

SMLOUVA o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená v souladu sust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, Prokešovo nám. 1803/8
729 30 Ostrava-Moravská Ostrava
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Adresa korespondenční:
**městský obvod Proskovice, Světlovská 82/2
724 00 Ostrava-Proskovice**
zastoupen starostkou **Mgr. Marií Matějovou**
Peněžní ústav: Česká spořitelna a.s.,pob. Praha
Číslo účtu: 19-1649325349/0800

(dále jen **pronajímatel**)

GYNURO s.r.o., se sídlem Bedřicha Smetany
499/11, 725 25 Ostrava-Polanka nad Odrou
IČ: 05177359
DIČ: CZ05177359 (neplátce DPH)
zapsaná u Krajského soudu v Ostravě,
sp. zn.C66506
zastoupena MUDr. Marcellem Gärtnerem,
jednatelem
Peněžní ústav: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: 4307705329/0800

(dále jen **nájemce**)

Obsah dohody

I. Úvodní ustanovení

- 1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je mu svěřena správa této nemovitosti ve vlastnictví Statutárního města Ostrava:
 - **budovy Proskovice, č.p. 317**, bytový dům, na pozemku parc. č. 194/3, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na listu vlastnictví číslo 663 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, pro katastrální území Proskovice, obec Ostrava;
(dále též jen „**Budova**“).
- 1.2.** V přízemí Budovy se nachází nebytový prostor o výměře 42,705 m² vyznačený v situačním plánu, který tvoří přílohu této smlouvy a sestávající z:
 - čekárna o výměře 9,82 m²;
 - ošetrovna o výměře 8,44 m²;
 - ordinace lékaře o výměře 15,75 m²
 - zádveří, 2x soc. zařízení, úklid. místnost, šatna o celkové výměře 8,695 m².
- 1.3.** Nebytové prostory specifikované v bodě 1.2. této smlouvy jsou dále označovány též jen jako „**prostory sloužící podnikání**“.
- 1.4.** Nájemce bere na vědomí, že **prostory sloužící podnikání** (vyjma ošetrovny o výměře 8,44 m²) budou 1 (jedno) dopoledne pracovního dne v týdnu (a to každé dopoledne pracovního úterý) využívány jinou osobou (lékařem) k poskytování ambulantní péče. V té době není Nájemce oprávněn prostory sloužící podnikání užívat.

II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci za nájemné prostory **sloužící podnikání** uvedené v bodě 1.2. této smlouvy včetně jejích součástí a příslušenství (dále též jen „**Předmět nájmu**“) do užívání.
- 2.2. Nájemce Předmět nájmu k užívání přejímá a zavazuje se platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s nájmem za podmínek níže sjednaných.
- 2.3. Pronajímatel tímto současně Nájemci umožňuje přístup k Budově po pozemku parc. č. 194/3, katastrální území Proskovice.
- 2.4. Smluvní strany shodně prohlašují a činí nesporným, že Předmět nájmu včetně všech jeho součástí a příslušenství, jakož i vybavení, je bez závad bránících jeho využívání a je způsobilý k sjednanému účelu užívání.
- 2.5. S nájmem Pronajímatel poskytuje Nájemci tato plnění v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu: dodávku tepla a teplé užitkové vody, vodné a stočné.

III.

Účel užívání

- 3.1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a určením k podnikatelské činnosti:
 - Provozování odborné všeobecné gynekologické a porodnické ambulance a urogynekologické ambulance.
- 3.2. V souladu s dohodnutým účelem užívání je Nájemce po domluvě s pronajímatelem oprávněn umístit na Budově a v ní vhodnou formou reklamní tabuli se svou obchodní firmou (o maximální velikosti 40 cm x 40 cm).
- 3.3. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu řádně prohlédl a že jeho stav je mu dobře znám.

IV.

Doba užívání

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 10. 2016 s výpovědní lhůtou 2 měsíce.
- 4.2. Nájemce není oprávněn užívat prostory sloužící podnikání v dopoledních hodinách každého pracovního úterý.

V.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s nájmem

- 5.1.** Smluvní strany se dohodly na následujícím nájemném a úhradě za plnění poskytovaná s nájmem.
- 5.2.** Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo dohodou smluvních stran sjednáno ve výši 806,- Kč za 1 m² ročně, tedy 34.420,- Kč za 42,705 m² (dále též jen „Nájemné“). Nájemné je osvobozené plnění od daně bez nároku na odpočet daně dle § 56a), dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- 5.3.** Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s nájmem, a to:
- a) zálohu ve výši 3 000,- Kč/kvartálně na dodávku tepla a teplé užitkové vody;
 - b) zálohu ve výši 2 000,- Kč/kvartálně na vodné a stočné;
- celkem tedy 5 000,- Kč/kvartálně (dále též jen „Zálohy na služby“). Výše Záloh na služby je stanovena s ohledem na předpokládané náklady Nájemce na plnění poskytovaná s nájmem.
- 5.4.** Nájemné se Nájemce zavazuje hradit ve dvou splátkách a to k datu 15. 4. daného roku a 15. 10. daného roku. Dnem zdanitelného plnění se považují data 15.4 a 15. 10. daného roku.
- 5.5.** Zálohy na služby jsou splatné k datu 30. dne prvního měsíce daného čtvrtletí.
- 5.6.** Podkladem pro placení Nájemného a Záloh na služby je tato smlouva.
- 5.7.** Za řádně uhrazené Nájemné se považuje platba provedená nejpozději v den jeho splatnosti dle bodu 5.4. této smlouvy a připsána na účet Pronajímatele pod variabilním symbolem 29. Není-li Nájemné zapláceno řádně a včas, je Nájemce v prodlení.
- 5.8.** Za řádně uhrazené Zálohy na služby se považuje platba ve výši Záloh na služby provedená nejpozději v den její splatnosti dle bodu 5.5. této smlouvy a připsána na účet Pronajímatele pod variabilním symbolem 29. Nejsou-li Zálohy na služby zapláceny řádně a včas, je Nájemce v prodlení.
- 5.9.** Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit Zálohy na služby v případě, že cena poskytované služby bude navýšena ze strany jejího dodavatele. Pronajímatel je oprávněn zvýšit výši Zálohy na služby bezodkladně po-té, kdy se dozví o zvýšení ceny služby dodavatelem. O této skutečnosti je Pronajímatel povinen Nájemce předem informovat.
- 5.10.** Pronajímatel provede vyúčtování Záloh na služby za ten který rok nejpozději do 31.10. následujícího roku , přičemž:
- a) Vyúčtování tepla bude provedeno podle poměru celkové výměry podlahové plochy vnitřních prostor Budovy a podlahové plochy Předmětu nájmu, přičemž Nájemce hradí 6/7 z takového vyúčtování;

b) Vyúčtování teplé užitkové vody bude provedeno podle skutečné spotřeby (dle údajů ve vodoměru TUV umístěného v Předmětu nájmu ke dni skončení nájmu). Počáteční stav k 1. (prvnímu) dni nájmu bude uveden v písemném záznamu podepsaném Pronajímatelem a Nájemcem, přičemž Nájemce hradí 6/7 z takového vyúčtování.

c) Vyúčtování vodného a stočného bude provedeno dle skutečného stavu (dle údajů ve vodoměru umístěného v Předmětu nájmu ke dni skončení nájmu), přičemž Nájemce hradí 6/7 z takového vyúčtování. Počáteční stav k 1. (prvnímu) dni nájmu bude uveden v písemném záznamu podepsaném Pronajímatelem a Nájemcem.

- 5.11.** Vznikne-li na službách za ten který rok nedoplatek, je Nájemce povinen uhradit nedoplatek nejpozději do 14 dnů od předání faktury na vyúčtování záloh na účet Pronajímatele.
- 5.12.** Vznikne-li na službách za ten který rok přeplatek, je Pronajímatel povinen vrátit přeplatek nejpozději do 14 dnů od vrácení přeplatku ze strany dodavatele té-které služby.
- 5.13.** Ostatní služby, zejména odběr elektrické energie a odvoz odpadu si Nájemce zajišťuje a hradí sám.
- 5.14.** Nájemce se zavazuje za řádně poskytnutou reklamní službu dle této smlouvy zaplatit poskytovateli dohodnutou cenu.
- 5.15.** Cena za službu poskytnutou dle čl. III. bod 3.2., byla stanovena na částku 600,- Kč (slovy: šest set korun českých) za kalendářní rok včetně sazby DPH dle platných právních předpisů. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den 15. 1. daného roku nebo den zaplacení úhrady. Nájemné je splatné do 14 dní od vystavení daňového dokladu.
- 5.16.** Za období od 1. 10. 2016 – 31. 12. 2016 se cena za službu poskytnutou dle čl. III. bod 3.2., stanovuje na částku 150,- Kč (slovy: sto padesát korun českých) včetně sazby DPH dle platných právních předpisů. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den 15. 10. 2016 nebo den zaplacení úhrady. Nájemné je splatné do 14 dní od vystavení daňového dokladu.
- 5.17.** Platba dle bodu 5.15. a 5.16. bude hrazena na základě daňového dokladu vystaveným pronajímatelem.
- 5.18.** Ocitne-li se Nájemce v prodlení s úhradou Nájemného a/nebo s úhradou Záloh na služby, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 5.19.** Pokud Nájemce v souvislosti s provozováním své činnosti způsobí škodu na Předmětu nájmu, je povinen škodu v plné výši uhradit, nebo škodu na své náklady odstranit.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je povinen řádně a včas platit Pronajímateli sjednané Nájemné a Zálohy na služby.
- 6.2. Nájemce je povinen řádně a včas převzít Předmět nájmu předávaný mu Pronajímatelem.
- 6.3. Nájemce se zavazuje, že bude užívat Předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě.
- 6.4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení.
- 6.5. Nájemce nesmí úmyslně poškozovat Předmět nájmu, jakož i jeho veškeré součásti a příslušenství. Nájemce není oprávněn zasahovat do měřičů odběru médií.
- 6.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit Pronajímatele na závady a potřebu oprav a hrozící škodu.
- 6.7. Nájemce se zavazuje zajišťovat na svůj náklad a nebezpečí, běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu včetně jeho součástí a příslušenství, a nést ze svého náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu (např. náklady na malování, tapetování, nátěry a jejich opravy, provádí a nese Nájemce zcela ze svého). Běžnou údržbou a opravami Předmětu nájmu se rozumí údržba nebo oprava, kdy náklady na její provedení nepřesahují v jednotlivém případě částku 2.000,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce provádí a hradí ze svého opravy vzniklé jeho zaviněním, byť i nedbalostním. Veškeré úpravy může Nájemce provádět pouze se souhlasem pronajímatele s tím, že po ukončení doby nájmu bude prostor uveden do původního stavu.
- 6.8. V případě zániku nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat zpět Pronajímateli včetně součástí a příslušenství nejpozději ke dni skončení nájmu, a to ve stavu v jakém Předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 6.9. Nájemce se zavazuje dodržovat platné právní normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany, dále hygienické normy a normy veřejného pořádku a dále normy vztahující se k předmětu jeho činnosti vykonávané v Předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za požární bezpečnost a BOZP včetně provádění revizí elektrických zařízení a vyhrazených technických zařízení. Nájemce je povinen dodržovat klid a pořádek v Budově.
- 6.10. Nájemce je povinen písemně oznámit Pronajímateli změnu předmětu podnikání v provozovně umístěné v Předmětu nájmu. Pokud by však taková změna podstatným způsobem ovlivnila využití Předmětu nájmu, je oprávněn změnit předmět podnikání v provozovně umístěné v Předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 6.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě.

- 6.12.** Nájemce je povinen kdykoli umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a provádění oprav a údržby.
- 6.13.** S ohledem na skutečnost, že Předmět nájmu je užíván částečně jiným lékařem, je Nájemce povinen oznámit poškození prostor sloužících podnikání, která vznikla v době užívání těchto prostor v době, kdy tyto neuvžívá Nájemce, bez zbytečného odkladu Pronajímateli (nejpozději následující pracovní den); neučiní-li tak Nájemce, má se v případě neshod mezi nájemci o tom, kdo způsobil předmětné poškození, za to, že za předmětné poškození nesou odpovědnost oba nájemci společně a nerozdílně.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1.** Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu včas a řádně Nájemci ve stavu způsobilém k užívání podle této smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
- 7.2.** Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci řádně užívat Předmět nájmu a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostor sloužících podnikání.
- 7.3.** Pronajímatel se zavazuje udržovat prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, zejména se zavazuje provádět opravy Předmětu nájmu s výjimkou těch oprav, k nimž je povinen v souladu s touto smlouvou Nájemce.
- 7.4.** Pronajímatel se zavazuje udělit Nájemci (i opakovaně) na samostatné listině písemný souhlas s umístěním sídla/místa podnikání Nájemce v Předmětu podnájmu.
- 7.5.** Pronajímatel je oprávněn jednou ročně k 15. dubnu upravit výši nájemného dle indexu průměrné roční míry inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to písemným oznámením Pronajímatele doručeným Nájemci nejpozději do 20. března daného roku a podloženým potvrzením Českého statistického úřadu o průměrné roční míře inflace za předchozí kalendářní rok.

VIII.

Zánik nájmu

- 8.1.** Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem, jestliže
- Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - Nájemce je o více než 14 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s nájmem nebo Zálohy na služby;
 - Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově;
 - Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele;
 - Nájemce změnil v Předmětu nájmu (provozovně) předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele (bod 6.10.).

- 8.2.** Nájemce je oprávněn vypovědět nájem, jestliže
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal;
 - b) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - c) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z bodů 7.1. až 7.3. této smlouvy.
 - d) u Nájemce nastane změna sídla předmětu jeho podnikatelské činnosti.
- 8.3.** Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí 2 (dva) měsíce a běží od 1. (prvního) dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena. V případě porušení bodu 8.2 b) činí výpovědní lhůta 1 měsíc.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 9.1.** Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 9.2.** Přílohu této smlouvy tvoří situační plánec Budovy.
- 9.3.** Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně, schváleny podpisem obou stran a číslovány. Tyto dodatky se stanou integrální součástí této smlouvy.
- 9.4.** Účastníci smlouvy si doručují veškeré písemnosti na adresy, které jsou u nich uvedeny v záhlaví této smlouvy. Není-li v této smlouvě pro konkrétní případ stanoveno jinak, doručují si smluvní strany písemnosti osobně nebo doporučeným dopisem s tím, že pokud adresát doručované písemnosti odmítne převzít, nebo je nepřevzme ve lhůtě stanovené provozovatelem poštovních služeb, mají smluvní strany za to, že písemnost je doručena dnem odmítnutí adresáta převzít doručovanou písemnost nebo dnem, kterým vypršela lhůta pro převzetí doručované písemnosti, stanovená provozovatelem poštovních služeb. V případě změny adresy sídla účastníka smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy je účastník této smlouvy povinen neprodleně tuto změnu své adresy písemně sdělit druhé smluvní straně. V případě, že účastník této smlouvy nesdělí změnu své adresy podle předchozí věty, považuje se písemnost za doručenu též dnem, kdy byl učiněn bezúspěšný pokus o doručení písemnosti na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či na posledně písemně oznámenou adresu pro doručování.
- 9.5.** Tato smlouva je sepsána ve 2 (dvou) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po 1 (jednom) vyhotovení.
- 9.6.** Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 9.7.** Tato smlouva je v plném rozsahu závazná i pro právní nástupce smluvních stran.
- 9.8.** Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé shodné vůle,

Číslo smlouvy pronajímatele: 48/2016/NÁJ

určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svými vlastnoručními podpisy.

- 9.9.** Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná, přičemž na místo neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících danou otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru neplatného, resp. neúčinného ustanovení.
- 9.10.** O záměru pronajmout Předmět nájmu rozhodla Rada městského obvodu Proskovice svým usnesením č. 0387/RMOB-Pro/1418/39 ze dne 13. 6. 2016.
- 9.11.** Záměr Rady městského obvodu Proskovice pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Proskovice v období od 15. 6. 2016.2016 do 4. 7. 2016 2016.
- 9.12.** O pronájmu Předmětu nájmu a uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Proskovice svým usnesením č. 0418/RMOB-Pro/1418/41 ze dne 25. 7. 2016.

Pronajímatel

Nájemce

Datum: _____

Datum: _____

Mgr. Marie Matějová, starostka

MUDr. Marcel Gärtner, jednatel