

**Statutární město Ostrava - Městský obvod Třebovice,**  
**5. května 5027, Ostrava - Třebovice**

**SMLOUVA**

**č. 1/2017**

**O nájmu nebytových prostor**

Kterou uzavřeli podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. , občanský zákoník a dle usnesení rady Městského obvodu Třebovice číslo 638/58 ze dne 10.05.2017.

Smluvní strany:

**Statutární město Ostrava - Městský obvod Třebovice,**  
**se sídlem 5. května 5027, Ostrava - Třebovice,**  
**zastoupený starostou Františkem Šichnárkem**

**IČ: 00845451**

**DIČ: CZ00845451**

*(dále jen pronajímatel )*

a

**MUDr. Taťána Kuzníková s.r.o.**



**IČ 49609301**

*( dále jen nájemce)*

Smluvní strany se dohodly na tomto znění smlouvy:

**I.**

**Úvodní ustanovení**

Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

- 2.1. Statutární město Ostrava - Městský obvod Třebovice je správcem domu číslo popisné 5088 na ulici V Mešníku v Ostravě-Třebovicích, číslo orientační 4 na parcele číslo 319 v katastrální území Třebovice ve Slezsku obec Ostrava.
- 2.2. Pronajímatel pronajímá nájemci na základě usnesení č.638/58 rady městského obvodu Třebovice ze dne 10.05.2017 místnosti o výměře 85,2 m2, v budově č.p. 5088 , ul. V Mešníku v Ostravě – Třebovicích ( dále jen předmět nájmu) , v jemu známém stavu. ***Nájemce bude užívat nebytové prostory za účelem provozování ordinace zubního lékaře.***
- 2.3. Změnit účel užívání dohodnutý touto smlouvou lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

**Předmětem nájmu v užívání zubní ordinace budou tyto prostory:**

<i>Č. místnosti</i>	
208 - sprcha	3,7 m2
209 - denní místnost	7,9 m2
210 - chodba	6,9 m2
211 - WC personál	1,5 m2
212 - hygienický box	1,4 m2
213 - zubní ambulance	16,4 m2
214 - čekárna	18,8 m2
215 - zubní ambulance	19,4 m2
216 – kancelář	9,2 m2
-----	
<b>Celkem :</b>	<b>85,2 m2</b>

**III.**

**Doba a ukončení nájmu**

**3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, tři let od 01.07.2017 do 30.06. 2020.**

3.2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:

- a) písemnou dohodou smluvních stran
- b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele a nájemce s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně
- c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů :
  - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu
  - nájemce je v prodlení s placením nájemného, případně úhrad za služby s nájmem spojené, déle jak 30 dnů
  - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
  - nájemce provede stavební úpravy

**IV.**

**Výše nájemného, splatnost nájemného a způsob jeho platby**

- 4.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu na základě usnesení č. 638/58 rady městského obvodu Třebovice ze dne 10.05.2017 **ve výši 52.824,- Kč / ročně** . **Splatnost nájemní částky je čtvrtletní ve výši 13.206 ,- Kč** , bude poukazována na příjmový účet SMO – ÚMOB Třebovice u České spořitelny a.s. pobočka Ostrava – Poruba, č.ú. 19-1651079319/0800 nebo placena hotově do pokladny ÚMOB Třebovice **a to vždy do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí**. Uvedené plnění je osvobozeno od daně z přidané hodnoty v souladu s § 56a odstavec 1 zákona o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb. , ve znění pozdějších předpisů.

Služby týkající se odběru elektrické energie a vody ve společných prostorách, budou nájemci refakturovány pronajímatelem, dle přijatých dodavatelských faktur.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### **5.1. Nájemce je zejména povinen:**

- 5.1.1. Řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné.
- 5.1.2. Užívat nebytové prostory k dohodnutému účelu, ve smyslu této smlouvy.
- 5.1.3. Pečovat o pronajaté nebytové prostory, chránit je před poškozením, udržovat pronajaté prostory v čistotě a pořádku a provozovat svou činnost tak, aby nezpůsobil případné poškození nemovitostí. Bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou. Nájemce bude hradit opravy v nebytových prostorách uvedených v článku I. této nájemní smlouvy do výše 10.000,- Kč a to po dohodě s pronajímatelem.
- 5.1.4. Ke dni skončení nájmu provést vyklizení nebytového prostoru a jeho protokolární předání odpovědnému zástupci pronajímatele.
- 5.1.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor nebo jeho část do pronájmu.
- 5.1.6. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy nebytového prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a písemné dohodě s pronajímatelem.
- 5.1.7. Nájemce není oprávněn změnit užívání nebytového prostoru nebo stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 5.1.8. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu, která činí 0,5% z dlužné částky nájmu.
- 5.1.9. Nájemce je povinen si zajistit úklid předmětu nájmu a odvoz odpadu na vlastní náklady.
- 5.1.10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit resp., které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
- 5.1.11. Připojování dalších plynových spotřebičů může nájemce provádět jen se svolením pronajímatele a za podmínky, že si u dodavatele plynu zajistí odběr plynu na vlastní jméno a účet.
- 5.1.12. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, plynu resp. na ostatních zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na tel. č. 599 422 103 – podatelna ÚMOB Třebovice.
- 5.1.13. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
- 5.1.14. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a vyhlášky MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za škody způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
- 5.1.15. Nájemce je povinen při používání el. spotřebičů dbát bezpečnostních předpisů daných výrobcem, před ukončením pracovní doby zkontrolovat pracoviště, zda jsou v požárně bezpečném stavu ( vypnuté spotřebiče ).
- 5.1.16. V případě, že nájemce bude provozovat vlastní vyhrazená technická zařízení, jako jsou tlakové nádoby a kotle, elektrická a plynová zařízení, je povinen na vlastní náklady zajišťovat na těchto zařízeních revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
- 5.1.17. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř.

- věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
- 5.1.18. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti.
  - 5.1.19. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
  - 5.1.20. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního stavu, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.

## **5.2. Pronajímatel je povinen:**

- 5.2.1. Odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
- 5.2.2. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jinou než běžnou údržbou uvedenou v článku V. odst. 5.1.3. této smlouvy, předmětu nájmu jestliže náklad na tuto službu (opravu) přesáhne částku 10.000,- Kč ( bez DPH ).
- 5.2.3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat revize vyhrazených technických zařízení pevně spojených s budovou, a to el. zařízení v domě i předmětu nájmu, spotřebního plynovodu, popř. výtahů. Taktéž zajišťuje revize a čištění spalinových cest odpadu spalin z předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pravidelné kontroly plynového zařízení /plynový kotel/ v majetku pronajímatele.
- 5.2.4. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, zda je nájemce užívá řádným způsobem a kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
- 5.2.5. Podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně § 4 odst. 1 písmene a), a ve znění pozdějších předpisů, je provoz objektu – budova uvedená v čl. II. odst. 1 této smlouvy – začleněn do kategorie činnosti bez zvýšeného požárního nebezpečí.
- 5.2.6. Pronajímatel plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají nájemci společně.
- 5.2.7. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení ( např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod. ) resp. věcné prostředky požární ochrany ( např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod. ) v majetku pronajímatele, provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel těchto prostor. Pronajímatel seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.
- 5.2.8. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z povinností vlastníka objektu.
- 5.2.9. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

## **VI.**

### **Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu zákaznické základny.
2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se

- nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být změněna pouze písemně a podepsána oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu nájmu a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti od 01.07.2017.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení obdrží pronajímatel.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva se na základě zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) vztahuje povinnost zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel. Pronajímatel informuje zhotovitele o skutečnosti, že byla tato smlouva uveřejněna v registru smluv, a to bez zbytečného odkladu od jejího uveřejnění. Tato smlouva nabývá účinnosti následujícím pracovním dnem po dni uveřejnění smlouvy v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že předání informace dle věty třetí tohoto odstavce nemá vliv na nabytí účinnosti této smlouvy.

## VIII.

### Doložka

Doložka platnosti právního úkonu podle § 41 zákona 128/2000 Sb., o obcích ( obecní zřízení ), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada městského obvodu Třebovice dne 12.04.2017, usn.č. 605/56.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Třebovice od 13.04.2017 do 02.05.2017.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada městského obvodu Třebovice dne 10.05.2017 svým usnesením č. 638/58 .

V Ostravě - Třebovicích, dne 24.5.2017

.....  
pronajímatel  
SMO-MOb Třebovice  
Zast. Františkem Šichnárkem -starostou

.....  
nájemce  
MUDr. Taťána Kuzníková s.r.o.