

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění:
P 181-2022

1. Centrum sociálních služeb Hrabyně

Hrabyně 202

747 67 Hrabyně 3

Jednající: Mgr.Jarmila Absolonová, MBA; ředitelka

IČ: 70630551

DIČ: CZ70630551

jako „pronajímatel“

2. PL pro D ZZ a ambulance, s.r.o.

Masarykova třída 900

735 14 Orlová Lutyně

Jednající: MUDr.Radim Mokroš

IČ: 29385971

jako „nájemce“

Preambule

1. Smluvní strany shodně konstatují, že mají zájem uzavřít v souladu principy a zásadami uvedenými v zákoně č. 89/2012 občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání.
2. Nájemce dále deklaruje, že prostory k nájmu hodlá využít v rámci své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání k provozování privátní lékařské praxe v oboru všeobecného praktického lékaře s touto ordinační dobou, **tj. 6 hodin týdně:**

Úterý	14,00 - 16,00 hodin
Středa	07.00 - 09.00 hodin
Pátek	13.00 – 15.00 hodin

3. Pronajímatel v tomto směru dále prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s majetkem a prostory budovy č. 202 v kat. území Hrabyně, obci Hrabyně, list vlastnictví 392, které jsou předmětem této smlouvy a je tedy také oprávněn tuto smlouvu s nájemcem platně uzavřít.

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci a nájemce přebírá k dočasnému užívání a následující prostory a místnosti v budově č. 202, kat. území Hrabyně – ambulance o výměře 43,2 m² a jejího příslušenství o výměře 30,8 m², skladu o výměře 2,64 m².
2. Pronajímatel se zavazuje v souvislosti s nájmem výše uvedených prostor specifikovaných výše umožnit nájemci průjezd po pozemku pronajímatele pro účely zásobování nájemce a to v rozsahu, jenž vyplývá z provozní činnosti nájemce.

3. Nájemce bude pronajaté prostory a místnosti užívat za účelem užívání jako prostor určených pro činnost nájemce související s jeho podnikatelskou činností všeobecnou zdravotní ambulantní péči. Změna dohodnutého účelu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran. Nebude-li písemně stanoveno jinak, není nájemce oprávněn užívat prostory za jiným účelem. Porušení této povinnosti je hrubým porušením této smlouvy a důvodem k ukončení smlouvy výpovědí.
4. Předmětem nájmu je také vybavení místnosti ambulance.

Článek II.

Doba nájmu

1. Obě smluvní strany se dohodly, že tuto nájemní smlouvu uzavírají s účinností ode dne **1. 1. 2023 na dobu určitou do 31. 12. 2026.**
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoliv datu.
3. Obě smluvní strany se dohodly, že pronajímatel a nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu vedle důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku, v platném znění, také z důvodů uvedených v odst. 4 a 5 tohoto článku.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že:
 - a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je v prodlení s placením úhrady na nájem nebo za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, delším než 30 dnů;
 - c) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází odstraněna nebo přestavována tak, že brání dalšímu užívání v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě;
 - d) porušuje-li nájemce své povinnosti vůči pronajímateli;
 - e) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory přes písemné upozornění, hrubě porušují klid a pořádek;
 - f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru;
 - g) nájemce předá pronajatý prostor do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - h) nájemce změnil v pronajatých prostorách předmět podnikání bez souhlasu pronajímatele;
 - i) nájemce opakovaně porušil povinnosti své povinnosti stanovené touto smlouvou.
5. Nájemce je dále oprávněn smlouvu vypovědět v případě že:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jehož výkonu pronajatý prostor využívá;
 - b) přestane-li pronajatý prostor z objektivních důvodů být způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí odpovídající náhradní prostor;
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
6. Pro případ výpovědi ze strany pronajímatele podle odstavce 4. tohoto článku a nájemce podle odstavce 5. tohoto článku, sjednávají obě smluvní strany výpovědní dobu v trvání jednoho měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě nejasností o dni doručení výpovědi

mají smluvní strany za to, že k jejímu doručení adresátovi došlo třetího dne po jejím odeslání odesílatelem formou doporučené zásilky.

7. Nepředá-li nájemce přenechané prostory zpět pronajímateli řádně a včas, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši nájemného sjednaného v této smlouvě a uhradit pronajímateli veškeré náklady za služby poskytované nájemci spolu s nájemem přenechaných prostor, k jejichž úhradě byl nájemce zavázán dle této smlouvy, a to až do okamžiku předání přenechaných prostor zpět pronajímateli. Pro případ, že nedojde k předání přenechaných prostor ani ve lhůtě 30 dnů od data ukončení smlouvy výpovědí, je oprávněn pronajímatel poté kdykoliv zamezit přístup nájemci do pronajatých prostor a věci zde uložené na náklady nájemce uskladnit s tím, že je rovněž oprávněn, pro případ že má za nájemcem pohledávku, zadržet dle ust. § 2234 občanského zákoníku movité věci zde uskladněné.

Článek III.

Výše nájemného a způsob placení

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a služby s nájemem spojené. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu se sjednává dohodou smluvních stran a činí **Kč/m²/rok s přepočteným koeficientem na ordinační hodiny.**
2. Jedna provozní hodina ambulance činí Kč bez DPH. Ordinační hodiny lékaře jsou stanoveny na **6 hodin týdně.**
Roční úhrada nájemného za ambulanci představuje částku Kč.
Roční úhrada nájemného za příruční sklad představuje částku Kč
Roční úhrada nájemného celkem:

Čtvrtletní úhrada nájemného představuje částku Kč. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu je osvobozeno od DPH podle § 56 zák. č. 235/2004 Sb. o DPH v platném znění.

Čtvrtletní úhrada nájemného za vybavení místností nábytkem a zařízením představuje částku v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu při přepočtu koeficientem na skutečně ordinační hodiny.

3. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné a to ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, vedeného u ČNB Ostrava č. účtu nebo v hotovosti do pokladny.
4. K provedení úhrady nájemného vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad - fakturu, která musí splňovat veškeré zákonné náležitosti.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn částku uvedenou v odst. 1 tohoto článku jednostranně navýšit vždy k 1. 1. každého kalendářního roku, a to o částku rovnající se výši inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem.
6. Pro případ, že bude nájemce s placením nájemného v prodlení, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní úrok ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele, doručenou nájemci.
7. Smluvní strany se dále dohodly na možnosti zvýšení nájemného z důvodu:

- a) zvýšení cen nájemného v místě a čase obvyklém, a to vždy po dohodě s nájemcem.
- b) z příkazu zřizovatele CSS Hrabyně, tj. MPSV ČR

Článek IV.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zajistí na své náklady tyto činnosti: likvidace a odvoz nebezpečného odpadu.
2. Revize elektroinstalace, plynových zařízení, hromosvodů, výtahů a hasicích přístrojů zajišťuje a hradí pronajímatel; případné revizemi zjištěné závady vztahující se k pronajatým prostorům je nájemce povinen odstranit, pokud závada vznikla zaviněním nájemce, hradí náklady vždy nájemce.
3. Smluvní strany se dohodly, že platby za dodávku vody, tepla, úklid budou řešeny platbami ke skutečným ordinačním hodinám přepočítacím koeficientem Kč/hod. v cenách platných v době vystavování daňového dokladu.
Pronajímatel bude **čtvrtletně** fakturovat nájemci náklady za odběr tepla, vodného a stočného, elektrické energie a úklidu + DPH v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu.
4. Pronajímatel bude nájemci fakturovat platby včetně DPH za telefonní hovory podle skutečnosti na základě výpisu z telefonní ústředny.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že částky dohodnuté v tomto článku mohou být ze strany pronajímatele jednostranně změněny poté, co dojde ke změně cenových vstupů na jeho straně, zejména nárůstu cen plateb za energie, elektrickou energii a teplo. Pronajímatel je pak oprávněn přiměřeně zvýšit paušální částku, která byla dojednána v odstavci 3., a to s účinností od doby, kdy dojde ke změně cenových předpisů. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel je v průběhu trvání smluvního vztahu částky dohodnuté v odst. 3 oprávněn též jednostranně zvýšit o částku rovnající se roční výši inflace, kterou zveřejňuje Český statistický úřad.
6. Náklady za služby poskytované spolu s nájmem nebytových prostor je nájemce povinen platit s účinností od data uzavření této smlouvy, a to na základě faktury pronajímatele vystavené s náležitostmi daňového dokladu, s dohodnutou splatností 14 kalendářních dnů.
8. Smluvní strany se dohodly, že úhradu za služby spojené s nájmem bude nájemce provádět ve prospěch bankovního účtu pronajímatele vedeného u ČNB Ostrava č. účtu 3732821/0710 nebo v hotovosti do pokladny.
8. Pro případ, že bude nájemce s placením nákladů za služby v prodlení, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele, která bude nájemci doručena.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a nájemce tuto skutečnost stvrzuje svým podpisem. Nájemce rovněž podpisem potvrzuje, že je mu znám technický stav předmětu nájmu.

2. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady.

3. Nájemce je povinen:

- a) umožnit pronajímateli a osobám z jejich strany k tomu pověřených, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.
- b) dodržovat v předmětu nájmu a v budově samotné veškeré předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy, hygienické předpisy, ekologické předpisy a zákon o nakládání s odpady s tím, že pokud jde o nebezpečné odpady, zajistí jejich odvoz na své náklady nájemce sám; nájemce se dále zavazuje dodržovat, jak předpisy obecně závazné, zejména pak zákon o zdravotních službách, tak předpisy vydané pronajímatelem. Pokud jde o ochranu před požárem, zavazuje se nájemce plnit tyto další povinnosti:
 - umístit s ohledem na požární nebezpečí předepsané množství a druh věcných prostředků požární ochrany,
 - zajistit provedení stanovených opatření při činnostech nebo v době zvýšeného nebezpečí vzniku požáru, zejména u výjimečných prací s otevřeným ohněm nebo v případě změny technologie; zahájení výjimečné práce ohněm, změnu technologie, případně jiné činnosti zvyšující požární nebezpečí je povinen nájemce předem písemně schválit u pronajímatele,
 - zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru; vznik každého požáru a poruchu technického zařízení, mající vliv na požární bezpečnost objektu neprodleně ohlásit pronajímateli,
 - zajistit proškolení všech pracovníků, kteří se s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorách, v souladu s platnými právními předpisy.

Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany týkající se jeho majetku výše uvedeným nejsou dotčeny.

- c) užívat přenechané prostory výlučně ke sjednanému účelu a platit částku nájemného, veškeré náklady spojené s užíváním a udržováním těchto prostor, jakož i náklady na služby s užíváním nebytových prostor spojených; to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této smlouvy;
- d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných podobných úprav přenechaných prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitostí; porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele;
- e) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní činnosti; nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které by nastaly na jeho majetku ze strany nájemce či ze strany osob, které se v předmětu nájmu či v budově samotné se souhlasem nájemce odvozeně od jeho podnikatelské činnosti zdržují.
- f) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot;
- g) zdržet se užívání přenechaných prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních prostor v objektu nebo do užívání okolních nemovitostí;
- h) přenechané prostory udržovat v čistotě, kancelářský odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených a samostatně sjednaných, ostatní odpad ze své činnosti likvidovat na svůj náklad;

- i) zajistit řádnou péči o pronajaté prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením;
 - j) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - k) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých prostorách proti odcizení;
 - l) zajistit, aby jeho zaměstnanci, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se přenechané prostory nacházejí, respektovali veškerá bezpečnostní, protipožární a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, které budou nájemci při podpisu smlouvy předloženy;
 - m) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat přenechaný prostor pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícímu obvyklému opotřebení;
4. Nájemce je oprávněn umístit na venkovní zdi u vstupu do přenechaných prostor pronajímaných touto smlouvou, označení nájemce, a to na svůj náklad. Pronajímatel v souvislosti s tímto ujednáním vhodným způsobem upraví informační tabule při vstupu do objektu tak, aby umožnil nájemci řádné využívání této služby. V případě ukončení nájmu nebo v případě, že o to bude nájemce pronajímatelem požádán je povinen tyto tabule na své náklady odstranit.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel CSS Hrabyně bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR, pokud se na ni vztahuje povinnost uveřejnění. O uveřejnění smlouvy organizace bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
5. Smluvní strany jsou obecně při plnění Smlouvy povinny postupovat v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů v platném znění, a s účinností od 25.5.2018 s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), v platném znění („Nařízení“).
6. Každá ze Smluvních stran je povinna zajistit soulad své činnosti s Nařízením a obstarávat osobní údaje od subjektů údajů, jimiž jsou identifikované nebo identifikovatelné fyzické

osoby ve smyslu článku 4 bodu 1) Nařízení, pouze zákonným způsobem v souladu s článkem 6 Nařízení a v souladu se všemi zásadami uvedeným v článku 5 Nařízení

7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.
8. Tato smlouva zcela nahrazuje a ruší předchozí nájemní smlouvu - smlouvu č. P-141/2020 včetně dodatků uzavřenou mezi smluvními stranami.

V Hrabyni dne

.....
Centrum sociálních služeb Hrabyně
Mgr. Jarmila Absolonová, MBA

.....
PL pro D ZZ a ambulance, s.r.o.
MUDr. Radim Mokroš