

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. S00158/2023

Kterou uzavřeli podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších úprav a dle usnesení Rady městského obvodu Třebovice číslo 192/14 ze dne 17.5.2023.

### Smluvní strany:

**Pronajímatel:** Statutární město Ostrava – městský obvod Třebovice  
Se sídlem: 5. května 5027/1, 722 00 Ostrava – Třebovice  
Zastoupený : starostou [REDACTED]  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)  
Peněžní ústav: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava  
Číslo účtu: 19-1651079319/0800  
(dále jen pronajímatel )

a

**Nájemce:** GYNOVET s.r.o.  
Sídlem: [REDACTED]  
IČ: 27787869  
(dále jen nájemci)

a

**Nájemce:** GYNELIS s.r.o.  
Sídlem: [REDACTED]  
IČ: 28645537  
(dále jen nájemci)

Smluvní strany se dohodly na tomto znění smlouvy:

### I.

#### Úvodní ustanovení

- 1.1. 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 č. popisné 5088 na ulici V Mešníku v Ostravě-Třebovicích, číslo orientační 4 na parcele č. 319 v katastrální území Třebovice ve Slezsku obec Ostrava.
- 2.2. Pronajímatel pronajímá nájemcům na základě usnesení č. 192/14 Rady městského obvodu Třebovice ze dne 17.5.2023 místnosti o výměře 87,1 m<sup>2</sup>, v budově č.p.5088, ul. V Mešníku v Ostravě – Třebovicích ( dále jen předmět nájmu), v jemu známém stavu.

*Nájemci budou užívat nebytové prostory za účelem provozování gynekologické ambulance.*

- 2.3. Změnit účel užívání dohodnutý touto smlouvou lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

#### Předmětem nájmu v užívání gynekologické ordinace budou tyto prostory:

Čekárna	12,0 m <sup>2</sup>
Ordinace	16,6 m <sup>2</sup>
Hygienický box	2,4 m <sup>2</sup>
Hygienické box	2,3 m <sup>2</sup>
Chodbička	2,1 m <sup>2</sup>
Zábroková místnost	21,0 m <sup>2</sup>
Ordinace	16,5 m <sup>2</sup>
Předsíňka	2,0 m <sup>2</sup>
WC	1,0 m <sup>2</sup>
Sprcha	0,8 m <sup>2</sup>
Denní místnost	10,4 m <sup>2</sup>
-----	
<b>Celkem :</b>	<b>87,1 m<sup>2</sup></b>

## III.

### Doba a ukončení nájmu

- 3.1. **Nájem se sjednává na dobu určitou, tři let od 1.7.2023 do 30.06. 2026.**
- 3.2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
- písemnou dohodou smluvních stran
  - písemnou výpovědí ze strany pronajímatele a nájemce s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně
  - 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 nájemcům předmět nájmu na základě usnesení č.192/14 Rady městského obvodu Třebovice ze dne 17.5.2023 ve výši **29.614,- Kč / ročně pro každého nájemce. Splatnost nájemní částky je čtvrtletní ve výši 7.403,50 Kč**, bude poukazována na příjmový účet SMO – ÚMOb Třebovice u České spořitelny a.s. pobočka Ostrava – Poruba, číslo účtu: [REDAKCE] **VS 36131582023** 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 re fakturovány pronajímatelem na základě dodavatelských faktur.

#### V.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

##### **5.1. Nájemci jsou zejména povinni:**

- 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. Nájemci nejsou oprávněni bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor nebo jeho část do pronájmu.
- 5.1.6. Nájemci jsou oprávněni 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. Nájemci nejsou oprávněni změnit užívání nebytového prostoru nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 5.1.8. Pokud budou nájemci více jak 15 dní v prodlení s platbou nájemného, nebo jeho části, a ani po výzvě k úhradě dluhu ve lhůtě 10 dní dluh neuhradí, jsou nájemci povinni uhradit pronajímateli smluvní pokutu, která činí 0,05% z dlužné částky nájmu za každý den prodlení.
- 5.1.9. Nájemci jsou povinni si zajistit úklid předmětu nájmu a odvoz odpadu na vlastní náklady.
- 5.1.10. Nájemci jsou povinni 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. Nájemci jsou povinni případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, plynu resp. na ostatních zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na telefonním čísle 599 422 103 – podatelna ÚMOB Třebovice.
- 5.1.13. Nájemci odpovídají za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
- 5.1.14. Nájemci jsou povinni 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. Nájemci jsou povinni 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 nájemci budou 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 nesou nájemci odpovědnost v plném rozsahu.
- 5.1.17. Nájemci nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
- 5.1.18. Nájemci plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti.
- 5.1.19. Nájemci se zavazují 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. Nájemci je povinni umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemci jsou povinni 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 nájemcům 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.
- 5.2.4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pravidelné kontroly plynového zařízení /plynový kotel/ v majetku pronajímatele.
- 5.2.5. 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 zařízení.
- 5.2.6. 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.
- 5.2.7. Pronajímatel plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají nájemci společně.
- 5.2.8. 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. hasící 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.
- 5.2.9. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z povinností vlastníka objektu.
- 5.2.10. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

**VI.**

**Ostatní ujednání**

- 6.1. 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.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námítky přípustné.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 7.1. 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení obdrží pronajímatel.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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:

- 8.1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla Rada městského obvodu Třebovice dne 12.4.2023, usn.č. 151/12.
- 8.2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Třebovice od 14.4.2023 do 2.5.2023.
- 8.3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele Rada městského obvodu Třebovice dne 17.5.2023 svým usnesením č. 192/14.

V Ostravě – Třebovicích, dne 26.5.2023

V Ostravě – Třebovicích, dne 14.6.2023

.....  
pronajímatel  
SMO-MOb Třebovice  
zast. [REDACTED] -starostou

.....  
nájemce  
GYNOVET s.r.o.

.....  
nájemce  
GYNELIS s.r.o.