

N 12/2012

10.11.2012 →

DOHODA Č. 2 O ZMĚNĚ SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. NS –Reduko 01/2012

TOUTO DOHODOU SE SMLOUVA MĚNÍ A UPRAVUJE TAKTO

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

kteřou uzavírají v souladu s ust. § 2201 až § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku, tito dle svého vlastního prohlášení k právnímu jednání plně způsobilí účastníci

1. Základní škola speciální a Mateřská škola speciální, Nový Jičín, Komenského 64, příspěvková organizace
se sídlem: Komenského 64, 741 11 Nový Jičín,
statutární orgán: PaedDr. Marcela Komendová; ředitelka školy
IČ: 66741335, DIČ: 66741335
bankovní spojení: [redacted] číslo účtu [redacted]
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

2. Rehabilitační centrum REDUKO s.r.o.
se sídlem: Revoluční 502, 691 45, Podivín
zastoupené: [redacted]
IČ: 26914417
bankovní spojení: [redacted] číslo účtu [redacted]
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“) dále také „smluvní strany“

příkazce operace:	[redacted]
správce rozpočtu:	[redacted]

I.

Vlastnictví nemovitosti

1. Pronajímatel je usnesením zastupitelstva Moravskoslezského kraje, na základě zřizovací listiny (ZL) 166/2001 vydané 27. 9. 2001, ve znění pozdějších dodatků, příslušný hospodařit s budovou [redacted] část obce Nový Jičín, objekt občanské vybavenosti, na pozemku [redacted] zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Nový Jičín – Horní Předměstí, obce Nový Jičín, která je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje.

II.

Předmět

1. Předmětem této smlouvy je část nemovitého majetku **specifikovaná v čl. I nebytové prostory** – místnosti v **celkové výměře 51,4 m²** (č. 102, o výměře 35,5 m², č.103 o výměře 4,8 m² č. 104 o výměře 7,8 m², č. 105 o výměře 3,3 m²)- označení místností dle projektové dokumentace)
v 1. nadzemním podlaží – viz. Příloha č.1.

2. Pevnou součástí nebytových prostor je
 - a) **pevné stropní zvedací a pojízdné zařízení**
 - b) **masážní vana**
3. Nájemce podepsáním této smlouvy prohlašuje, že byl plně seznámen s obsluhou daného zařízení/dané věci a přesvědčil se, že je věc funkční a pronajímatel jej rovněž seznámil s pravidly/ s návodem pro zacházení s daného zařízení/dané věci u vedené v předchozím bodě 2) tohoto článku.
4. Nájemce zároveň svým podpisem potvrzuje, že pravidlům – návodu rozumí a je plně schopen věc obsluhovat, používat a tak přebírá veškerou právní odpovědnost za dané zařízení uvedené v bodě 2) tohoto článku.
5. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením smlouvy podrobně seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě. Zároveň potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a že jej pronajímatel seznámil se všemi zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor dodržovat.

III.

Nájemné a úhrada za poskytované služby

1. Cena nájmu činí **700,- Kč/m²** (slovy sedmsetkorunčeských) ročně včetně DPH, což při pronájmu 51,4 m² činí **35.980,- Kč ročně /včetně DPH**
2. **Služby** poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v rozsahu sjednaném smlouvou – **5 dnů v týdnu** /rozumí se pondělí – pátek - dále jen služby), což je dodávka elektrické energie, teplé a studené vody, vytápění a ostatní služby (odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor) budou hrazeny nájemcem ve výši paušálu .
3. **Paušální částka-služby činí 25.000 Kč ročně vč. DPH**
4. Pronajímatel není plátcem DPH.
5. Způsob úhrady: Nájemné i náklady spojené se zajišťováním služeb budou nájemcem hrazeny čtvrtletně na základě došlé faktury dle data splatnosti, vystavené pronajímatelem, a to:
 - k poslednímu kalendářnímu dni I.-III. čtvrtletí
 - k 15.dni v měsíci prosinec za IV. čtvrtletí
1. nájem za čtvrtletí: **8.995,-**
2. služby za čtvrtletí: **6.250,-**
6. Nájemné i paušální platby na služby jsou splatné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE] číslo účtu [REDAKCE]. Jako variabilní symbol bude použito [REDAKCE]

7. Náklady spojené se zajišťováním služeb jsou poměrnou částí k celkovým nákladům na tyto služby v budově č. p.509/64 na Komenského ulici v Novém Jičíně. ..
8. Tato poměrná část odpovídá podílu celkové nájemcem pronajaté výměry plochy k celkové výměře všech užívaných ploch ve výše jmenované budově.
9. Pronajímatel je rovněž jednostranně oprávněn zvýšit sjednané částky za služby a to zpětně od 1. 1. příslušného roku, s ohledem na růst ceny energie v předcházejícím roce , což oznámí nájemci písemně.
10. Pronajímatel je rovněž jednostranně oprávněn zvýšit sjednané nájemné dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně. Nájemné bude upravováno zpětně od 1. 1. příslušného roku a to po zveřejnění údajů českým statistickým úřadem. Tím není vyloučena možnost jiné dohody smluvních stran o úpravě nájemného.

IV.

Trvání nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **neurčitou**.
2. Nájemce souhlasí se skutečností, že pronajímatel může odstoupit od nájemní smlouvy a požadovat vrácení pronajatých prostor v den následující po zjištění rozporů s touto uzavřenou nájemní smlouvou, zejména v těchto případech:
 - a) nájemce nebude řádně užívat nebo bude předmět nájmu užívat v rozporu s účelem, který je specifikován v odst. V. této smlouvy,
 - b) nájemce je v prodlení s úhradou plateb za nájemné, za služby spojené s pronájmem, delším než 15 dnů po datu splatnosti.
3. Pronajímatel i nájemce může vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou, a to zasláním doporučeného dopisu na adresu sídla druhé smluvní strany. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3 dnem po jejím uložení na poště.
4. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po měsíci, kdy byla výpověď doručena.
5. Nájem také končí písemnou dohodou stran, popřípadě smrtí fyzické osoby nájemce nebo zánikem právnické osoby nájemce bez právního nástupce.

6. Nájemce je povinen v den skončení nájmu (z jakéhokoliv důvodu) Nebytový prostor odevz pronajímateli vyklizený, uklizený, vymalovaný (nebude-li dohodnuto jinak) a ve stavu, v jakém Nebytový prostor převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, a zároveň je povinen předat příslušenství, tj. zejména vybavení a zařízení a klíče od všech uzamykatelných prostor. Škody na Nebytovém prostoru je nájemce povinen pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. Ve vyklizeném Nebytovém prostoru se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok.

Nájemce je povinen odhlásit své případné sídlo z Nebytového prostoru nejpozději do doby skončení nájmu. Pokud tak neučiní, pronajímatel má též právo podat návrh na zrušení sídla nájemce v Nebytovém prostoru k příslušným orgánům.

V.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá jako prostor pro **poskytování zdravotní péče – ambulantní fyzioterapie dětí a žáků navštěvujících školu a školské zařízení pronajímatele a k provozování ambulantní péče fyzioterapie jiných dětských klientů , jakožto odloučeného pracoviště nájemce.**
2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti 5 dnů v týdnu po celé smluvní období. Dny i provozní doba jsou po dohodě s vedoucí fyzioterapie součástí přílohy. Změny rozsahu užívání budou řešeny dodatkem smlouvy. Nájemce bude užívat předmět nájmu tak, aby svou činností nenarušil činnost pronajímatele.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání nájemcem.
 - Za tímto účelem jsou pověřené osoby pronajímatele oprávněny vstupovat do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce.
 - Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem .

- Dále je pronajímatel povinen nájemce při užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu v užívání neomezovat.
2. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance a jiné oprávněné osoby do jím pronajatých předmětných prostor.
 3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technického a hygienického určení vhodný pro účel nájmu a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Uvedené prostory k nájmu jsou schváleny k užívání jako zdravotnické zařízení dle kolaudačního rozhodnutí MÚ Nového Jičína čj.ÚPS/72504/2007 ze dne 4.10.2007.
 4. Pronajímatel zajistí zabezpečení objektu věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostními zařízeními dle legislativy a normativů o požární ochraně.
 5. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nahlédnutí do dokladů stanovujících výši vyúčtovaných nákladů dle článku III. této smlouvy.
 6. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží pronajímatel v ředitelně řádně označené náhradní klíče od všech dveřních zámků všech pronajatých místností. Tyto náhradní klíče lze použít jen v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy).
 7. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných právních předpisů v pronajatých prostorách.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), které se nacházejí v předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem (čl. II bod. 2 této smlouvy).
2. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, **pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř předmětu nájmu.** Případné, pro jeho potřeby nezbytně nutné úpravy může nájemce provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Běžnou údržbu, ostatní údržbu a drobné opravy předmětných nebytových prostor a zařízení, které je součástí nebytových prostor (pevné stropní zvedací a pojízdné zařízení a masážní vana) je nájemce **povinen provádět na vlastní náklady.**
3. Bez odkladu nahlásit pronajímateli potřebu oprav, které nájemce musí provést a zajistit provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti. V případě, že se strany předem dohodnou, že opravu zajistí pronajímatel, budou nájemci náklady na opravu v plné výši přeúčtovány/ fakturovány pronajímatelem.

4. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny odpovídá v souladu s platnými právními předpisy v pronajatých prostorách nájemce. Vždy je přitom povinen zohlednit způsob užívání předmětu nájmu a povahu skladovaného zboží (kontroly, revize apod.). **Nájemce zajišťuje pravidelně revize /i periodické/ masážní vany a stropního pojízdného zvedacího zařízení, včetně zatěžkávací zkoušky tohoto zvedacího zařízení**
5. **Kopie zpráv z těchto prohlídek je nájemce povinen předávat pronajímateli vždy do 30 dnů po provedení revize.** Nájemce zajistí školení PO a BOZP svých zaměstnanců dle požadavku legislativy.
6. Nájemce je povinen zabezpečit pojištění vlastního movitého majetku, vybavení a zařízení proti škodám na svůj náklad. Dále je povinen písemně oznámit pronajímateli škodu vzniklou na jeho majetku do 24 hodin po jejím vzniku, vždy tak, aby mohla být řádně prošetřena a řešena.
7. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
8. Nájemce se zavazuje písemně oznámit instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytového prostoru a jeho vybavení.
9. Malování pronajatých prostor provádí nájemce na vlastní náklady v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
10. Nájemce se zavazuje, že nebude přilehlé pozemky a společné prostory předmětné budovy znečišťovat, nebo zaplňovat různými předměty a materiály.
11. Umístění informačních tabulí, propagačních materiálů a nápisů ve společných prostorách či na vnějším plášti předmětné budovy (včetně vstupních dveří) je možné jen se souhlasem pronajímatele a je součástí předmětu nájmu. Tato smlouva se nevztahuje na reklamní tabule a nápisy umístěné na venkovním plášti budovy. Tyto jsou předmětem samostatných smluvních vztahů.
12. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i na náhrady škody přesahující smluvní pokutu.
13. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani z části.
14. Nájemce a jeho klienti jsou povinni používat ke vstupu do budovy pouze hlavní vchod. Klienty po ohlášení místním telefonem pouští do budovy nájemce –fyzioterapeut, který je také vyprovází.
15. Nájemce je povinen s pronajímatelem projednat předem organizaci provozu (příchod, odchod) v době, kdy škola, školské zařízení pronajímatele nejsou v provozu (prázdniny, přerušení provozu).

Nájemce nesmí bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele realizovat v předmětu nájmu stavební úpravy.

VIII.

Odpovědnost za škodu

1. 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.**
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

X.

Závěrečná ujednání

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou chronologicky číslovaných dodatků, schválených a podepsaných oběma stranami.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu osobami uvedenými v záhlaví této smlouvy.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po jednom exempláři
4. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy jež pozbyla platnosti.
5. V případě vyšší moci je každá strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit.

6. Za vyšší moc se považují zejména živelné události, svévolné jednání třetích osob, povstání, pouhou, stávky, pracovní výluky, bojkotování práce, obsazení majetku důležitého pro plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, rušení pracovního pořádku, války (vyhlášené i nevyhlášené), změna politické situace, která vylučuje nebo nepřiměřeně ztěžuje výkon práv a povinností z této smlouvy nebo jakákoli jiná podobná příčina.
7. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztah touto smlouvou založený řídí NÖZ a ostatními právními předpisy ČR.
8. Změny této smlouvy lze činit výlučně písemně, a to dodatkem k této smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami.
9. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti.
10. Tato dohoda č. 2 o změně smlouvy NS Reduko 01/2012 ze dne 29.12.2011 ve znění dodatku č. 1 nabývá platnosti a účinnosti **1.1.2017**.
11. Tato smlouva se vyhotovuje se ve dvou výtiscích, z nichž každá smluvní strana přebírá jeden výtisk

V Novém Jičíně, dne 20.12. 2016

V *Podivíně* dne *30.12.* 2016



Za pronajímatele:

Základní škola speciální a Mateřská škola speciální,
741 01 Nový Jičín, Komenského 64
příspěvková organizace
tel. 556 701 380



Za nájemce:

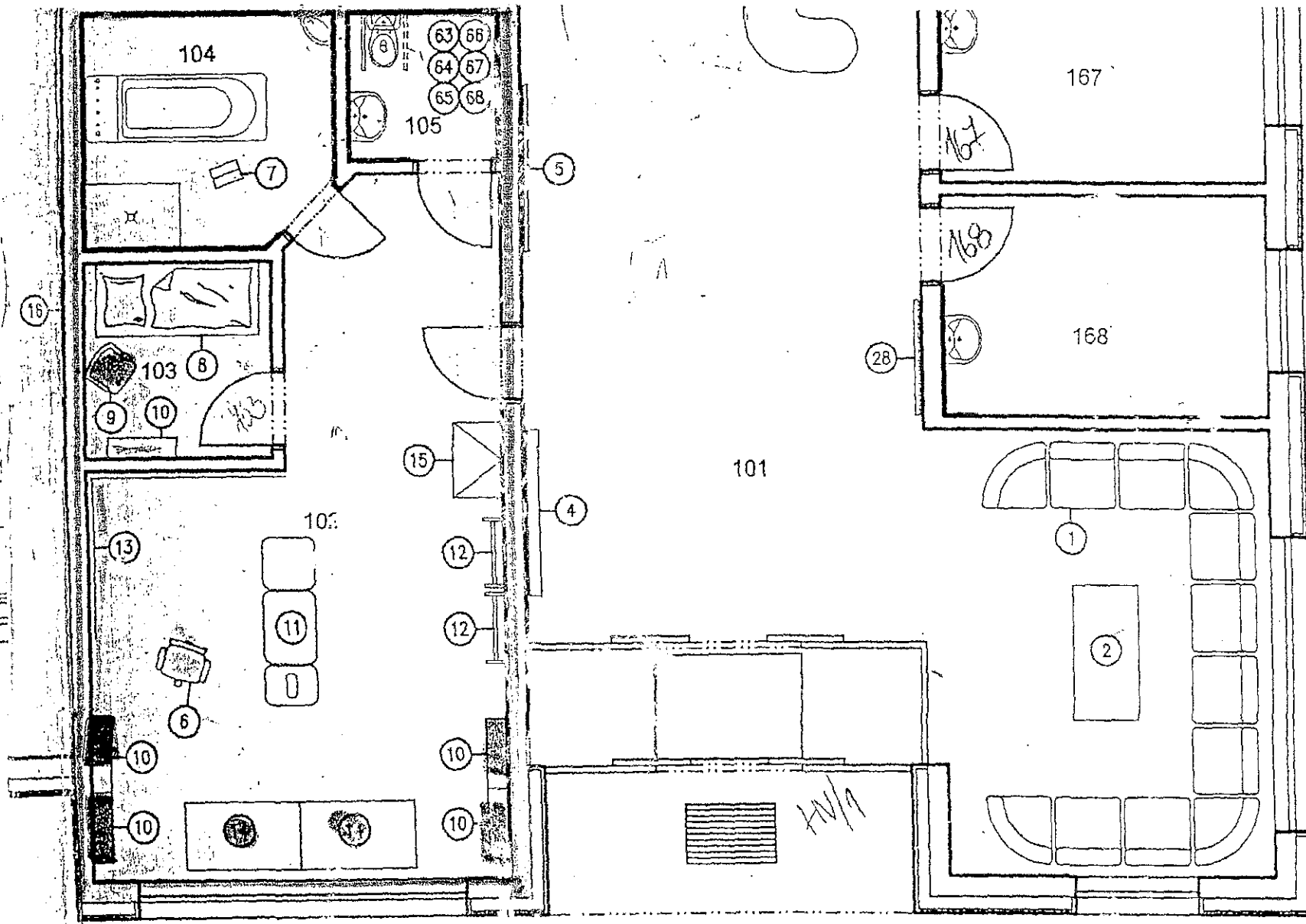
Rehabilitační centrum
REDUKO s.r.o.
Revoluční 502, 691 45 PODIVÍN
IČO: 269 14 417

Příloha č.1: Situační plán

Příloha č. 2: Rozsah provozní doby

Provozní doba fyzioterapie

Po	7.00 – 15.00
Út	7.00 – 15.00
St	7.00 – 15.00
Čt	7.00 – 15.00
Pá	7.00 – 15.00



*Schizofrenní pacient
 MUDr. K. A.*