**Smlouva o nájmu sloužícího k podnikání**

**Psychiatrická nemocnice v Opavě**

Olomoucká 305/88, 746 01 Opava

zastoupena ředitelem Ing. Zdeňkem Jiříčkem

IČ: 00844004

Bankovní spojení: ČNB č. účtu 10006-339821/0710

(dále jen „pronajímatel“)

a

**DENTAL MEDICINE k. s.**

Ostrožná 233/40, 746 01 Opava

zastoupená komplementářem MUDr. Ing. Danielou Mošovou

IČ: 28562151

IČZ: 90 596 000

Bankovní spojení XXXXXXXX, č. účtu XXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

Uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník

**I.**

  **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel, prohlašuje, že má příslušnost hospodařit k objektu občanské vybavenosti bez čísla popisného (budova „C“), která se nachází na pozemku p. č. 2251/2- zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 1079 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava pro katastrální území Opava Předměstí, obec Opava a zavazuje se přenechat vymezený prostor sloužící k podnikání, a to provozování stomatologické ambulance, k dočasnému užívání (nájmu), který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

2.Účelem nájmu je provozování stomatologické ambulance nájemcem v pronajatém prostoru níže uvedeném.

3. V 1. NP budovy “C“ je situována stomatologická ambulance, kterou tvoří čekárna, o výměre 6,61m2, ambulance o výměře 30m2, sociální místnost o výměře 18,70m2, WC o výměře 1,21m2, sprchovací kout o výměře 1,48m2 a předsíň o výměře 1,17m2 (viz přiložený situační nákres).

4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát výše uvedený nebytový prostor uvedený v odst. 3. čl. I této smlouvy nájemci do pronájmu.

5. Pronajímatel se zavazuje přenechat a nájemce se zavazuje převzít do nájmu nebytové prostory specifikované v odst. 3 čl. I této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím..

5. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva na poskytování služeb vážících se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektrické energie, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti.

6. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného.

 **II.**

 **Výše nájemného, splatnost a způsob placení**

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli ***roční nájemné*** za pronajímanou plochu o celkové výměře 72,41m2, které smluvní strany sjednaly takto:

a) nájem ambulance 30,00 m2 x 885,-Kč/1m2/1 rok 26 550,- Kč

b) nájem sociální místnosti 18,70 m2 x 450,-Kč/1m2/1 rok 8 415,- Kč

c) nájem čekárny 6,61 m2 x 450,-Kč/1m2/1rok 2 974,50 Kč

d) nájem předsíňky soc. zařízení 1,17 m2 x 450,-Kč/1m2/1rok 526,50 Kč

e) nájem WC 1,21 m2 x 560,-Kč/1m2/1 rok 677,60,- Kč

f) nájem sprchového koutu 1,48 m2 x 560,-Kč/1m2/1 rok 828,80 Kč

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Celková výše ročního nájmu nebytových prostor činí 39 972,40,- Kč**

2. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli měsíční nájemné na účet pronajímatele vedený u ČNB na číslo účtu 10006-339821/0710.Měsíční nájemné je stanoveno jako 1/12 z ročního nájemného 39 972,40 Kč, což činí 3.331,03Kč.

3. Za poskytnuta media budou nájemci pronajímatelem stanoveny měsíční paušální platby takto:

1. **Spotřeba vody** – neměřeno – počítána průměrná spotřeba 60 l/zaměstnanou osobu a den užívající nebytové prostory (2 osobami v pracovní dny).

Měsíční paušální úhrada je dána počtem zaměstnaných osob x 0,06 m3 x počet pracovních dní v roce (x 252/počet měsíců 12) = 30.24 m3 /12 = 2,52 m3/měsíc x 68,38 Kč/m3 s DPH (cena za m3 studené vody bude brána jako průměrně dosažená zařízení pronajímatele v roce předcházejícím nájmu) = **172,32 Kč/měsíc**.

1. **Spotřeba elektrické energie**

Měsíční paušální úhrada elektrické energie bude provedena na základě pronajímatelem stanovené hodnoty roční průměrné spotřeby vydělené 12 a je dána součinem průměrné paušální měsíční hodnoty spotřeby a průměrné ceny stanovené z faktur dodavatele v roce předcházejícím nájmu), tj. 124 kWh x 2,90 Kč/kWh = **359,60 Kč/měsíc**

1. **Dodávka tepla** je stanovena paušálně na 1 GJ/m2/rok x průměrná cena za 1 GJ dodaného tepla, daná cenou dodavatele tepla, kdy k dnešnímu dni činí tyto náklady zatím činí dle dodavatelem tepla avizované ceny za 1 GJ tepla 585,00Kč bez DPH, s DPH 643,50 Kč, tj. 59,17 m2 x 643,50 = 38 075,90 Kč ročně i s teplem pro ohřev vody. Paušální měsíční úhrada tepla tedy činí 38 075,90 Kč s DPH / 12 měsíci = **3 173,- Kč/měsíc**.
2. Nájemce zavazuje hradit za **internetové připojení** do ambulance měsíční paušální částku ve výši **200,-Kč/měsíc**.
3. Nájemce si zajistí ve vlastní režii úklid pronajatých ploch, telefonní služby a likvidaci odpadů.

4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je

oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen zaplatit od první platby nájemného, jehož splatnost bude následovat po přijetí písemného oznámení o výši míry inflace a nové výše nájemného. Paušální poplatky za spotřebu vody a elektrické energie budou vycházet v roce nájmu z průměrných cen, dosažených v roce předcházejícímu nájmu, paušální poplatek za teplo bude vycházet v roce nájmu z ceny avizované dodavatelem tepla pro tento rok, paušální poplatek za internet bude neměnný 200,- Kč/měsíc.

5. Nájemce se touto smlouvou zavazuje uhradit paušální měsíční poplatky za nájem, spotřeby elektrické energie, tepla, vody a za internetové připojení vždy nejpozději do 5. pracovního dne měsíce, následujícího po měsíci nájmu.

 **III.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen:
2. Řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby.
3. Užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení.
4. Pečovat o předmět nájmu, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu - v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikne.
5. Nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. vymalování místností).
6. Provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5 000,- Kč, k provedení těchto oprav nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele.
7. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
8. 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, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
9. Provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob, v případě skončení nájmu dle této smlouvy, nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutí k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
10. Zajistit na své náklady skladování a odvoz odpadků.
11. Nájemce nemůže třetí osobě zřídit k předmětu nájmu podnájem.
12. Zajistit ordinační hodiny stomatologické ambulance v rozsahu dvou pracovních dnů v každém týdnu v době od 9,00 do 13,00 hod.. V případě, že bude potřeba akutního ošetření pacienta PN Opava v době mimo tyto ordinační hodiny, zajistí po předchozí domluvě toto ošetření v ordinaci v Opavě na Ostrožné 40, případně mimořádně mimo ordinační hodiny přímo na PN Opava.
13. Předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 1 mil. Kč s připojištěním věcí užívaných.
14. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu. Škody, splňující tyto parametry je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
15. Pronajímatel je povinen:
16. Předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu.
17. Udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat.
18. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu platnosti nájemní smlouvy.
19. Provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství.
20. Provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.
21. Poskytnout nájemci vnitřní telefonní linku, s blokací externího telefonování, a to bezúplatně po celou dobu nájemního vztahu. Vnitřní linka bude funkční pouze v areálu nemocnice.

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech náležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:

Kontaktní osoba pronajímatele:

Ing. Adam Jaškovský tel. 553 695 125 e-mail: jaskovsky@pnopava.cz

MUDr. Ing. Daniela Mošová tel. XXXXXXX e-mail: XXXXXXXXXXX

**IV.**

**Doba trvání nájmu**

Nájem podle této smlouvy se sjednává počínaje dnem 1. června 2022 na dobu určitou, a to do 31. května 2030.

Smlouva ze dne 9.12.2015 se podpisem této smlouvy ruší ke dni 31.5.2022 a nahrazuje ji tato smlouva.

Po uplynutí této doby může být nájemní smlouva s nájemcem prodloužena až o dalších 8 let.

**V.**

**Převod nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem stomatologické ambulance, jež bude prostor specifikovaný v odst. 2. čl. I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

**VI.**

**Skončení nájmu**

1.Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání. Za technické zhodnocení pronajatých nebytových prostor prováděných nájemcem na své vlastní náklady, nebude v případě skončení nájmu, nájemce požadovat po pronajímateli finanční náhradu.

2. Nájem zanikne uplynutím doby specifikované v čl. IV. této smlouvy.

3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

4. Písemnou dohodou smluvních stran,

5. Písemnou výpovědí, ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí tři měsíce.

Tuto výpověď je možné dát pouze ze zákonných důvodů nebo sjednaných důvodů.

6.V případě, že nájemce bude o více než 30kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

7. V případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

8. Nájemce může vypovědět nájem z důvodu uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) zákona č.89/ 2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a přitom je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

9. Pronajímatel může ukončit užívací vztah v případě, kdy bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkce státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

Smluvní vztah v tomto případě bude ukončen ve tří měsíční lhůtě po písemném doručení oznámení o potřebě pronajímatele. Tato lhůta počíná běžet 1.den měsíce následujícího po měsíci v němž bylo doručeno.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1.Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem zveřejnění v registru smluv.

2. Smluvní strany se dohodly, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy zaniká Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikaní ze dne 9.12.2015.

3. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č.89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. Smluvní strany se dohodly, že znění této smlouvy není obchodním tajemstvím a obě smluvní strany souhlasí se zveřejněním jejího obsahu.

5. Smluvní strany se dohodly, že povinnost vyplývající ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, provede PNO zveřejněním této smlouvy v registru smluv v zákonem stanoveném termínu.

6. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

7. Osobní údaje obsažené v této smlouvě bude Psychiatrická nemocnice v Opavě (dále jen „PNO“) zpracovávat pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy, k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje PNO použity. PNO při zpracování osobních údajů dodržuje platnou legislativu. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na stránkách PNO www.pnopava.cz.

8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.

9. Smlouvy byla vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.

Nedílnou součástí nájemní smlouvy tvoří příloha:

* Situační nákres budovy

V Opavě dne 27.4.2022 V Opavě dne 27.4.2022

……………………………… ………………………………….

 nájemce pronajímatel