Číslo smlouvy: HAV/N/60/14
Doručena dne: - 6 -04- 2017
Kopie pro: OFÚ
ING. BOLEK

Smlouva o nájmu prostor sloužící k podnikání

Nemocnice s poliklinikou Havířov, příspěvková organizace
Se sídlem: Dělnická 1132/24, 736 01 Havířov-Město
Zastoupena Ing. et. Ing. Bc. Jiří Matěj, MBAce, ředitel
Osoba oprávněná k jednání ve věcech této smlouvy : Ing. Rostislav Šimanský, MBAce, provozně-technický náměstek
IČ: 00844896
DIČ: CZ844896
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Karviná, pobočka Havířov
číslo účtu: 27132791/0100
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě v odd. Pr, vložka 899
(dále jen pronajímatel)

a

MUDr. Slepánková Marta, s.r.o.
Se sídlem: **Karvinská 1267/53, 736 01 Havířov město**
Zastoupena: MUDr. Martou Slepánkovou, jednatelkou
IČ: 02638185
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě v odd. C, vložka č. 58282
(dále jen nájemce)

I.
Předmět smlouvy

1. Pronajímateli, jako příspěvkové organizaci, byl podle zřizovací listiny vydané zastupitelstvem Moravskoslezského kraje čj. ZL/332/2003 předán nemovitý majetek v ní uvedený do správy. Tímto majetkem je rovněž budova monobloku postavená na pozemku parc. č. 2221 k.ú. Havířov-Město. Budova monobloku se nachází na ul. Dělnická 1132/24, 736 01 Havířov. 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 v prvním podlaží budovy monobloku. Jedná se o šatnu o výměře 6,04 m^2, ordinaci o výměře 11,88 m^2, sesternu o výměře 16,9 m^2, sklad o výměře 4,32 m^2, WC a sprchu o výměře 4,13 m^2 a chodbu o výměře 2,43 m^2. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 45,7 m^2.

3. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory do užívání v souladu s účelem, k němuž jsou stavebně určeny (kolaudovány), a to za účelem provozování oční ambulance a činností spojených s provozováním oční ambulance.

II.
Účel nájmu, předmět podnikání nájemce

1. Nájemní smlouva se uzavírá za účelem provozování činnosti nájemce – oční ambulance a činností spojených s provozováním oční ambulance ve smyslu živnostenského listu nájemce nebytových prostor, kdy předmětem podnikání nájemce v těchto nebytových prostorách je provozování oční 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 02.01.2017 do 31.12.2017.

IV.
Cena nájmu

1. Cena nájmu je stanovena dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách. Cena za 1 m^2 pronajatého nebytového prostoru je 1.208,-Kč ročně. Cena za pronajaté nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy činí ročně 55.205,60Kč.
   Měsíční nájemné činí **4.600,46Kč (osvobozeno od DPH)**.

2. Nad rámec ceny nájmu hradí nájemce náklady na služby v cenách, v jakých je účtují dodavatelé těchto služeb pronajímateli. Tyto ceny jsou uvedeny v Cenovém ujednání, které tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Cena nájmu včetně služeb činí **měsíčně 8.180,46 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.

4. V případě zvýšení cen dodavateli služeb je pronajímatel oprávněn provést úpravu plateb za služby uvedené v Cenovém ujednání. 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.

5. V případě, že bude na základě ročního zúčtování zjištěn některým z dodavatelů energií nedoplatek na platbách za některou z energií uvedených v čl. IV odst. 2 této smlouvy, je nájemce povinen uhradit tento nedoplatek v poměru v jakém za dané zúčtovací období trval jeho nájemní vztah v prostorách dle čl. I této smlouvy, a to do 14 dnů od vystavení faktury. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci výši nedoplatku a zaslat fakturu do 10 dnů od oznámení příslušného dodavatele energie, nejpozději do konce prvního kvartálu následujícího roku.

6. V případě, že bude na základě ročního zúčtování zjištěn některým z dodavatelů energií přeplatek na platbách za některou z energií uvedených v čl. IV odst. 2 této smlouvy, je pronajímatel povinen vrátit nájemci tento přeplatek do 10 dnů od oznámení příslušného dodavatele energie, nejpozději do konce prvního kvartálu následujícího roku.

V.
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 z 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, 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

- 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) Dodržovat provozní řád objektu Polikliniky Havířov, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Případné výjimky může nájemce dohodnout s vedoucím provozu polikliniky.

c) Podílet se na úhradě poměrné části nákladů na úklid společných prostor Polikliniky Havířov, tj. 19,26 m^2. 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.

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 započetím 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 započetím 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.

VI.
Skončení nájmu

1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.

2. Výpověď:
   - Výpovědí 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) užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit;

     f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;

     g) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,

     h) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd.

     i) 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;

j) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele

- Výpovědní lhůta je 1 měsíc 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.

4. Nájemce se pro případy skončení nájmu ze strany pronajímatele podle odst. 2 a 3 tohoto článku vzdává práva na náhradu za výhodu převzetí zákaznické základny dle § 2315 dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to z důvodu, že klientskou základnu tvoří pacienti, kteří se registrují jmenovitě u konkrétního lékaře, a tudíž převzetí základny jako takové není možné bez provedení úkonů přeregistrace u konkrétního pacienta. Je svobodným a výsostným právem pacienta na volbu lékaře dle zákona č. 372/2011 Sb. o zdravotních službách.

VII.
Smluvní pokuty

1. Nezaplatí-li nájemce cenu nájmu a služeb, nebo jejich vyúčtování v den splatnosti stanovený touto smlouvou, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. 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.

VIII.
Závěrečná ustanovení a přechodná ustanovení

1. Právní vztahy tohoto 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 nepřevezme 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. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dne 02.01.2017.

5. 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 Havířově dne:

22 -03- 2017

29. 3. 2017

NEMOCNICE S POLIKLINIKOU HAVÍŘOV,
příspěvková organizace
Dělnická 1132/24, 736 01 Havířov

.....

Ing. Rostislav Šimanský, MBAce
provozně-technický náměstek

.....

za nájemce