

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

(Dodatek č. 4 – úplné znění nájemní smlouvy č. 03/2006 ze dne 26.02.2007,
včetně dodatků č. 1-3)

uzavřený dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi těmito smluvními stranami:

1. Mateřská škola, Třinec, Slezská 778, příspěvková organizace

sídlo: Slezská 778, Třinec, PSČ: 739 61
zastoupeno: **Lenka LAŠTŮVKOVÁ**, ředitelka
IČO: 70983674, *není plátcem DPH*
bankovní spojení: FIO banka, a.s., pobočka Třinec
číslo účtu: 2801704584/2010

Mateřská škola, Třinec, Slezská 778, příspěvková organizace, je zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl Pr, vložka 674

jako **pronajímatel** na straně jedné,

2. statutární město Třinec

adresa: Jablunkovská 160, Třinec, PSČ: 739 61
zastoupeno: **RNDr. Věra PALKOVSKÁ**, primátorka
IČO: 00297313
DIČ: CZ00297313, *je plátcem DPH*
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 19-3841360207/0100

jako **předchozí pronajímatel**

a

3. MVDr. Anna ŠIMALIAKOVÁ

sídlo: nábreží Svobody 1294/4, Český Těšín, , PSČ: 737 01
IČO: 65392621 *je plátcem DPH*
DIČ: CZ7857313959
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
číslo účtu: 213707217/0300

jako **nájemce**.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel má ve své správě budovu čp. 772 na ul. Štefánikově v Třinci, která je součástí pozemku parc. č. 3216/1 v k. ú. Lyžbice a obci Třinec, zapsaného na LV 5004, jejímž vlastníkem je statutární město Třinec.
2. Správu předmětu nájmu vykonává pronajímatel a veškeré smluvní i technické záležitosti řeší ředitel.

I. Předmět nájmu

1. Předmět nájmu tvoří **prostory** sloužící podnikání v souhrnné výměře **103 m²** v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 772 na ul. Štefánikově v Třinci, blíže dle jednotlivých místností příloha č. 1 – půdorys prostorů.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání předmět nájmu uvedený v tomto článku a nájemce předmět nájmu do svého užívání přijímá.

II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy se dává nájemci do nájmu za účelem **provozování veterinární ambulance malých zvířat**.

Nájemce je fyzickou osobou podnikající dle jiných zákonů než živnostenského a zákona o zemědělství. Klasifikace ekonomických činností – veterinární činnosti.

2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu jen ke sjednanému účelu užívání. Jakékoliv další využití předmětu nájmu pro jiné účely, než je uvedeno v této smlouvě, je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě uzavřeného dodatku k této smlouvě.
3. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že stav předmětu nájmu dobře zná a v tomto stavu ho od pronajímatele do užívání přijímá.

III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou ode dne 01.03.2007.

1. Předmět nájmu byl nájemci předán do užívání dne 26.2.2007, o čemž byl pořízen písemný protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který byl podepsán na místě samém oběma smluvními stranami, viz příloha č. 2.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájemního vztahu bude mezi smluvními stranami postupováno obdobným způsobem.

IV. Cena nájmu

1. Roční nájemné za předmět nájmu je ve výši **140.447 Kč/rok**.
Slovy: Stočtyřicettisícčtyřistačtyřicet sedm Kč.

Pronajímatel poskytuje nájemci dodávku elektrické energie, tepla, studené vody a teplé užitkové vody.

Zálohy za poskytované služby jsou ve výši 48.000 Kč/rok, tj. 4.000 Kč/měsíc, z toho:

- ▶ 2000 Kč/měsíc elektrická energie – dle podružného měření
- ▶ 1000 Kč/měsíc topení – dle právních předpisů
- ▶ 500 Kč/měsíc, studená voda (vodné, stočné) - *dle podružného vodoměru,*
- ▶ 500 Kč/měsíc, teplá užitková voda (vodné, stočné) - *dle podružného vodoměru.*

Skutečná výše nákladů a záloh za jednotlivé služby bude vyúčtována vždy za zúčtovací období, tj. za daný kalendářní rok a vyúčtování služeb bude nájemci doručeno do 30.04. následujícího kalendářního roku. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zák. č. 67/2013 Sb.

Finanční vyrovnání závazků (přeplatek/nedoplatek) provedou pronajímatel i nájemce (poskytovatel a příjemce služeb) nejpozději do 31.07. kalendářního roku. Pronajímatel má právo výši záloh upravit v návaznosti na změnu ceny stanovenou jednotlivými dodavateli poskytovaných služeb nebo v návaznosti na výsledek vyúčtování za poslední zúčtovací období, o čemž bude nájemce písemně informován.

Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy za poskytované služby vždy do posledního dne kalendářního měsíce za daný měsíc v roce, na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě.

2. Nájemce je povinen v souvislosti s registrací k DPH informovat pronajímatele v průběhu nájemního vztahu o změnách s touto registrací souvisejících – datum účinnosti registrace, datum zrušení registrace, a to v období, kdy o uvedenou změnu požádá na příslušném finančním úřadě.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dohodnuté nájemné navýšit o částku odpovídající míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce aktuální daňový doklad. V případě, že v některém kalendářním roce, popř. létech, nedojde k navýšení nájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. léta, podle příslušného článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit nájemné o součet míry inflace za léta, v nichž tato úprava nebyla provedena, nejvýše za pět uplynulých let, což oznámí nájemci písemně s doručením aktuálního daňového dokladu.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného více jak 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. V případě prodlení nájemce s úhradami za plnění s nájmem spojená (zálohová platba za služby) po dobu delší než 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. Poplatek, případně úrok z prodlení je počítán ode dne následujícího po datu splatnosti.
5. Budou-li pronajímatelem umístěny v předmětu nájmu předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vařič, průtokový ohřívač, elektrický boiler nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístěné předměty vybavení v předmětu nájmu. Výše úhrady bude počítána z pořizovací ceny jednotlivých předmětů vybavení a z účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž. Zvýšení nájemného o příslušné roční % opotřebení bude nájemci oznámeno písemně.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky budovy a jejich společných prostorů (hromosvodu, elektroinstalace), v níž se předmět nájmu nachází, a to v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.

2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, včetně všech platných příslušných revizních zpráv tak, aby mohl předmět nájmu sloužit tomu užívání, pro který byl dán do pronájmu. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaného předmětu nájmu a vnitřního vybavení.
3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím ohlášení vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění kontrol dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, odstranění vzniklých závad aj.
4. Po dobu platnosti smlouvy a trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kontrolovat předmět nájmu a způsob jeho užívání, ať už kontrolou pravidelnou či namátkovou.
5. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a platit nájemné.
2. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky předmětu nájmu v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem (revize elektrického zařízení) na své náklady. Nájemce je dále povinen před zapojením nových elektrospotřebičů odsouhlasit jejich provoz s pronajímatelem.

V případě ukončení smluvního vztahu předá nájemce pronajímateli revizní zprávu elektro bez závad vyhotovenou k datu ukončení této smlouvy.

3. Nájemce má povinnost provádět opravy předmětu nájmu dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu viz příloha č. 3.
4. Nájemce je povinen **bezodkladně nahlásit** pronajímateli písemně potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly.

Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli potřebu nutné opravy a pronajímatel tuto bez zbytečného odkladu neodstraní, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, případně může nájemce tuto opravu provést také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li oprava zásadním způsobem užívání předmětu nájmu, má nájemce právo na prominutí nájemného.

Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy v průběhu nájemního vztahu, i když mu provedené opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Bude-li oprava trvat nepřiměřeně dlouhou dobu nebo bude tato oprava ztěžovat užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

5. Nájemce je oprávněn uzavřít si s jednotlivými dodavateli služeb samostatné smlouvy na poskytování služeb, nejsou-li tyto zprostředkovány pronajímatelem, např. odvoz odpadu, poskytování internetu aj., o čemž bude pronajímatele informovat (telefonicky, e-mailem).
6. Nájemce je zodpovědný za stav předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence. Z důvodu zajištění bezproblémové únikové cesty společnými prostory budovy, není nájemce oprávněn k umístění jakýkoliv předmětů v těchto prostorech.

Nájemce se zavazuje dodržovat obecně platné předpisy pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci, hygienu práce, pracovního a životního prostředí, a plně zodpovídá za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti, včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.).

7. Nájemce je povinen ohlásit případnou změnu účelu užívání předmětu nájmu, předem odsouhlasenou pronajímatelem, na odbor stavebního řádu a územního plánování Magistrátu města Třince a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své činnosti.

Nájemce není oprávněn změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti.

8. Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo s předcházejícím písemným souhlasem pronajímatele, které lze zřídit jen po dobu nájmu předmětu nájmu. V případě udělení souhlasu se zřízením užívacího práva třetí osobě, zodpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.

9. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební a další úpravy, jakož i rekonstrukce a modernizace jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Před rekonstrukcí a modernizací je nájemce povinen předem pronajímateli předložit rozpočet na konkrétně prováděnou stavební úpravu modernizací či rekonstrukcí daného nebytového prostoru v předmětu nájmu. Náklady, které nejsou náklady zhodnocujícími nemovitost, nese nájemce výhradně ze svého a věci takto pořízené jsou výhradně v jeho vlastnictví.

10. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, v níž se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, se souhlasem pronajímatele přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, které na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
11. Nájemce je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem spolu s převodem podnikatelské činnosti, které předmět nájmu slouží. Souhlas pronajímatele musí být dán předem a musí mít písemnou formu. Také smlouva o převodu nájmu vyžaduje písemnou formu.
12. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek pojistil u komerčních pojišťoven.
13. Nájemce nesmí svou činností rušit klid ostatních uživatelů v nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, ani uživatelů sousedních nemovitostí.

VII. Ukončení nájmu

1. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. Délka výpovědní doby se řídí ustanovením § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany nájemce se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy kdy:

- nájemce ztratí způsobilost k podnikatelské činnosti, ke které předmět nájmu slouží,
- najatý prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený

3. Smluvní strany si sjednávají, že vážným důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele se zkrácenou tříměsíční výpovědní dobou ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku jsou zejména případy, kdy
- nemovitá věc má být odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
 - ze strany nájemce dojde k hrubému porušování povinností, zejména tím, že
 - předmět nájmu bude využíván k jinému účelu, než je sjednáno touto nájemní smlouvou
 - nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného za dobu delší než 30 dní
 - dojde-li k porušení některé z povinností nebo závazků stanovených touto smlouvou
- Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce umožnil podnájem třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.**
4. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu, vyzve pronajímatel nájemce písemně k řádnému užívání předmětu nájmu. Neuposlechnutí této výzvy zakládá pronajímateli důvod k ukončení nájemního vztahu **výpovědí bez výpovědní lhůty.**

Nájemce odevzdá pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí předmět nájmu vyklizený a hygienicky vybielený. Při přebírání předmětu nájmu přihlédně pronajímatel k předávacímu protokolu, pokud byl při předání předmětu nájmu do užívání pořízen. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Mateřská škola, Třinec, Slezská 778, příspěvková organizace, vstupuje do tohoto smluvního vztahu jako pronajímatel na základě změny své zřizovací listiny.
2. Práva a povinnosti stran této smlouvy se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.
3. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě, vyjma ustanovení o právu pronajímatele jednostranně dohodnuté nájemné navýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a ustanovení o právu pronajímatele, úpravy výši záloh na poskytované služby, což bude nájemci oznámeno písemně s doručením platebního kalendáře za uplynulý kalendářní rok, což bude nájemci oznámeno písemně.
4. Nájemní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, kdy po jednom z výtisku obdrží každá ze smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek před jeho podpisem přečetly a že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem tohoto Dodatku smluvní strany souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
6. Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva včetně všech uzavřených dodatků k ní bude zveřejněna v registru smluv dle zák. č. 340/2015, Sb., o registru smluv, za tímto účelem uděluje pronajímateli souhlas s uveřejněním osobních údajů uvedených ve smlouvě a případných dodatků k ní. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zašle správci registr smluv tuto Smlouvu, včetně všech uzavřených dodatků k ní. Tato povinnost se týká i všech následujících dodatků uzavřených v budoucnosti k této smlouvě.

7. Tento Dodatek nabyde účinnosti dnem jeho zveřejnění v registru smluv.
8. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl řádně zveřejněn na úřední desce města v období 16.10.2006 – 31.10.2006.
9. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 2. schůzi Rady města Třince dne 27.11.2006 a na 5. schůzi Rady města Třince ze dne 15.01.2007, nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.
10. Uzavření tohoto Dodatku bylo schváleno na 107. schůzi Rady města Třince dne 28.02.2022, usnesením číslo 2022/3467, nadpoloviční většinou všech členů rady města.

V Třinci dne 02.03.2022

Za pronajímatele:

**Mateřská škola, Třinec, Slezská 778,
příspěvková organizace**

Mateřská škola, Třinec, Slezská 778,
příspěvková organizace
.....
Lenka LAŠTŮVKOVÁ
ředitelka

V Třinci dne 02.03.2022

Nájemce:

Reg. č. KVL 4538
MVDr. Anna Šimaliaková
nábřeží Svobody 1894/4, 737 01 Český Těšín
IČO: 653 926 21, DIČ: CZ7857313959
Tel: 776 877 483
.....
MVDr. Anna ŠIMALIAKOVÁ

V Třinci dne 02.03.2022

Za předchozího pronajímatele:
statutární město Třinec

.....
RNDr. Věra PALKOVSKÁ
primátorka

