

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále také „**Smlouva**“) uzavřená v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), mezi následujícími smluvními stranami:

1. Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje

se sídlem Na Bělidle 7, 702 00 Ostrava

osoba oprávněna jednat: MUDr. Pavla Svrčinová, Ph.D., ředitelka

IČ: 71009167

Bankovní spojení: Česká národní banka, a.s., pobočka Ostrava,

kontaktní osoba: Ing. Julie Janáková

email:

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2. MUDr. Heinz s. r. o.

se sídlem Dolní Marklovice 315, 735 72 Petrovice u Karviné

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 56918

osoba oprávněna jednat: MUDr. Josef Heinz, jednatel

IČ: 01919733

(dále jen „**nájemce**“)

(dále společně též „**strany smlouvy**“ a jednotlivě též „**strana smlouvy**“)

I.

Identifikace nemovitosti

1. Pronajímatel je dle Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu (zákon č. 320/2002 Sb.) Ministerstva zdravotnictví České republiky č. j. 31334/2002 ze dne 11. 11. 2002 příslušný hospodařit s majetkem České republiky, mimo jiné s budovou čp. 2207 na pozemcích parc. č. 1624/264 a par. č. 1624/883, vše v katastrálním území Karviná – město, kde státní správu katastru nemovitostí České republiky vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci vymezené prostory v 1. NP a společné prostory budovy uvedené v čl. I odst. 1 Smlouvy o celkové výměře 68,05 m² v rozpisu:
 - a) výhradně užívané prostory v 1. NP:
 - a. Zubní ordinace č. 110 (101 - 3A) o výměře 17,00 m²;
 - b. Zubní ordinace – denní místnost č. 112 (101 – 4A) o výměře 17,00 m²;
 - c. Zubní ordinace – sklad č. 109 (101 – 2A) o výměře 16,00 m²;
 - d. Zubní ordinace – čekárna č. 108 (101 – 1A) o výměře 8,35 m²;
 - e. Chodba ordinace č. 105 o výměře 6,80 m²;
 - f. WC pacientů č. 106 o výměře 0,85 m²;
 - g. WC personálu č. 107 o výměře 2,05 m²;
 - b) společně užívané prostory:
 - a. další nebytové prostory, tj. přístupné chodby a schodiště, bude nájemce užívat společně s pronajímatelem.
(dále také „**nebytové prostory**“).
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nebytové prostory nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu se zákonem a touto Smlouvou.
3. Pronajímatel přenechává nebytové prostory ve stavu způsobilém k ujednanému účelu a nájemce prohlašuje, že je mu stav nebytových prostorů znám.
4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební či ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebytových prostor nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny, resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostorů a nebude nárokovat na pronajímateli náhradu investic, které vloží do nebytových prostorů.

III. Účel a doba užívání

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou. Začíná dnem 1. 10. 2021 a končí dnem 1. 10. 2029 bez nutnosti zvláštní výpovědi.
2. Nájemce se zavazuje nebytové prostory užívat pouze za účelem provozování zubní ordinace.
3. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí předané nebytové prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani z části.

IV.

Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Nájemné za pronajímané nebytové prostory uvedené v čl. II odst. 1 Smlouvy, činí **5.336 Kč** (slovy: pět tisíc tři sta třicet šest korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné na základě vystavených faktur bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený na faktuře, a to vždy do třetího dne příslušného měsíce, za který se nájem platí. Variabilním symbolem je číslo faktury.
2. Náklady spojené užíváním nebytových prostor, dodávkou elektrické energie, tepla, dodávkou vody a odvod odpadních vod, provozem výtahů, elektrického zabezpečovacího zařízení, úklidem společných prostor (dále jen „služby“), bude nájemce hradit, pokud nebude uvedeno jinak, v níže uvedených smluvních částkách:
 - a. Elektrická energie – dle skutečnosti - měsíčně
 - b. Vodné a stočné – dle skutečnosti – čtvrtletně
 - c. Teplo, TUV – 2,56 % z celkového objemu nákladů – 2 000 Kč/měsíc
 - d. Úklid společných prostor – 250 Kč za měsíc
 - e. Elektronické zabezpečovací zařízení – 100 Kč za měsíc
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně k datu I. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30. dubna kalendářního roku.
4. Náklady spojené s dodávkou služeb budou nájemci fakturovány měsíčně, po obdržení vyúčtování od externích dodavatelů, se splatností 15 dnů od doručení faktury.
5. Zaplacením podle této Smlouvy se rozumí připsání příslušné finanční částky na bankovní účet příjemce platby.

6. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31.3. následujícího roku, pokud mu bude vyúčtování doručeno. Případný nedoplatek uhradí nájemce do 15 kalendářních dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele uvedený na faktuře. Případný přeplatek vrátí pronajímatel nájemci do 15 kalendářních dnů po zaslání vyúčtování nákladů na jeho účet uvedený v záhlaví této Smlouvy.

V.

Stavební úpravy a opravy

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) nebytového prostoru uvedeného v čl. II, odst. 1, písm. a) Smlouvy, může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.
2. Obě smluvní strany se dále dohodly, že nájemce si bude sám vlastním nákladem hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, zejména:
 - a. opravy a výměnu zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.; o každé výměně zámků musí být pronajímatel informován, zejména ve vztahu k čl. VI. odst. 1 této Smlouvy;
 - b. opravy poškození užívaných nebytových prostor, které sám způsobil;
 - c. náklady na malování;
 - d. opravy a výměnu elektrických vypínačů a zásuvek.
3. Přitom si strany ujednaly, že za tyto náklady pro účel této Smlouvy považují náklady ve smyslu ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

VI.

Ochrana majetku a zdraví

1. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí nebytových prostor náhradní klíče od prostor specifikovaných v článku II. odst. 1 Smlouvy. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít jen v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelní katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, a to na tel. číslo 602 510 368, nebude-li zastížen, pak

777 465 274. V případě neoprávněného vstupu do pronajatých nebytových prostor nebo neoprávněného rozpečetění předaných klíčů a z tohoto titulu vzniklé škody, je pronajímatel povinen tuto škodu nahradit.

2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předaných nebytových prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, a to vždy za přítomnosti nájemce, pokud nebude předem dohodnuto jinak. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných právních předpisů v nebytových prostorech.
3. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny odpovídá v souladu s platnými právními předpisy v nebytových prostorech nájemce, pokud nebude předem písemně dohodnuto jinak. Nájemce zajistí, aby jeho klienti vždy opustili budovu a v případě, kdy pracovní doba nájemce přesáhne pracovní dobu pronajímatele, uzamkne zadní vchod budovy.
4. Nájemce se zavazuje v nebytových prostorech řádně dodržovat všechny bezpečnostní předpisy dle příslušných předpisů bezpečnosti práce.
5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na nebytových prostorech specifikovaných v čl. II odst. 1 Smlouvy on, jeho zaměstnanci či jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají právní vztah. Pronajímatel je povinen budovu pojistit.

VII.

Vývěsní štít

1. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení své osoby (název) a vývěsku ke zveřejňování informací. Umístění označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a pronajímatel jej umístí dle pokynu nájemce.

IX.

Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany si sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce neplní řádně a včas povinnosti vyplývající z této Smlouvy, zejména pokud bude i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy. Odstoupením od smlouvy se Smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od odstoupení nebytové prostory vyklidit a vyklizené nebytové prostory předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytové prostory, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce nacházející se v nebytových prostorech zadržet a zřídit tak k nim zadržovací právo.

2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona povinen odstoupit od smlouvy v případě, kdy nebudou splněny podmínky stanovené v § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, tj. v případě, kdy bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činností. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli. V takovém případě je nájemce povinen do tří měsíců od odstoupení od smlouvy předané nebytové prostory vyklidit.
3. Odstoupením od smlouvy v případě specifikovaném v odstavci 1 není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě.
4. Nejpozději v den skončení užívání předá nájemce pronajímateli užívané nebytové prostory, a to řádně vyklizené a vymalované, ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude zaznamenán jejich stav.

X.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Ukončit Smlouvu je možné i písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2309 občanského zákoníku. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2308 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční.
4. Výpověď musí být učiněna písemně, musí v ní být uveden její důvod. Výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. 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 získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

XI.

Smluvní sankce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatnou fakturu za nájem včetně nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat zaplacení smluvní sankce z dlužné částky za každý den prodlení ve výši stanovené Českou národní bankou (ČNB) dle platných právních předpisů.

2. Nepředá-li nájemce při skončení smlouvy pronajaté nebytové prostory řádně a včas vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní sankci ve výši 100,- Kč za takový pronajatý nebytový prostor a den prodlení.
3. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i na náhradu škody přesahující sjednanou smluvní pokutu.

XII.

Zveřejňování smlouvy

1. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato Smlouva včetně jejích příloh, při dodržení podmínek stanovených zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v platném znění, může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.
2. Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této Smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v platném znění, a tedy pronajímatel má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této Smlouvě obsažené.
3. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu v registru smluv zveřejní pronajímatel.
4. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti 1. 10. 2021.
2. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna Smlouvy platná.
3. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1 její stejnopis.
4. Tato Smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.


5. Obě smluvní strany si sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, Smlouva jako celek bude nadále platit, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti bude přímo týkat. Obě strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této Smlouvy bylo dosaženo.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, a že ji rozumí. Dále prohlašují, že je v celém svém obsahu výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavřena v tísní ani nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují jejich oprávnění zástupci své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě dne: 12.7.2021

V Karviné dne: 16.7.2021

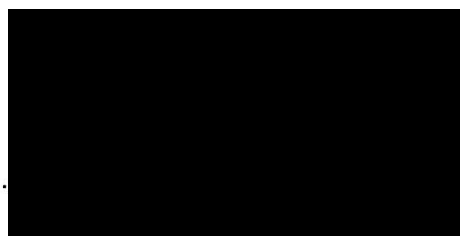
za pronajímatele:

za nájemce:



v z. Mgr. Zuzana Babišová

MUDr. Pavla Svrčinová, Ph.D
ředitelka



MUDr. Josef Heinz,
jednatel