

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Uzavřená podle zákona 89/2012 (§ 2302)
Sb., občanského zákoníku mezi těmito stranami:

1. Krajská pedagogicko-psychologická poradna a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků Zlín

Se sídlem Zlín, J. A. Bati 5520, PSČ 760 01
Zastoupená: MUDr. PhDr. Miroslavem Orlem, ředitelem poradny
IČ: 61716456

dále jen „pronajímatel“

a

2. Psychologické centrum Kroměříž, s.r.o.

Se sídlem: Kroměříž, Havlíčkova 814/67, PSČ 767 01
Zastoupené: PhDr. Karlem Zezulkou
IČ: 03760197

dále jen „nájemce“

1.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je platně existující subjekt podle českého právního řádu. Je příspěvkovou organizací a školským poradenským zařízením zřizovaným Zlínským krajem.
2. Pronajímatel má ve správě budovu čp. 197/9 na Jánské ulici v Kroměříži, kde sídlí pobočka KPPP a ZDVPP Zlín. Daná budova je v majetku Zlínského kraje.
3. Na základě Zřizovací listiny a Živnostenského oprávnění je pronajímatel oprávněn poskytnout prostory k pronájmu v případě, že nenaruší chod hlavní činnosti pronajímatele.
4. Předmětem smlouvy je pronájem nebytových prostor v přízemí budovy na uvedené adrese.

Prostory byly stavebně upraveny a vymalovány dle požadavku nájemce. Jedná se konkrétně o dvě místnosti:

- 4.1. Větší místnost s funkčním umyvadlem, ordinace pro práci s klienty, o výměře 22,2 m² (je poskytnuta bez vybavení nábytkem, bez krycího koberce)
- 4.2. Menší místnost, pracovna psychologa, o výměře 7,0 m² (je poskytnuta bez vybavení nábytkem).

5. Předmětem smlouvy jsou rovněž prostory společně užívané nájemcem a pronajímatelem. Jedná se konkrétně o:
 - 5.1. Vstupní chodbu se zvonky, které byly pořízeny dle potřeb nájemce.
 - 5.2. Zádveří a prostor využívaný jako čekárna pro klienty (s jednoduchým sedacím nábytkem, věšákem).
 - 5.3. Toaleta a koupelna k užívání klientům, doprovázejícím osobám, hostům.
 - 5.4. Toaleta přímo v prostorách poradny k užívání výhradně klinickým psychologům, jmenovitě PhDr. Karlu Zezulkovi a PhDr. Barbarě Koláčkové. Jiné osoby využívající toalety v prostorách PPP Kroměříž musí být předem specifikovány. Klíč od vlastních prostor poradny byl k danému účelu předán proti podpisu.

2. Účel užívání

1. Nájemce bude pronajaté prostory užívat jako prostory ordinace zdravotnického zařízení pro poskytování odborných klinicko-psychologických služeb klientům.
2. Osoby, které prostory budou k vymezenému účelu využívat, jsou konkretizovány. Jedná se jmenovitě o: PhDr. Karla Zezulku a PhDr. Barbaru Koláčkovou. Další nejmenované osoby mohou užívat prostory jako klienti, supervidovaní, stážisti, studenti, praktikanti, popř. hostující či spolupracující kolegové. Nájemce není oprávněn pronajímat, zapůjčovat ani poskytovat dané prostory ani jejich vybavení jakékoli třetí straně bez projednání a písemného souhlasu pronajímatele.
3. Prostory pronajímané dle této smlouvy nelze využívat k jiné činnosti, než je uvedeno v odstavci č. 1 článku č. 2.

3. Nájemné

1. Dohodou stanovené roční výše nájemného a služeb činí **69.000,- Kč** (slovy šedesátdevět tisíc korun českých) a bude hrazeno ve **čtvrtletních splátkách ve výši 17.250,- Kč**. Závazná data čtvrtletních splátek byla stanovena dohodou: 01.03., 01.06., 01.09., 01.12.
2. Součástí dohodnuté celkové ceny nájmu je rovněž zajištění základních služeb v rozsahu:
 - 2.1. Běžný úklid prostor užívaných pronajímatelem i prostor společně užívaných pronajímatelem a nájemcem (vymezeno v Předmětu smlouvy - v bodech 4 a 5) o frekvenci 2x týdně, tj. úklidu obou užívaných WC, umývadla v koupelně, desinfekce klik, vypínačů, vynesení odpadu, vysátí koberce v chodbě, setření podlahy na mokro na obou užívaných WC. Mimořádné a rozsáhlejší úklidy (na závěr roku apod.) nejsou součástí této smlouvy.

- 2.2. Běžná údržba odpadů, vodovodu, WC, zvonku, elektro-rozvodů, výměnu nefunkčních stropních zářivek. Odvoz odpadu.
 - 2.3. Služby PO, ostraha.
 - 2.4. Vytápění v době topné sezóny dle zvyklosti pracoviště Kroměříž. Z důvodů provozní doby nájemce bude v úterý čas topení pravidelně prodloužen do 19 hodin. Kompetentní osoba je Mgr. Zbyněk Ořechovský. Mimořádné potřeby otopu budou dopředu dohodnuty. Jiné požadavky na otop řeší nájemce přímotopy.
 - 2.5. Vodné, stočné.
 - 2.6. Odběr elektrické energie, s tím že veškeré odběry energie budou hrazeny paušálně v rámci výše uvedené celkové ceny za nájemné a služby – do doby napojení vlastního elektroměru. V případě napojení elektroměru bude elektřina účtována dle reálné spotřeby. V případě, že nájemce bude chtít provozovat zařízení s vyšší spotřebou elektřiny (např. vlastní klimatizaci), je nezbytné o dané skutečnosti informovat dopředu pronajímatele a vyhotovit dodatek ke smlouvě zohledňující nadměrný odběr elektřiny.
 - 2.7. Případné změny nájemného budou řešeny po předchozí dohodě smluvních stran, vždy formou číslovaných dodatků podepsaných oběma stranami a přiložených k této smlouvě. Nájemce se zavazuje, že bude respektovat případná navýšení nájemného daná globálním navýšením cen energií, plynu, vodného a stočného apod., které nejsou určovány pronajímatelem.
3. Platby za nájem a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru budou hrazeny na účet uvedený pronajímatelem v této smlouvě.

4.

Podmínky užívání

1. Pronajímatel předá nájemci uvedené prostory ve stavu ke smluvenému užívání způsobilé. Dle předchozí dohody bylo na náklady pronajímatele a ve prospěch nájemce již v minulosti realizováno - zazdění spojovacích dveří mezi dvěma místnostmi a odstranění sádkartonové polo-přepážky v místnosti. Na náklady pronajímatele bylo realizováno vymalování v barvě dle výběru nájemce a následný úklid na podzim 2013. Ve větší kanceláři nebyl položen koberec.
2. Pronajímatel bude na své náklady provádět veškeré opravy nezbytné pro zajištění optimálního chodu specifického pracoviště. Nájemce dle své potřeby zajistí a hradí drobné opravy nebytového prostoru (např. opravy malby a nátěrů), a je povinen nést náklady na odstranění těch vad, jež zavinil, nebo které vznikly či byly způsobeny třetí osobou v důsledku nájemcem prováděné činnosti.
3. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu všech oprav, jež je povinen pronajímatel provést. Žádosti o veškeré opravy a úpravy budou předloženy písemnou formou a jejich realizace včetně termínů bude prokonzultována a schválena osobním jednáním mezi zástupci pronajímatele a nájemce.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího projednání a schválení pronajímatele realizovat žádné stavební ani jiné úpravy, které by významně zasáhly do pevných částí pronajímaných prostor (např. budování či bourání příček, výměna obložení apod.). Jakékoliv stavení úpravy nebytových prostor mohou být provedeny jen po písemném souhlasu pronajímatele.

5. Běžné úpravy jako je vrtání polic, umístění dekorací a obrázků, kotvení nábytku apod. je nájemce oprávněn realizovat s tím, že nedojde k nevratnému poškození majetku pronajímatele. Dle dohody obou stran byl nájemce oprávněn na vlastní náklady realizovat výměnu umyvadla za dřez.
6. Nájemce odpovídá za řádné zabezpečení pronajatých prostor, za dodržování předpisů o bezpečnosti práce, požární ochraně, hygieně a ochrany životního prostředí. Nájemce je povinen umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních podmínek. S výjimkou havarijních situací jsou takové návštěvy ze strany pronajímatele v době provozu činnosti nájemce dohodnuty předem – s ohledem na specifickou odbornou práci s klienty a nezbytnost některé odborné metody aplikovat v delším čase a bez přerušení.
7. Po skončení pronájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a uvedené do původního stavu, v jakém je převzal k užívání, pokud nebude dohodnuto jinak.
8. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech, předmětech či jiném majetku nájemce umístěném v pronajatých prostorách a jiných prostorách budovy, ve které se předmět pronájmu nachází, rovněž tak neodpovídá za škody vzniklé třetím osobám, které vznikly v prostorách nájemce. Ve spolupráci s nájemcem však zajišťuje co nejoptimálnější podmínky k zabezpečení prostor a zajištění bezpečnosti provozu.
9. V případě mimořádných situací – jako např. nájemcem nezaviněný požár, vytopení, výbuch plynu bude následně jednáno o umístění v náhradních prostorách, snížení nájemného na přechodnou dobu nebo předčasné vypovězení smlouvy. Z daného jednání bude pořízen zápis a případně dodatek k dané smlouvě stvrzený podpisy obou stran.
10. Nájemce je povinen uložit klíč od výše uvedených pronajatých prostor dvou kancelářích v zapečetěné obálce z bezpečnostních důvodů (požár, vytopení apod.) v sekretariátu pronajímatele. Bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn měnit svévolně zámky a klíče, neboť v kritických situacích je nezbytné zajistit vstup do všech prostor objektu.
11. Pronajímatel sdělí nájemci přístupové kódy k zabezpečovacímu zařízení. Nájemce je povinen řádně a důsledně zamykat a užívat zabezpečení objektu dle požadavků pronajímatele a respektovat vnitřní řád pronajímatele. Kompetentní osobou je Mgr. Zbyněk Ořechovský. V případě, že bude v budoucnu realizováno extra zabezpečení pronajímaných prostor, bude tento bod upraven.
12. Pronajímatel na své náklady zabezpečuje v pronajímaném objektu zabezpečení a kontroly odpovídající normám na požární ochranu, včetně revize elektroinstalace – vše dle platných předpisů a požadavků. Pronajímatel zajišťuje proškolení nájemce v oblasti BOZP a PO.
13. Pronajímatel se zavazuje užívat sousední místnosti takovým způsobem, aby nedošlo k významnému narušení hlavní činnosti nájemce (např. hlukem, nepřiměřeným a nadměrným pohybem osob apod.) ani ke škodě na majetku, zdraví či životě.

5. Smluvené sankce

1. Poruší-li nájemce při provádění úprav a oprav pronajatých nebytových prostor ustanovení stavebního zákona, nebo provede-li stavební úpravy nebo technické zhodnocení bez písemného souhlasu pronajímatele je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý případ porušení. Porušení stavebního zákona musí být konstatováno pravomocným rozhodnutím dotčeného orgánu státní správy.
2. Nevyklidí-li nájemce předmět pronájmu nejpozději poslední den jeho práva jej užívat, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením.
3. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká práva pronajímatele na úhradu škody, která mu v případě porušení povinností nájemce smluvní pokutou vznikne. Tuto škodu je oprávněn vymáhat samostatně a nezávisle na smluvní pokutě.
4. V případě že prodlení s platbou čtvrtletních splátek bude delší než 30 dnů od určeného data, bude účtováno penále za každý den prodlení ve výši 100,- Kč.

6. Doba nájmu

1. Smlouva se sjednává **na dobu neurčitou začínající dnem 01.03.2015** - všechny případné změny budou řešeny po předchozí dohodě smluvních stran, vždy formou číslovaných dodatků podepsaných oběma stranami a přiložených k této smlouvě.

7. Skončení nájmu

Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:

1. Dohodou smluvních stran. Pokud nebude specifikováno v dohodě, řídí se výpovědní lhůta platnými předpisy a zvyklostmi a bude respektována z obou stran. Výpovědní lhůta z nájmu nebytových prostor této smlouvy je řešena dle zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, podle § 2308 až §2311.
2. Písemnou výpovědí z důvodů:
 - 2.1. Nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s danou smlouvou.
 - 2.2. Nájemce je o 6 měsíců a více v prodlení s placením nájemného a úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
 - 2.3. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek.

- 2.4. Bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor.
- 2.5. Nájemce změnil v pronajatých prostorách předmět činnosti/podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 2.6. Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou bytový prostor najal.
- 2.7. Nebytový prostor se stane zaviněním nájemce nezpůsobilý nebo nevhodný ke smlouvenému užívání.
- 2.8. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze smlouvy a z právních předpisů.
- 2.9. Pronajímatel ani po oprávněné písemné žádosti nezajistí adekvátní podmínky pro činnost nájemce vymezenou předmětem jeho podnikání.
- 2.10. Pronajímatel nebo nájemce změnil filozofii své činnosti nebo organizaci, čímž vznikne situace bránící další spolupráci - po předchozí dohodě smluvních stran bude písemně specifikováno v dokumentu podepsaném oběma stranami.

8.

Závěrečné ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy je možno provádět pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky projednanými, odsouhlasenými a podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
2. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních o šesti stranách, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.
3. Smlouva nabývá účinnosti dnem podepsání smlouvy oběma stranami, přičemž doba nájmu je specifikována výše.
4. Smlouvou neupravené vztahy se řídí platnými právními předpisy.

Smluvní strany smlouvu společně konzultovaly, její finální verzi pozorně přečetly, s jejím obsahem jsou srozuměny a souhlasí s ním. Uvedené potvrzují obě strany vlastnoručními podpisy svých zástupců uvedených na začátku smlouvy.

V Kroměříži dne: 23.7.2015

Za pronajímatele:

Krajská pedagogická - psychologická poradna
a zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků Zlín
J. A. Bati 5520, 760 01 Zlín ②

.....
MUDr. PhDr. Miroslav Orel
ředitel KPPP a ZDVPP

Za nájemce:

PSYCHOLOGICKÉ CENTRUM KROMĚŘÍŽ s.r.o.
sídlo Havlíčkova 814/67, 767 01 Kroměříž
Ambulance klinické psychologie a psychoterapie
Jánská 147/9, 767 01 Kroměříž IČ: 03760197

.....
PhDr. Karel Zezulka
klinický psycholog a psychoterapeut