

NÁJEMNÍ SMLOUVA

1. **HALA OPAVA a.s.**, se sídlem Žižkova 8/2904, 746 01 Opava, zapsaná u KS Ostrava, oddíl B, vložka 2172, IČ: 258 40 576, DIČ: CZ 258 40 576, jednající [REDACTED]

dále jen "pronajímatel"

a

2. **MUDr. Jitka Fischerová**, nar. [REDACTED] 979, bytem 74601 Opava, [REDACTED] IČ 67330053, dále jen "nájemce"

uzavřeli podle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. tuto smlouvu, kterou se mění a doplňuje smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 20.2.2013.

I.

Pronajímatel pronajímá nájemci níže uvedené nebytové prostory v objektu Městské víceúčelové haly v Opavě, na Žižkově ul. č. 8/2904, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Opavě na listu vlastnictví č. 10376 pro kat. území Opava-Předměstí jako stavba občanské vybavení č.p.2904 na pozemku parc. č. 2134/6, zast. pl. a nádvoří.

č. místnosti	výměra
1. NP	
050	16,50 m2
052	5,95 m2
053	24,17 m2
055	10,88 m2
056	5,94 m2
057	25,25 m2
058	25,67 m2
059	5,18 m2

Uvedené místnosti jsou určeny ku užívání jako ošetrovna, ordinace a technické a administrativní zázemí a jsou zakresleny v situačním plánu, jenž je přílohou č.1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „Prostory“).

II.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Nájemce je oprávněn nerušeně užívat Prostory po celou dobu nájmu pouze ke sjednanému účelu, přičemž Pronajímatel je povinen takový nerušený výkon Nájemcova práva zajistit. Pronajímatel je rovněž povinen zajistit Nájemci přístup do Budovy a Prostor 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, přičemž za tímto účelem byly Nájemci předány klíče k Prostorům. Nájemce předá ostraže Budovy jeden klíč za účelem přístupu do Prostor dle čl. VIII. této smlouvy, tj. pro přístup v případě hrozí-li vážné nebezpečí vzniku škody v Prostorech a/nebo na Budově (havárie). Klíč bude uložen v recepci hotelu v zapečetěné obálce.

Nájemce není oprávněn využívat společné prostory v Budově a venkovní plochy přiléhající a funkčně související s Budovou (pasáže, únikové cesty, atd.) k jiným než obvyklým účelům. Při užívání společných prostor a venkovních ploch zmíněných v předchozí větě nesmí Nájemce nad míru přiměřenou poměrům omezovat práva ostatních nájemců v Budově užívajících tyto společné prostory a venkovní plochy. Ustanovení článku IX. této Smlouvy se použije přiměřeně.

Nájemce bude při užívání Prostor a Budovy jednat v souladu s touto smlouvou a všemi obecně závaznými předpisy, zákony a nařízeními, které se Prostor a Budovy týkají. Nájemce nebude užívat, nedovolí ani nestrpí, aby Prostory byly užívány k nepřipustným nebo nezákonným účelům a nebude nad míru přiměřenou svému předmětu podnikání rušit užívání a nerušenou držbu Budovy či její části jakéhokoli jiného nájemce nebo Pronajímatele.

Stávající vedení elektrické energie, vody a jiných technických sítí smí Nájemce používat v obvyklém rozsahu. Vyšší spotřebu může Nájemce pokrýt rozšířením přívodů na vlastní náklady po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

Jakékoliv používání společných prostor v Budově, ploch na Budově či okolo ní pro reklamní účely, umístění reklamních zařízení a dalších předmětů vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Nájemce odpovídá za škody vzniklé v této souvislosti. Pronajímatel je oprávněn kdykoli odstranit neoprávněně umístěné reklamní zařízení a předměty na náklady Nájemce.

Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat Pronajímatele o vzniku a výskytu jakýchkoli závad a škod na Prostorech a o veškerých jiných závažných skutečnostech, které by mohly mít nepříznivý vliv na Prostory a/nebo Budovu. Pronajímatel je povinen písemně odpovědět na Oznámení Nájemce ve lhůtě 5 pracovních dnů a zmíněnou skutečnost bezodkladně vyřešit (tím však není dotčeno zejména právo Nájemce nárokovat po celou dobu výskytu závady zejména slevu na nájemném spojenou s případnou nemožností či pouze omezenou možností užívání Prostor), za předpokladu, že v souladu s ustanoveními této smlouvy a příslušných právních předpisů taková povinnost není na straně Nájemce.

Smluvní strany prohlašují a zavazují se, že veškeré informace týkající se podmínek stanovených Nájemní smlouvou se považují za důvěrné a veřejně nepřipustné.

III. Trvání nájemního vztahu

Nájemní vztah týkající se Prostor na základě této smlouvy je sjednán do 31.03.2023.

Tato smlouva může být písemně vypovězena Pronajímatelem ve dvanáctiměsíční výpovědní lhůtě, počínající prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Nájemci, v těchto případech:

- a) jestliže Nájemce užívá Prostory v rozporu s touto smlouvou nebo v rozporu s jejich účelovým určením a v tomto užívání pokračuje i po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě ne kratší 30-ti dní stanovené v písemném upozornění Pronajímatele;
- b) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání Prostor;

c)Nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

Tato smlouva může být písemně vypovězena Pronajímatelem v tříměsíční výpovědní lhůtě v těchto případech:

- a)vůči Nájemci bude zahájeno insolvenční řízení;
- b)vstoupí-li Nájemce do likvidace;
- c)nájemce je o více než 60 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí Pronajímatele ze shora uvedených důvodů, odpovídá Nájemce Pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne Pronajímateli na Prostorách nebo Budově v důsledku užívání Prostor a Budovy Nájemcem způsobem zakládajícím výpovědní důvod na straně Pronajímatele, včetně ušlého zisku. V ostatním platí zákonná úprava.

Strany si výslovně ujednávají, že v případě budoucí změny vlastníka Budovy tato změna nezakládá právo kterékoliv strany z tohoto důvodu vypovědět tuto smlouvu. Pronajímatel se zavazuje, že o obsahu této nájemní smlouvy a z ní vyplývajících povinností informuje případného budoucího vlastníka nemovitosti.

Nájemce má právo tuto smlouvu písemně vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, počínající prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli, pouze v následujících případech:

- a)Prostory se staly bez zavinění Nájemce nezpůsobilými ke smlouvenému užívání a Pronajímatel tento stav přes písemné Oznámení Nájemci, doručené Pronajímateli, neodstranil v přiměřené, dodatečně poskytnuté lhůtě, ne kratší než 30 dnů ze strany Nájemce;
 - b)Pronajímatel hrubým způsobem porušuje povinnosti:
 - udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání;
 - zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno
- a tento stav neodstraní ani přes písemné oznámení Nájemce v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, ne kratší než 15 pracovních dnů ze strany Nájemce;
- c)Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Prostory najal;
 - d)vstoupí-li Pronajímatel do likvidace.

IV.

Nájemné a cena služeb

1. Nájemné se sjednává ve výši **6.800,- Kč** slovy šesttisícosmsetkorunčeských měsíčně + příslušná DPH. Nájemné a služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebytových prostor (el.energie, teplo, vodné a stočné) budou hrazeny na základě faktur pronajímatele.
2. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu oprávněn vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje rokem 2014, jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného

ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

V. Údržba Prostor

Nájemce je povinen Prostory užívat šetrně, pečovat o ně, a až do doby sjednaného vrácení zpět Pronajímateli provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a opravy.

Ke dni skončení nájemního vztahu Nájemce předá Pronajímateli Prostory ve stavu, tak jak je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, vhodné k okamžitému pronajmutí.

Prostory musí být nově vymalovány, uklizeny a koberec vyčištěn, pokud se Pronajímatel a Nájemce nedohodnou jinak. V případě, že Nájemce neuvede Prostory do stavu, jak je popsán v předchozí větě tohoto odstavce, je Pronajímatel oprávněn tak učinit na náklady Nájemce.

Nájemce musí na vlastní náklady a nebezpečí odstranit úpravy a změny, které provedl v Prostorách (např. stavební úpravy) v průběhu nájemního vztahu bez písemného souhlasu Pronajímatele, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak.

Veškeré práce nutné k odstranění vad na Prostorách v okamžiku ukončení nájemního vztahu, které vznikly v důsledku činnosti Nájemce, musí Nájemce provést na vlastní náklady, pokud se Pronajímatel a Nájemce nedohodnou jinak. Neodstraní-li Nájemce takové úpravy a změny v Prostorách, je Pronajímatel oprávněn zajistit jejich odstranění na náklady Nájemce.

Nájemce a Pronajímatel sepíší a společně podepíší protokol o předání Prostor ke dni ukončení nájemního vztahu. V případě, že Nájemce odmítne předávací protokol podepsat nebo se zúčastnit předání Prostor, resp. sepsání předávacího protokolu, je Pronajímatel oprávněn takový protokol sepsat sám. Pro takový případ je Pronajímatel povinen přizvat k sepsání protokolu třetí nezúčastněnou osobu.

Nájemce je povinen ihned odstranit škody, které způsobil, a to jak na Prostorách, tak na Budově. Nesplní-li tuto povinnost během přiměřené lhůty mu k tomu Pronajímatelem písemně stanovené, může Pronajímatel učinit potřebná opatření k odstranění škody na náklady Nájemce. V takovém případě nemá Nájemce nárok na slevu z nájemného či jeho snížení, náhradu škody a to ani v případě podstatného omezení možnosti užívání Prostor. Písemného upomenutí nebo stanovení lhůty není zapotřebí, hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.

Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.

Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

VI. Stavební úpravy

Pronajímatel je oprávněn provádět údržbu i stavební úpravy v souvislosti s údržbou a/nebo zlepšení Budovy nebo Prostor, a také pro odvrácení hrozícího nebezpečí či škody nebo pro odstranění škod, a to i bez souhlasu Nájemce.

Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět na Budově stavební úpravy tj. např. zřizovat přístavby, přestavby a dodatečné vestavby všeho druhu, jakož i překládat a odstraňovat stávající zařízení či rozvodné sítě nebo jim určit jiné využití (tím však není dotčena zejména povinnost Pronajímatel umožnit Nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv).

Pronajímatel je povinen oznámit s dostatečným předstihem Nájemci záměr provádět stavební úpravy a úpravy realizovat tak, aby co nejméně narušovaly činnost Nájemce v Prostorách. Nájemce musí provádění stavebních úprav Pronajímatelem snášet (tím však není dotčeno zejména případné právo Nájemce na poskytnutí slevy z nájemného); Pronajímatel je povinen vždy brát zřetel na provozní zájmy Nájemce.

Nájemce smí provádět stavební úpravy v Prostorách pouze s předchozím výslovným písemným souhlasem Pronajímatele; za zajištění potřebných úředních povolení, jejichž kopie poskytne Nájemce Pronajímateli před zahájením prací, odpovídá Nájemce. Při provádění stavebních úprav je Nájemce povinen zajistit, aby takové stavební úpravy byly prováděny mimo běžnou pracovní dobu a jejich následky, zejména odstraňování sutin a nečistot, byly odstraňovány na náklady Nájemce, a to dle pokynů Pronajímatele. Při skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen odstranit takové stavební úpravy a uvést Prostory do původního stavu, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak. Totéž platí i pro přemístění, úpravy nebo nové instalace zařízení sloužících k topení a vaření, větracího a klimatizačního zařízení či elektrických přípojek atd.

Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou Pronajímateli způsobí provedení nepovolených úprav nebo zásahy do sítí a je povinen nahradit pronajímateli případný ušlý zisk.

Pronajímatel souhlasí, že Nájemce smí v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č.586/1992 o daních z příjmů uplatnit daňové odpisy výdajů, které Nájemce vynaložil na stavební úpravy v Prostorách a které se v souladu s ustanovením § 33 zákona č.586/1992 o daních z příjmů považují za technické zhodnocení Prostor. Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele o výši vynaložených výdajů na takové technické zhodnocení Prostor, a to nejpozději do 30 dnů od dokončení stavebních úprav.

Pronajímatel nezvýší pořizovací cenu Budovy o částku nákladů, které Nájemce vynaložil na provedení technického zhodnocení Prostor.

VII. Podnájem

Nájemce smí Prostory nebo jejich část podnajímt třetím osobám. Nájemce zůstává po celou dobu trvání této smlouvy vůči Pronajímateli v plném rozsahu smluvním a platebním partnerem. Nájemce zároveň plně zodpovídá Pronajímateli za dodržování příslušných ustanovení této smlouvy podnájemci. Podnájemní vztahy skončí nejpozději společně s nájemním vztahem dle této smlouvy.

VIII.

Vstup do Prostor

Nájemce je – po předchozí výzvě Pronajímatele doručené Nájemci alespoň jeden pracovní den předem - povinen umožnit osobám, které se prokážou pověřením Pronajímatelem vstup do Prostor, a to v pracovní dny během běžné pracovní doby nebo podle dohody mezi Nájemcem a Pronajímatelem. Pronajímatel je však bez ohledu na ujednání předchozí věty oprávněn vstoupit do Prostor vždy, hrozí-li vážné nebezpečí vzniku škody v Prostorách a/nebo na Budově. Pronajímatel je povinen přizvat si třetí, nezávislé osoby.

IX.

Pojištění

Pronajímatel uzavře smlouvu o pojištění Budovy pro případ živelních pohrom a pojištění odpovědnosti za škodu z držby nemovitosti Pronajímatel na požádání předloží doklady o placení pojistného a kopie pojistných smluv.

X.

Závěrečná ustanovení

Doplňky a změny této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu.

Nájemce není oprávněn proti pohledávkám Pronajímatele stavět a započítávat jakékoliv své pohledávky.

Vyšší mocí se rozumí skutečnosti nebo okolnosti, na které Pronajímatel nemá vliv a které nemohl předvídat (zejména živelné pohromy povodeň, požár, výpadky zásobování elektrickou energií, vodou apod.), a tyto skutečnosti nebo okolnosti mohou nepříznivě zasáhnout do práva Nájemce užívat Prostory.

Nájemce není oprávněn uplatňovat vůči Pronajímateli nároky vztahující se k dočasným poruchám nebo přerušení dodávek vody, plynu, světla, odpadu, elektrických nebo vodovodních rozvodů, vytápění, klimatizace nebo větrání, telekomunikací a dalších systémů nebo služeb, s výjimkou poruch a přerušení dodávek způsobených zaviněním Pronajímatele.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatná, nebo pokud by zákonem předepsané náležitosti chyběly, není tím dotčena platnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Místo neplatného ustanovení dohodne Pronajímatel a Nájemce takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a účely této smlouvy.

Tato smlouva a práva a povinnosti stran z této smlouvy se řídí a budou vykládána v souladu s právním řádem České republiky. Pronajímatel a Nájemce ujednávají, že ukončení této smlouvy se výslovně řídí příslušnými ustanoveními této smlouvy. V případě, že jakékoli ustanovení této smlouvy bude v rozporu s dispozitivním ustanovením zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník, mají přednost ustanovení této smlouvy.

Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel a popř. třetí osoby, které zmocní ke správě Budovy, budou v rámci správy Budovy a nájmu počítačově shromažďovat, zpracovávat a ukládat údaje týkající se Nájemce a této smlouvy.

Bude-li na základě či v souvislosti s touto smlouvou doručována mezi smluvními stranami jakákoliv písemnost, považuje se pro účely této smlouvy za doručení osobní doručení (proti potvrzení o převzetí) či doručení doporučenou poštou nebo kurýrní službou na doručovací adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. Každé takové doručení bude považováno za řádně uskutečněné buď v den skutečného doručení nebo v den odmítnutí přijetí na příslušné adrese nebo v den uložení zásilky na poště pro nemožnost doručení adresátovi. Jakoukoliv změnu adresy pro doručování jsou smluvní strany povinny bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé smluvní straně.

XI. Rozhodčí doložka

Veškeré spory, které by mohly vyplynout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, jejichž hodnota přesáhne 100.000 CZK, nebo se budou týkat platnosti této smlouvy, existence a trvání nájemního vztahu nebo výpovědi této smlouvy, budou s konečnou platností rozhodnuty s vyloučením obecných soudů v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze podle jeho řádu třemi rozhodci jmenovaným v souladu s tímto řádem. Ostatní spory, které by mohly vyplynout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou s konečnou platností rozhodnuty s vyloučením obecných soudů v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným v souladu s tímto řádem. Místem rozhodčího řízení bude Praha. Nájemce a Pronajímatel se zavazují splnit veškeré povinnosti jim uložené v rozhodčím nálezu ve lhůtách v tomto nálezu stanovených.

Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech a obsahuje úplné a rozhodující ujednání stran této smlouvy a v plném rozsahu nahrazuje veškerá předchozí ujednání stran týkající se jejího předmětu.

V Opavě dne 27.06. 2014

HALA OPAVA a.s.

Žitkovice 1 / 2904

746 00 PRAHA

IČO 231 10 576

nájemce