

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

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

P – 188/2023

1. Centrum sociálních služeb Hrabyně

Hrabyně 202

747 67 Hrabyně 3

jednající: Mgr. Jarmilou Absolonovou, MBA; ředitelkou organizace

IČ: 70630551

DIČ: CZ70630551

jako „pronajímatel

2. M + REHA s.r.o.

Holasická 1171/26

747 05 Opava-Kateřinky

Zastoupená: Janem Kutálkem, jednatelem společnosti

IČ: 04041861

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 nestátního zdravotnického zařízení v oboru rehabilitace s touto provozní dobou:

Pondělí	06.00- 07.00 hodin	15.30-18.00 hodin
Úterý	06.00- 07.00 hodin	15.30-18.00 hodin
Středa	06.00- 07.00 hodin	15.30-18.00 hodin
Čtvrtek	06.00- 07.00 hodin	15.30-18.00 hodin
Pátek	06.00- 07.00 hodin	15.30-18.00 hodin
3. Pronajímatel v tomto směru dále prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s majetkem a prostory budovy č. p. 211 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 úplatu nájemci a nájemce přebírá k dočasnému užívání následující prostory a místnosti budovy č. p. 211, kat. území Hrabyně:

Vodoléčba	62,00 m²
Elektroléčba	20,50 m²
odpočívárna s lehátky	16,00 m ²
sprcha	2,60 m ²
šatna	11,90 m ²
sociální zařízení pro zaměstnance	9,00 m ²
sociální zařízení pro pacienty	4,10 m ²
celkem	126,10 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 *nestátního zdravotnického zařízení v oboru rehabilitace*. 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 místností nábytkem a dalším zařízením, které je **přílohou č. 1** této smlouvy.

Článek II.

Doba nájmu

1. Obě smluvní strany se dohodly, že tuto nájemní smlouvu uzavírají s účinností ode dne **1.1.2023 na dobu neurčitou**.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoliv datu.
3. Obě smluvní strany se dohodly, že pronajímatel a nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu s výpovědní dobou jeden měsíc, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po 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.
4. 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 nájmem 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 nájmem spojené. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu se sjednává dohodou smluvních stran a činí
2. Roční úhrada nájemného představuje částku
Čtvrtletní úhrada nájemného představuje částku . 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 dalším zařízením představuje částku v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu. Stanovení ceny nájemného za užívání nebytových prostor a nájemného za vybavení nábytkem a dalším zařízením je doloženo **přílohou č. 2** této smlouvy.
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 si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel každoročně vždy k 1.únoru příslušného roku (počínaje únorem 2023) oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou 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; případně, revizemi zjištěné, závady vztahující se

k pronajatým prostorám je nájemce povinen odstranit. Pokud závada vznikla zaviněním nájemce, hradí náklady vždy nájemce.

3. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu:

a) dodávku tepla

Úhrada za dodávku tepla je stanovena ve smyslu vyhl.č.269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, v platném znění, na základě předpokladu spotřeby tepla na pronajatou plochu a ceny za 1 GJ platné v daném období.

Koeficient pro stanovení zapojitelné podlahové plochy pro místnosti, které se liší způsobem užívání je 1,2. Spotřeba tepla na 1 m² podlahové plochy v organizaci je 0,753 GJ/m².

Cena platná k 1.1.2022 - 438,86 Kč/GJ

celkem pronajatá plocha 126,1 m² x koef. 1,2 = 151,3 m² x 0,753 GJ/m² = 113,93 GJ/rok

koef. 0,1458 = 16,61 GJ/rok x 438,86 Kč/GJ = Kč ročně

celkem

úhrada za dodávku tepla

Kč čtvrtl. + platná sazba DPH

b) úklid

Úklid prostor pronajímateli provádí je prováděn dodavatelskou firmou, která za 1m² podlahové plochy účtuje Kč bez DPH.

126,10 m² x Kč x 255 dní

koef.0,1458

Kč ročně

Kč ročně

Kč měsíčně

úhrada za úklid

Kč čtvrtl. + platná sazba DPH

4. Smluvní strany se dohodly, že platby za dodávku TV, úklid společný prostorů, vodné a stočné, elektrickou energií a servisní služby budou řešeny paušálními platbami – viz příloha č. 3, a to v následující výši:

Elektrická energie

Spotřebu elektřiny na osvětlení a provoz přístrojů nelze z technických důvodů samostatně měřit, proto při stanovení paušální úhrady bylo vycházeno ze skutečné provozní doby nájemce, příkonu osvětlovacích těles a přístrojů a z ceny za 1 kWh platné k 1.1.2022 ve výši Kč + DPH.

Celkem

Kč měsíčně

Kč čtvrtl. + platná sazba DPH

Vodné, stočné, teplá voda

Odběr vody a teplé vody pro potřeby nájemce nelze z technických důvodů měřit, proto bylo při stanovení úhrady vycházeno z průměrných spotřeb vody na používané vany, z četnosti jejich užívání za daný rok a ceny platné k 1.1.2022, která činí:

vodné Kč/m³ bez DPH,

	stočné	Kč/m ³ bez DPH
	TV	Kč/m ³ .
<i>Celkem</i>	<i>Kč měsíčně</i>	
		Kč čtvrtl. + platná sazba DPH

Servisní služby

Servisní služby zahrnují úklid společných prostor, mytí oken, likvidaci běžného komunálního odpadu.

<i>Celkem</i>	<i>Kč měsíčně</i>	
		Kč čtvrtl. + platná sazba DPH

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 vodu, elektrickou energii, úklid a teplo. Pronajímatel je pak oprávněn přiměřeně zvýšit částku, která byla dojednána v odstavci 3 a 4, a to s účinností od doby, kdy dojde ke změně cenových vstupů.** Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel každoročně vždy k 1.únoru příslušného roku (počínaje únorem 2023) oprávněn jednostranně zvýšit sjednané služby o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
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.
7. 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 prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - k) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých prostorech 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, odpovídajícím 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 v platném znění)
5. Smluvní strany jsou obecně při plnění Smlouvy povinny postupovat podle Nařízení 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), zákona č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů a dalších obecně závazných právních předpisů.

6. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Hrabyni dne 01.01.2023

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

.....
M+REHA s.r.o.
Jan Kutálek, jednatel