



MĚSTO FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

Náměstí čp. 3

739 11 FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

2022/Mai/000214/SML

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ A NÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ

uzavřená v souladu se § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

I.

Smluvní strany

1. Město Frýdlant nad Ostravicí

se sídlem: Náměstí č.p. 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

zastoupeno: RNDr. Helenou Pešatovou, starostkou města

IČ: 00296651

DIČ: CZ00296651

č. účtu: 19-1322781/0100

VS : 5213200038

kontaktní osoba ve věcech technických : [redacted] e-mail: [redacted]

tel.č. [redacted]

kontaktní osoba ve věcech smluvních : [redacted] e-mail: [redacted]

tel.č. [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

2. Lékařská Estetika s.r.o.

se sídlem: Školní 118, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

spisová značka: C 62926 vedená u Krajského soudu v Ostravě

zastoupena: MUDr. Michaela Vasilčo Hustá, jednatelkou

IČ: 042 44 419

DIČ: CZ04244419

č. účtu: [redacted]

(dále jen „nájemce“)

(společně „smluvní strany“)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Město Frýdlant nad Ostravicí je výlučným vlastníkem nemovité věci, pozemku parc.č. 346/1 zastavěná plocha, jehož součástí je stavba č.p. 1833 občanská vybavenost v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí na ul. J. Trčky, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek–Místek na LV č. 1. V objektu se nacházejí níže uvedené prostory k podnikání, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící k podnikání v domě č.p. 1833, ul. J. Trčky, Frýdlant nad Ostravicí, nacházející se z části v I. nadzemním podlaží a ve II. nadzemním podlaží domu, o celkovém počtu 16 místností o celkové výměře 182,04 m² za účelem provozování služeb v oboru oftalmologie, estetické medicíny a vzdělávání lékařů. Prostor sloužící k podnikání je blíže specifikován v situačních výkresech, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Pronajímatel pronajímá nájemci za úplaty rovněž movitý majetek, a to: kuchyňskou linku, podrobně specifikovanou v předávacím protokolu.

4. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem III. této smlouvy a dodržovat veškeré právní předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.

5. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorách je:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
- poskytování zdravotních služeb v oboru oftalmologie,
- kosmetické služby,
- činnosti, při kterých je porušována integrita lidské kůže.

Nedílnou součástí této smlouvy je kopie výpisu z živnostenského rejstříku, která tvoří přílohu č. 2.

III.

Výše a splatnost nájemného a ceny služeb

1. Nájemné za pronajatý prostor sloužící k podnikání se sjednává dohodou následovně:

- za dobu prvních 24 měsíců od uzavření této smlouvy, tedy do 15.04.2024, je cena nájmu prostoru sloužícího k podnikání stanovena ve výši 38.000,- Kč/měsíc a cena nájmu movitého majetku je stanovena ve výši 2.000,- Kč/měsíc ,

- od 15.04.2024 je cena nájmu prostoru sloužícího k podnikání stanovena na novou výši 28.000,- Kč/měsíc a cena nájmu movitého majetku je stanovena ve výši 2.000,- Kč/měsíc. Smluvní strany se dohodly, že k této částce bude připočteno aktuální navýšení inflace dle odst. 2. tohoto článku.

Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy do 15. dne příslušného měsíce.

2. Pronajímatel se rozhodl ve smyslu § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZodPH“), uplatnit u nájmu nemovité věci daň. K ujednanému nájemnému bude tedy připočtena DPH ve výši stanovené ZoDPH pro dané období.

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik procent, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku 1. dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení % růstu inflace v jednotlivých měsících kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB. Vychází se přitom ze základu, kterým je % inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního roku.

4. Nájemce se zavazuje hradit služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání. Cena služeb poskytovaných pronajímatelem bude nájemci účtována jednou ročně na základě vyúčtování takto:

- vodné a stočné bude vyúčtováno na základě podružného měření,
- srážková voda bude vyúčtována v poměru výměry podlahových ploch nebytových prostor užívaných nájemcem k celkové podlahové ploše,
- teplo bude vyúčtováno na základě podružného měření,
- ostatní služby, a to elektrická energie, úklid pronajatých prostor, svoz odpadu a telekomunikační služby si bude nájemce hradit na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli těchto služeb.

5. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na teplo ve výši 2.500,- Kč/měsíc a zálohy na vodné, stočné ve výši 500,- Kč/měsíc, a to na základě zaslaného platebního kalendáře. Zálohy jsou včetně DPH ve výši stanovené ZoDPH pro dané období.

6. Smluvní strany se dohodly, že rezervační jistota ve výši 2-násobku měsíčního nájmu, tedy 60.000,- Kč, uhrazená v souladu s rezervační smlouvou dne 17.05.2021, je uzavřením této smlouvy ujednána jako peněžitá jistota v souladu s § 2254 občanského zákoníku. Zároveň vzniká nájemci právo na úroky z jistoty ve výši zákonné sazby, dle § 2254, odst. 2 občanského zákoníku.

IV. Doba nájmu

1. Nájem počíná dnem **15.04.2022** a sjednává se na dobu neurčitou s dvanácti měsíční výpovědní dobou.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní době dvanácti měsíců, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. Nájemní vztah může být ukončen na základě oboustranné dohody.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu, zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a provádět na svůj náklad údržbu a opravy, k nimž je povinen.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku elektrické energie, studené vody a tepla.
3. Pronajímatel je povinen v dostatečném časovém předstihu předem informovat nájemce o všech připravovaných technických a jiných opatřeních, která mohou mít vliv na užívání předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemci za vzniklou škodu.
4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí stavby a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem a rovněž za účelem provedení oprav a údržby, k nimž je povinen. Termín prohlídky, opravy či údržby je pronajímatel povinen oznámit nájemci v dostatečném časovém předstihu.
6. Nájemce je seznámen se skutečností, že pronajímatel má přístup na střechu nad I. NP pouze ze schodiště, tedy předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn vstoupit na střechu vstupem ze schodiště za účelem kontroly, údržby či oprav střechy a fasády po předchozím oznámení nájemci. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v držení klíč od vstupu na střechu.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v čl. II. této smlouvy.
 2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit sjednané nájemné.
 3. Nájemce je povinen hradit drobné opravy v prostoru sloužícího pro podnikání související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Za drobné opravy se považují opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení ve vlastnictví pronajímatele, zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, a žaluzií. Dále pak výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek a výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech. Za drobné opravy se dále považují opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, vodovodních baterií, opravy umyvadel, van, dřezů a splachovačů. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů etážového topení na plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení a obdobných technologických zařízení. Nepovažují se za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- Nájemce rovněž bere na vědomí, že na předmět nájmu se vztahuje záruka díla do (60 měsíců od 04.03.2022). V případě jakékoliv poruchy na předmětu nájmu je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele, aby prověřil možnost opravy v rámci záruční doby. V případě, že

reklamací nebude uznána, je nájemce povinen si opravu uhradit na své vlastní náklady.

4. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou vybaveny novým movitým majetkem ve vlastnictví pronajímatele, jenž je podrobně specifikován v předávacím protokolu. Nájemce je oprávněn tento majetek užívat a starat se o něj s péčí řádného hospodáře. Záruční lhůta na movitý majetek činí 24 měsíců od data 04.03.2022. V případě poruchy movitého majetku v záruční lhůtě je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu. V případě, že reklamací nebude uznána, je nájemce povinen si opravu uhradit na své vlastní náklady. V případě poruchy movitého majetku po uplynutí záruční doby je nájemce povinen si zabezpečit opravy na své vlastní náklady. V případě, že movitý majetek již opravit nelze, nevzniká nájemci nárok na pořízení nového movitého majetku pronajímatelem.

5. Vyřazení movitého majetku, evidovaného pronajímatelem, podléhá nahlášení pronajímateli a následné vyřazení z evidence.

6. Nájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s umístěním uzávěrů energií a hlavních vypínačů elektrického proudu a byl řádně seznámen se všemi obecně závaznými předpisy.

7. Nájemce je oprávněn vstupovat na střechu nad I. NP z nezbytně nutných důvodů, s výjimkou dřevěné terasy umístěné na střeše, přístupné z ošetřovny. Nájemce je povinen v průběhu svého provozu zabezpečit uzamčení vstupu na střechu ze schodiště.

8. Nájemce je povinen chránit pronajatý prostor před poškozením a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést a umožnit mu provedení těchto i jiných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

9. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a to na své náklady s podmínkou uvedení předmětu nájmu do původního stavu při ukončení nájemního vztahu, bude-li to pronajímatel požadovat.

10. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor ani jejich část do podnájmu třetím osobám.

11. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během doby nájmu. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celoročního nájemného za každý den prodlení až do doby řádného odevzdání prostor.

12. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré podstatné změny na předmětu nájmu bez ohledu na příčiny jejich vzniku.

13. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení nájemce v něm umístěného.

14. Nájemce je oprávněn na své náklady označit svou provozovnu vývěsním štítem za předpokladu, že bude velikost, barevné provedení a způsob ukotvení odsouhlasen pronajímatelem. Jakékoliv zásahy do venkovní fasády rovněž podléhají předchozímu souhlasu pronajímatele.

15. Nájemce není oprávněn jakkoliv zasahovat do elektroinstalace a vodoinstalace a je povinen s pronajímatelem konzultovat zásahy do vnitřních zdí a podlah.

VII.

Zvláštní ujednání

1. Požární ochrana:

Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce :

- se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona, zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně).
- s požárně nebezpečnými místy,
- s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
- s umístěním ohlašovny požáru,
- s umístěním přenosných hasicích přístrojů.

2. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Pravidelné revize související s provozem předmětu nájmu (tj. revize hasicích přístrojů a zabezpečovacího zařízení) budou nájemci přeúčtovány ve výši skutečných nákladů. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce. Nájemce je rovněž povinen z hlediska požární ochrany kopii takových revizí předat pronajímateli.

3. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění.

4. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

VIII.

Ustanovení závěrečná

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě.

2. Záměr pronajmout předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy byl zveřejněn od 30.11.2020 do 02.02.2021 na úřední desce Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí. Nájem předmětného prostoru sloužícího k podnikání byl projednán a schválen za podmínek uvedených v této smlouvě na jednání rady města dne 11.04.2021 usnesením č. 89/9.6.

3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva stejnopisy pronajímatel.

4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 15.04.2022, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

6. Pronajímatel zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.

7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy: situační výkresy s dispozičním řešením
 výpis z živnostenského rejstříku

Ve Frýdlantě nad Ostravicí dne: 13.04.2022

.....
RNDr. Helena Pešatová
starostka města

.....
MUDr. Michaela Vasilčo Hustá
jednatelka