

SMLOUVA o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů

uzavřená mezi

smluvní strana: **Dopravní podnik Ostrava a.s.**
sídlem: Poděbradova 494/2, 702 00 Moravská Ostrava, Ostrava
IČO: 61974757
DIČ: CZ61974757 Plátce DPH
zapsaný v OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl B, vložka 1104
zastoupen: xxx
bankovní spojení: UniCredit Bank a.s., 2105677586/2700

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

smluvní strana: **Proesthetic K+P s.r.o.**
sídlem: Ludmilina 965/25, Mariánské hory, Ostrava 709 00
IČO: 04002539
DIČ:
zapsaný v OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 62100
zastoupen: MUDr. Karlem Zezulou, jednatelem
bankovní spojení:
kontaktní údaje: xxx

(dále jen „**nájemce**“)

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 1115, která je součástí pozemku parc. č. 1696/1, zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště v Ostravě, na LV č. 3651, k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava (správní budova tramvajové provozovny Ostrava – Poruba), dále jen „**nemovitost**“.
2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1, a to:

a) ordinace o celkové výměře	18,20 m ²
b) čekárna o celkové výměře	28,46 m ²
c) denní místnost o celkové výměře	11,34 m ²
d) WC pacientů o celkové výměře	1,20 m ²
e) WC lékaře o celkové výměře	1,20 m ²
f) umývárna o celkové výměře	2,00 m ²
g) rentgen o celkové výměře	5,32 m ²
h) parkovací místo na osobní automobil označené dopravní značkou a dodatkovou tabulkou s registrační značkou 2T0 6595 o výměře	10,00 m ²
celková pronajatá plocha	77,72 m²

(dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**nebytové prostory**“).

II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu je pronajímán za účelem podnikání - provozování zubní ambulance. Nájemce nesmí užívat předmět nájmu za jiným účelem.

III. Doba nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. odst. 2. na dobu **určitou od 1. 2. 2024 do 31.1. 2029.**
2. Pronajímatel i nájemce tuto smlouvu mohou vypovědět bez udání důvodu s tím, že výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Běh této výpovědní lhůty počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ke kterému byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Smlouvu je možné ukončit také z důvodů uvedených v §2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
4. Smlouva může být ukončena také dohodou obou smluvních stran.

IV. Výše a splatnost nájemného

1. Roční nájemné z nebytových prostor bylo stanoveno vzájemnou dohodou na základě zákona č. 526/1990 Sb., o cenách takto:

roční nájemné za m² - 981,-Kč u níže uvedených prostor:

- ordinace o výměře	18,20 m ²
- čekárna o výměře	28,46 m ²
- denní místnost o výměře	11,34 m ²
celkem výměra	58,00 m²
roční nájemné	56.898,00 Kč

roční nájemné za m² - 746,-Kč u níže uvedených prostor:

- WC pacientů o celkové výměře	1,20 m ²
- WC lékaře o celkové výměře	1,20 m ²
- umývárna o celkové výměře	2,00 m ²
- rentgen o celkové výměře	5,32 m ²
celkem výměra	9,72 m²
roční nájemné	7.251,00 Kč (zaokrouhleno)

roční nájemné za m² - 576,-Kč u níže uvedených prostor:

- parkovací místo o výměře	10,00 m ²
celkem výměra	10,00 m²
roční nájemné	5.760,00 Kč (k nájemnému za parkovací místo bude připočtena základní sazba daně z přidané hodnoty)

Roční nájemné celkem (osvobozeno od DPH) činí

69.909,00 Kč

Měsíční nájemné za nebytové prostory (osvobozeno od DPH) činí **5.346,00 Kč**

Měsíční nájemné za parkovací místo (podléhající DPH) tedy činí **480,00 Kč**
 21% DPH k ceně za parkovací místo **100,80 Kč**
 celkem **580,80 Kč**

Měsíční nájemné za nebytové prostory a pronájem parkovacího místa činí 5.926,80 Kč.

2. Platby za služby:

Platba za tepelnou energii bude účtována dle poměru otápených ploch pronajímatele a nájemce.

Celková otápená plocha předávací stanice PS2 činí 1 580,37 m²

Pronajatá plocha 67,72 m²

Poměr: 67,72 : 1580,37 - 0,0429 to je 4,29%

Platba za stanovené množství tepla bude prováděna průměrnou měsíční cenou dle aktuálně platných cen za jednotku (GJ, MW) od dodavatele.

Pausální cena za vodné a stočné se stanoví takto:

Pausál stanoven na základě Směrných čísel roční spotřeby vody, viz Příloha č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., na počet: 2 zaměstnanci a 16 pacientů za den takto:

76 m³/rok = 6,33 m³/měsíc

Platba za stanovené paušální množství vody bude provedena dle aktuálně platných cen za jednotku (m³) od dodavatele v členění na vodné a stočné.

Cena za elektřinu včetně DPH se účtuje měsíčně na základě skutečného stavu elektroměru nájemce a aktuálně platné ceny dodavatele elektřiny.

3. Pokud v průběhu doby pronájmu dojde ke změně právních předpisů upravujících sazby DPH, je pronajímatel oprávněn výši nájemného a poskytování služeb upravit v souladu s platnou právní úpravou, a to počínaje od účinnosti těchto právních předpisů a pronajímatel je povinen od této úpravy platit nájemné a cenu poskytovaných služeb v upravené výši. Provedenou úpravu výše nájemného a ceny poskytovaných služeb je pronajímatel povinen nájemci oznámit.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního měsíce běžného roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Takto zvýšené nájemné je splatné i zpětně, počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu. Zvýšené nájemné za období před tímto oznámením o zvýšení doplatí nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od 1.1.2025 o míru inflace za rok 2024. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat písemný dodatek.

V.

Způsob platby nájemného

1. Nájemné se člení do dílčích – měsíčních plnění. Dnem uskutečnění čtvrtletního dílčího plnění osvobozeného od daně bude vždy poslední kalendářní den příslušného měsíce. Pronajímatel bude nájemné fakturovat vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění plnění se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury.

2. Ceny za další poskytované služby se člení do opakovaných – měsíčních plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy poslední kalendářní den příslušného měsíce.
3. Průběžná dodávka vody, tepelné energie a elektrické energie (dále jen „dodávky“), má z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty charakter opakovaných - měsíčních plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy poslední kalendářní den v měsíci.
4. Pronajímatel bude poskytované služby a dodávky fakturovat vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění (poslední kalendářní den v měsíci) se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury. Při pozdní úhradě faktur je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje ve smyslu platných právních předpisů udržovat pořádek kolem nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu dle ustanovení článku I. smlouvy a zároveň provádět svým jménem a na vlastní náklady úklid pronajatých prostor a dále drobnou údržbu.
2. Nájemce převzal předmět nájmu v dobrém užitelském stavu, zavazuje se jej řádně udržovat.
3. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn v předmětu nájmu provádět úpravy elektroinstalačních zařízení, stavební úpravy a adaptace. Bere na vědomí, že při porušení tohoto závazku je pronajímatel oprávněn na něm požadovat odstranění takových úprav nebo může od této smlouvy odstoupit. V případě udělení písemného souhlasu s úpravami dle věty druhé tohoto bodu je nájemce povinen zajistit potřebné revize zařízení či jiná schválená příslušnými státními orgány, a to na své náklady, a tuto skutečnost oznámit pronajímateli do 7 dnů ode dne schválení/revize. Pokud nájemce poruší svou povinnost vyplývající z tohoto ustanovení, nese veškerá rizika s tím související a pokud pronajímatel zajistí provedení revizí sám, nájemce je povinen akceptovat a zaplatit fakturu, kterou budou náklady na předmětné revize vyúčtovány. Pronajímatel má zároveň právo od smlouvy odstoupit.
4. Předmětem této nájemní smlouvy není zajištění ostatních souvisejících služeb (např. telekomunikační služby, odvoz odpadků, úklid apod.) ze strany pronajímatele. Nájemce se zavazuje zajistit si dodávky uvedených plnění vlastním jménem a na vlastní náklady.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit po dobu trvání této smlouvy v plném rozsahu stomatologické služby pro zaměstnance pronajímatele, a to při vynaložení maximální odborné péče a při respektování léčebně stomatologického režimu. Nedodržení tohoto ustanovení bude považováno za hrubé porušení této smlouvy.
6. Nájemce ručí za dodržování všech platných zákonů, protipožárních, bezpečnostních a hygienických předpisů a platných norem po celou dobu užívání pronajatého nebytového prostoru.
7. V případě, že předmět nájmu je součástí areálu pronajímatele a nájemce se bude při jejich užívání pohybovat v prostorách areálu nebo na pracovištích pronajímatele, je nájemce povinen dodržovat podmínky BOZP pro pohyb cizích osob, které jsou přílohou č. 1 této smlouvy.
8. Nájemce není oprávněn převést nebo přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě.
9. Nájemce se zavazuje umožnit přístup do nebytových prostor pronajímateli na jeho požádání.
10. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory v řádném stavu, tj. ve stavu úměrném délce užívání a uhradit případné škody vzniklé jeho zaviněním. V případě, že nájemce protokolárně v dané lhůtě prostory nepředá, má pronajímatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý den neoprávněného užívání, a to až do doby odevzdání předmětu nájmu pronajímateli.
11. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které mu způsobí porušením smluvních povinností nebo povinností uložených obecně závaznými právními předpisy, tyto případné škody je

povinen pronajímateli bez zbytečných odkladů nahradit, rovněž je povinen nahradit pronajímateli škody v podobě sankcí uložených pronajímateli příslušnými státními orgány v důsledku porušení uvedených povinností.

VII.

Ostatní ustanovení

1. Náhradní klíče od objektu budou uloženy v zapečetěné obálce se jménem, adresou a telefonním číslem oprávněné osoby na vrátnici provozovny a budou vydány v případě nouze pouze oprávněným osobám uvedeným na obálce.
2. Provozní doba objektu je stanovena od 6:00 do 18:00 hodin. Z důvodu ostrahy objektu je nájemce povinen nahlásit pobyt v objektu mimo provozní dobu na vrátnici provozovny.
3. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech vnesených nájemce, jeho zaměstnanci a třetími osobami a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
4. Oprávnění a závazky z této smlouvy nepředcházejí na právní nástupce.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhé ze smluvních stran.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1.2.2024 nebo dnem jejího zveřejnění na Portálu veřejné správy v Registru smluv, podle toho, který den nastane později. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel. O tomto zveřejnění se pronajímatel zavazuje informovat nájemce bez zbytečného odkladu, a to na e-mailovou adresu xxx. Plnění předmětu smlouvy před účinností této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
3. Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí, že Dopravní podnik Ostrava a s. je povinným subjektem v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále také jen „zákon“) a v souladu a za podmínek stanovených v zákoně je povinen tuto smlouvu, příp. informace v ní obsažené nebo z ní vyplývající zveřejnit. Podpisem této smlouvy dále bere pronajímatel na vědomí, že Dopravní podnik Ostrava a s. je povinen za podmínek stanovených v zákoně č. 340/2015 Sb., o registru smluv, zveřejňovat smlouvy na Portálu veřejné správy v Registru smluv.
4. Tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor lze měnit pouze písemnými dodatky smluvních stran, opatřenými pořadovým číslem a datem.
5. Vztahy touto smlouvou o nájmu výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
6. Tato smlouva byla vyhotovená ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za Dopravní podnik Ostrava a.s.
xxx
xxx

.....
za Proesthetic K+P s.r.o.
MUDr. Karel Zezula
jednatel