhé smluvní straně.
  - V případě, že pronajímatel vypoví smlouvu z důvodu uvedených v odst. 2. písm. a), b), tohoto článku je výpovědní lhůta 5 dnů a počíná běžet ode dne následujícího od doručení výpovědi nájemci.
  - V případě výpovědi dané pronajímatelem nájemci se tato výpověď doručuje nájemci osobně v pronajatých nebytových prostorách, není-li zastižen, na adrese sídla nebo bydliště uvedeného v záhlaví této smlouvy.

### 3. Odstoupení od smlouvy:

- Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případech stanovených právními předpisy a dále:
  - v případě, že nájemce nesplní povinnost uvedenou v čl. V. odst. 1.,
  - v případě, že nájemce nesplní povinnost uvedenou v čl. V. odst. 4,
  - v případě, že nájemce opakovaně poruší povinnosti uvedené v čl. VI. této smlouvy,
  - v případě, že nájemce začne užívat nebytové prostory k jinému než v čl. II. uvedenému účelu,
  - v případě, že nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele nebytové prostory jiné osobě.
- Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ode dne doručení písemného sdělení pronajímatele o odstoupení od smlouvy nájemci. Písemnost se doručuje nájemci osobně v pronajatých nebytových prostorách, není-li zastižen na adrese sídla nebo bydliště uvedeného v záhlaví této smlouvy.

## VIII.

### Sankční ustanovení

1. Nezaplatí-li nájemce cenu nájmu a služeb, nebo jejich vyúčtování do 14-ti dnů ode dne splatnosti stanovené touto smlouvou, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, nedohodnou-li se strany

jinak. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody s tím, že se smluvní pokuta na náhradu škody nezapočítává.

2. Nepředá-li nájemce po skončení nájmu nebytové prostory ve lhůtě ve smlouvě dohodnuté, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 150,00 Kč za každý den prodlení bez ohledu na zavinění. Zaplacená smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení a přechodná ustanovení**

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (novým), především ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (nového).
2. V případě, že nájemce nepřevzme fakturu či jiné písemnosti od držitele poštovní licence, má se za to, že tyto byly doručeny třetím dnem po odeslání na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo v případě změny na poslední známou adresu sdělenou pronajímateli nájemcem písemně.
3. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
4. Smlouvu lze měnit pouze písemně odsouhlasenými dodatky oběma smluvními stranami, vyjma ustanovení, v nichž je sjednáno právo pronajímatele upravit smluvní podmínky v rozsahu sjednaném ve smlouvě jednostranným úkonem.

V Karviné dne:

.....  
Ing. Rostislav Šimanský  
provozně technický náměstek

.....  
MDDr. Josef Mařák  
jednatel