

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. 9/2021

zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku, tito dle svého vlastního prohlášení k právnímu jednání plně způsobilí účastníci

- 1) **Základní škola a mateřská škola Ostrava – Výškovice, Šeříková 33, příspěvková organizace**
se sídlem: Šeříková 682/33, 700 30 Ostrava - Výškovice
IČ: 70631786
DIČ: CZ70631786, neplátce DPH
zastoupena: Mgr. Janou Gajdošovou, osobou pověřenou vedením školy
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddílu Pr, vložka č. 21
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Ostrava
číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „pronajímatel“)

a

- 2) **Pediatric Komínková s.r.o.**
se sídlem: Blanická 1068/187, 724 00 Ostrava-Stará Bělá
IČ: 04093186
zastoupena: MUDr. Darjou Komínkovou
vedená u Krajského soudu v Ostravě ve spisové značce C 62263
bankovní spojení: Fio banka, a.s., pobočka Ostrava
číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „nájemce“)

oba dále také jako „účastníci smlouvy“ či „smluvní strany“

o pronájmu nebytových školních prostor takto:

I.

Úvodní ustanovení

1. Vlastník nemovitosti Statutární město Ostrava svěřilo nemovitost do správy Městskému obvodu Ostrava – Jih, který ji dle ustanovení článku V. bodu 2. zřizovací listiny ze dne 24. 10. 2014 předává k hospodaření Základní škole a mateřské škole Ostrava-Výškovice, Šeříková 33, příspěvková organizace.
2. Pronajímatel vykonává na základě Zřizovací listiny vydané Zastupitelstvem městského obvodu Ostrava Jih usnesením č. 697/23 ze dne 18. 9. 2014 správu budovy Výškovice, číslo popisné 683 na ulici Šeříková 31 v Ostravě – Výškovici na pozemku parc. č. st. 793/252 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 286 m², vše zapsáno na listinu vlastnictví číslo 1049 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm Ostrava pro katastrální Výškovice u Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava – město.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dle čl. III. bodu 5. h) zřizovací listiny pronajímat nebytové prostory ve spravované budově jiným subjektům.

II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem pronájmu jsou **místnosti o celkové výměře 166,36 m²** na adrese Šeříková 683/31, Ostrava – Výškovice uvedené a specifikované v Příloze – Výpočtovém listu.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytové prostory k **provozování lékařské péče praktického lékaře pro děti a dorost**. Povinností nájemce je předmět nájmu užívat v souladu se sjednaným účelem užívání po celou dobu trvání nájmu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu nebo ho půjčit či vypůjčit třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV. Doba nájmu

1. Doba nájmu se v souladu s ustanovením čl. I. této smlouvy sjednává **na dobu určitou od 1. 7. 2021 do 30. 6. 2026.**

V. Nájemné, jeho výše a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu ve výši dle Výpočtového listu – Příloha č. 1, který je nedílnou součástí smlouvy.

VI. Způsob placení

1. Nájemné a úhrady za služby bude nájemce hradit převodem na účet uvedený v záhlaví této smlouvy a to na základě faktur vystavených pronajímatelem měsíčně.
2. Faktura bude vystavena se splatností 14 dní.
3. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení v úhradě nájemného smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů poté, co bude písemná výzva pronajímatele v tomto směru nájemci doručena.
4. Prodlení v úhradě nájemného delší než 2 měsíce se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce, které zakládá pronajímateli právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu k užívání pro sjednaný účel právo na zaplacení nájemného a úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu sjednaném v bodě III. a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny, a to dodávky elektrické energie, tepla a vody.
4. Vady za poškození předmětu nájmu, které nájemce pronajímateli oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, je pronajímatel povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na svůj náklad. Pokud tak pronajímatel tak neučiní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

VIII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu v bodě III.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jiné osobě do užívání nebo podnájmu. Přenechání předmětu nájmu jiné osobě do užívání nebo podnájmu se bude považovat za hrubé porušení povinnosti nájemce, které zakládá pronajímateli právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
3. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení.
4. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu.
5. Vady nebo poškození předmětu nájmu způsobené činností, nebo nečinností nájemce, je nájemce povinen odstranit na své náklady.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které nemají charakter běžné údržby a drobných oprav, a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Jestliže pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, pak je nájemce oprávněn tyto vady nebo poškození odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které odůvodněně na jejich odstranění vynaložil. V případě vad nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, má nájemce vůči pronajímateli právo uplatnit přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou trvaly vady či poškození předmětu nájmu.
7. Za újmu na majetku a zdraví, která vznikla v průběhu nájmu a byla způsobena v souvislosti s činností nájemce, odpovídá nájemce. Takto vzniklou újmu je povinen uhradit nájemce vlastními prostředky.
8. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a hygienických předpisů.

IX. Zvyšování nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může pronajímatel zvýšit o 6,66% ročně.
2. Zvýšení nájemného musí pronajímatel nájemci písemně oznámit 30 dnů předem, nebo při uzavření dodatku smlouvy.

X. Skončení nájmu

1. Nájem skončí:
 - a) uplynutím sjednané doby nájmu,
 - b) před uplynutím sjednané doby nájmu dohodou smluvních stran,
 - c) před uplynutím sjednané doby nájmu písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. Pronajímatel i příjemce může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět z důvodů uvedených v části čtvrté, hlavě II., dílu 2, oddílu 3, pododdílu 1 občanského zákoníku.
3. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
5. Výpovědní doba je tříměsíční a počne běžet dnem následujícím poté, co výpověď dojde druhé straně.
6. Poruší-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

7. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získaly převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

XI.

Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy na oficiálních webových stránkách Základní školy a mateřské školy Ostrava – Výškovice, Šeříková 33, příspěvková organizace anebo na jiných stránkách určených ke zveřejňování smluv uzavřených Základní školou a mateřskou školou Ostrava – Výškovice, Šeříková 33, příspěvková organizace, a to včetně všech příloh a dodatků. Tyto stránky jsou trvale veřejně přístupné a obsahují údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
2. Práva a povinnosti v této smlouvě upravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímateli náleží dva stejnopisy, nájemci náleží jeden stejnopis.
4. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva je platná pouze s těmito přílohami:
 - a) Výpočtový list
6. Obě smluvní strany shodně 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, nikoliv v tísní a za rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti.
7. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinná uveřejněním smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění v Registru smluv provede Objednatel.

V Ostravě dne: 29. 6. 2021

.....
pronajímatel
Mgr. Jana Gajdošová
pověřena vedením školy

.....
nájemce
MUDr. Darja Komínková
jednatel