

Střední škola technická a dopravní, Ostrava – Vítkovice
příspěvková organizace
se sídlem: **Moravská 2/964, Ostrava – Vítkovice PSČ 703 00**
zastoupena: Mgr. Miroslavem Dočkalem, ředitelem
IČ: 14451093
DIČ: CZ14451093
(dále jen *pronajímatel*)

a

MUDr. Daša Sýkorová
se sídlem: **Pavlovova 2624/29, Ostrava - Zábřeh PSČ 700 30**
předmět podnikání: speciální ambulantní zdravotní péče – neurologie, akupunktura
IČ: 47862670
(dále jen *nájemce*)

uzavírají
tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I. **Úvodní ustanovení**

1. *Pronajímatel* prohlašuje, že má právo hospodaření ke státnímu majetku a to k objektu čp. 2624/9, stojícímu na parcele č. 3486 v katastrálním území Ostrava – Zábřeh, obec Ostrava, zapsané na LV č. 2378 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. (objekt Ubytovna, ul. Pavlovova 29/2624, PSČ 700 30 Ostrava – Zábřeh)
2. *Pronajímatel* prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory a místnosti *nájemci* do nájmu, a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření této smlouvy. V této souvislosti se strany dohodly na této smlouvě o nájmu, dle které *pronajímatel* přenechává *nájemci* do užívání prostory a místnosti specifikované v článku II. této smlouvy a to za nájemné a za podmínek v této smlouvě dohodnutých a níže uvedených.

II. **Předmět a účel nájmu**

1. *Pronajímatel* přenechává *nájemci* v nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy do nájmu prostory a místnosti a to:

Místnosti č. 215, 229, 230 a 231 v I. podlaží objektu Ubytovny, o celkové výměře 96 m²
(devadesátšest m²)

spolu s právem spoluužívat společné prostory k přístupu do předmětu nájmu (vstupní část budovy a vstupní schodiště), a to za nájemné sjednané v této smlouvě a za dalších podmínek stanovených v této smlouvě (**dále také předmět nájmu**).

2. *Nájemce* prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem prostorů a místností, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, a v tomto stavu jej do nájmu přejímá.

3. Prostory a místnosti uvedené v odst. 1) tohoto článku smlouvy jsou stavebně technicky určeny jako kanceláře a jsou ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu.
4. Nájem se sjednává za účelem provozování podnikatelské činnosti *nájemce*, a to provozování nestátního zdravotnického zařízení v souladu s jeho živnostenským oprávněním, které je jako příloha č. 1 součástí této smlouvy.

III.

Výše nájemného, úhrada a splatnost

1. Nájemné se ujednává ve výši **6.160,-Kč měsíčně** (slovy šesttisícjednostošedesátkorunčeských) za místnosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy. Částka je osvobozena od DPH v souladu s §56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb.
2. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného *pronajímatelem*, k 1. dni příslušného kalendářního měsíce, za které je nájemné hrazeno, se splatností 14 dní.
3. Za den úhrady nájemného se považuje den, kdy bylo nájemné připsáno na účet *pronajímatele*.
4. V případě prodlení *nájemce* s placením nájemného se *nájemce* zavazuje uhradit *pronajímateli* penále ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení.
5. *Pronajímatel* má právo na úhradu pohledávky vůči *nájemci* zadržet movité věci, které má *nájemce* v předmětu nájmu.

IV.

Služby spojené s užíváním prostorů a místnosti

1. *Pronajímatel* se zavazuje zajistit poskytování služeb spojených s užíváním prostorů a místnosti uvedených v čl. II., odst. 1) v obvyklém množství a kvalitě. Jedná se o tyto služby:
 - a) dodávka tepla;
 - b) dodávka studené a teplé vody;
 - c) dodávka elektrické energie;
 - d) úklid společných prostor a ostraha;
 - e) odvoz odpadu.

Za zajištění poskytování služeb dle odst. 1., bod a) až e) tohoto článku se *nájemce* zavazuje hradit:

- a) teplo bude účtováno na základě propočtu za pronajatou plochu v cenách dodavatele + platná snížená sazba DPH;
- b) teplá a studená voda bude účtována dle skutečné spotřeby na základě odečtu – měřeno vodoměrem v cenách dodavatele + platná snížená sazba DPH;
- c) elektrická energie pro zařízení bude účtována dle skutečné spotřeby na základě odečtu z elektroměru v cenách dodavatele + platná základní sazba DPH.

	Cena bez DPH Kč	Sazba DPH	Cena s DPH Kč
d. úklid, ostraha	200,00	21%	242,00
e. Odvoz odpadu	200,00	21%	242,00
celkem			484,00

2. Služby dle bodu a), b), c), d) a e) budou hrazeny na základě daňového dokladu vystaveného s datem zdanitelného plnění k poslednímu dni kalendářního měsíce a se splatností 14 dnů.
3. V případě, že bude *nájemce* v prodlení s úhradou plateb podle tohoto článku smlouvy, je povinen uhradit *pronajímateli* penále ve výši 0,1% dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Předání místností

Místnost bude *nájemci* předána ve stavu způsobilém k užívání v souladu s touto smlouvou a to poslední pracovní den před zahájením nájmu, nejpozději však ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy. *Nájemce* je oprávněn provést nezbytné úpravy prostor po podrobném projednání a odsouhlasení úprav *pronajímatelem*.

VI.

Doba nájmu a ukončení smlouvy

1. Nájem je sjednáván na dobu určitou od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016.
2. Nájem sjednaný podle této smlouvy skončí uplynutím doby určité, na kterou byl sjednán, jak je uvedeno v odst. 1) tohoto článku smlouvy nebo na základě písemné výpovědi.

Nájemce může tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen;
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a *pronajímatel* nezajistí *nájemci* odpovídající náhradní prostor;
- c) porušuje-li *pronajímatel* hrubě své povinnosti vůči *nájemci*.

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a *pronajímatel* to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
- b) porušuje-li *nájemce* hrubě své povinnosti vůči *pronajímateli*, zejména tím, že přestože jej *pronajímatel* vyzval k nápravě, chová se *nájemce* v rozporu s povinnostmi stanovenými platnou právní úpravou týkající se nájmu prostoru sloužícího podnikání, nebo je po dobu delší nežli jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Ve výpovědi musí být uveden důvod, jinak je neplatná.

3. Výpovědní doba je tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemně námitky. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
5. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

6. Nájemní vztah může být ukončen také písemnou dohodou smluvních stran.

7. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní *nájemce* přístup do předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky, zájemci o nájem. *Pronajímatel* oznámí *nájemci* návštěvu zájemce o nájem v přiměřené době předem.

VII.

Povinnosti *nájemce*

1. *Nájemce* je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a včas a v plné výši platit *pronajímateli* nájemné a služby spojené s užíváním prostorů a místností, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.
2. *Nájemce* nemá právo provozovat jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala *pronajímatele* nebo ostatní uživatele nemovité věci.
3. *Nájemce* je povinen a zavazuje se umožnit *pronajímateli* a jím pověřeným osobám na požádání přístup do pronajatých prostor a místností za účelem provedení bezpečnostních a protipožárních kontrol a revizí a zároveň jim poskytovat potřebnou součinnost. V případě ohrožení zabezpečení budovy, ohrožení živelnou pohromou a v ostatních mimořádných případech je *pronajímatel* oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího oznámení *nájemci*, o čemž bude *nájemce* neprodleně informován.
4. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu spočívající v zachování funkčního resp. řádného stavu věci *nájemce* (malba, oprava vrchní části podlah nebo krytin, oprava částí dveří a oken- zámky, kování, kliky rolety nebo žaluzie, koncové el. zařízení – vypínače, zásuvky, zvonky, zásuvky dat. sítě, výměny zdrojů světla, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, sprch, umývadel, bidetů, výlevek, splachovačů, čištění zanesených odpadů a náhrada opotřebovaného nebo poškozeného vybavení) .
5. *Nájemce* je povinen oznámit *pronajímateli*, že věc má vadu, kterou má odstranit *pronajímatel*, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu, která vznikla porušením této povinnosti.
6. *Nájemce* není oprávněn provádět investiční úpravy v pronajatých prostorách. V případě, že *nájemce* bude mít potřebu provést investiční úpravy pronajatého majetku, může tak učinit pouze po projednání s *pronajímatelem* a s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele*. Nemá však nárok na žádné finanční vyrovnání – tzn. změnu věci provádí *nájemce* na svůj náklad. Provede-li *nájemce* změnu předmětu nájmu bez souhlasu *pronajímatele* uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to *pronajímatel* požádá.
7. *Nájemce* je povinen udržovat v předmětu nájmu pořádek a čistotu a je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v prostorách, v nichž se předmět nájmu nachází a je povinen dodržovat rozumné pokyny *pronajímatele* pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
8. Při skončení nájmu je *nájemce* povinen odevzdat předmět nájmu *pronajímateli* zpět v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li *pronajímatel* klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. *Nájemce* je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je

povinen odstranit *pronajímatel*. *Nájemce* odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem *pronajímatele*, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu *nájemce* uvede předmět nájmu do původního stavu. *Nájemce* je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu *pronajímatele*, ledaže *pronajímatel* *nájemci* sdělí, že odstranění změn nežádá. *Pronajímatel* může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými *nájemcem* bez souhlasu *pronajímatele*. O odevzdání předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol.

9. *Pronajímatel* má právo na náhradu ve výši sjednaného nájmu, neodevzdá-li *nájemce* předmět nájmu v den skončení nájmu až do dne, kdy *nájemce* *pronajímateli* předmět nájmu skutečně odevzdá.
10. *Nájemce* je povinen a zavazuje se dodržovat veškeré hygienické a bezpečnostní a protipožární předpisy související s předmětem činnosti, který je účelem nájmu a dále všechny platné právní předpisy, které se týkají jeho užívacího práva a stavu a provozu předmětu nájmu. *Nájemce* se rovněž zavazuje dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy *pronajímatele* platné v budově, v níž je předmět nájmu umístěn. V souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb. v platném znění se odpovědnou osobou za plnění povinností na úseku požární ochrany určuje p. MUDr. Dašu Sýkorovou, podnikající fyzická osoba.
11. *Nájemce* je povinen mít a na požádání předložit *pronajímateli* a kontrolním orgánům:
 - a. platné proškolení zaměstnanců z předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany dle zákona č. 262/2006 Sb.;
 - b. platné revize přenosných a stacionárních elektro zařízení a elektro spotřebičů, které *nájemce* v předmětu nájmu instaloval.
12. *Nájemce* ani jiná osoba není oprávněná jakkoliv zasahovat do vodoměrů, elektroměrů nebo jiných technických zařízení sloužících k měření spotřeb, a to včetně zásahů do plomb a rozvodů u těchto zařízení. Jakýkoliv zásah bude posuzován jako hrubé porušení povinnosti *nájemce* vyplývající z jeho nájemního poměru a může být důvodem pro ukončení nájmu.
13. Při každé změně předmětu činnosti *nájemce* v pronajatých prostorách a účelu nájmu je *nájemce* povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas *pronajímatele*. *Nájemce* je povinen v tomto případě předložit *pronajímateli* vyjádření OHS, PO a případnou změnu účelu užívání schválenou Stavebním úřadem.
14. *Nájemce* může nemovitou věc, kde se předmět nájmu nalézá opatřit se souhlasem *pronajímatele* v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní *nájemce* znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
15. *Nájemce* je povinen strpět úpravu předmětu nájmu nebo domu, v němž se předmět nájmu nalézá, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jež nesníží hodnotu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro *nájemce*, nebo provádí-li ji *pronajímatel* na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li zvlášť závažná újma.
16. *Nájemce* odpovídá *pronajímateli* za škody, které způsobil zaviněným porušením svých povinností v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
17. *Nájemce* nemá právo přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí straně bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*. Užívací právo lze třetí osobě zřídit pouze s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele* jen na dobu nájmu dle této smlouvy. Umožní-li

nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá *pronajímateli* za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám. Zřídí-li *nájemce* třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu nebo jeho části bez souhlasu *pronajímatele*, považuje se to za hrubé porušení *nájemcových* povinností způsobující *pronajímateli* vážnější újmu. *Nájemce* může, s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele*, převést nájem, v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží.

18. *Nájemce* se zavazuje vyvinout součinnost tak, aby přizpůsobil své jednání a postup normám požadovaným obvykle pojišťovnami, u kterých je *pronajímatel* pojištěn pro případ požáru a jiných škodných událostí, a u kterých je pojištěn v rámci své odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem.
19. *Nájemce* je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, v němž se předmět nájmu nachází.
20. *Nájemce* je dále povinen a zavazuje se dodržovat:
náhradní klíče od pronajatých prostor budou umístěny v zapečetěné obálce na vrátnici *pronajímatele* s tím, že mohou být použity pouze v případě havárie (ohrožení zdraví, života a majetku), pokud z časových důvodů nebude možno zajistit přítomnost zástupce *nájemce*. O zásahu musí být *nájemce* co nejdříve informován.
21. Ostatní výslovně neuvedená práva a povinnosti se řídí zákonem 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.

VIII.

Povinnosti pronajímatele

1. *Pronajímatel* je povinen přenechat předmět nájmu *nájemci* tak, aby ji mohl užívat k ujednanému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání, k němuž byl pronajat a zajistit *nájemci* nerušené užívání po celou dobu nájmu.
2. *Pronajímatel* odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu *nájemce* poškození nebo vadu oznámil.
3. *Pronajímatel* se zavazuje zajistit *nájemci* poskytování služeb uvedených v čl. IV. této smlouvy.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
2. Jakékoliv doplnění nebo změny této smlouvy je možno provést pouze na základě dohody smluvních stran, a to formou písemného dodatku k této smlouvě, pokud není mezi smluvními stranami sjednáno jinak.
3. Vztahy touto smlouvou neupravené či nezmníněné se řídí platnou právní úpravou. Smluvní strany ujednávají, že se jejich práva a povinnosti budou ode dne nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, řídit tímto zákonem.

4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom dvou vyhotovení.

V Ostravě, dne.....

V Ostravě, dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Střední škola technická a dopravní
Ostrava – Vítkovice, příspěvková organizace
Mgr. Miroslav Dočkal - ředitel

.....
MUDr. Dáša Sýkorová
podnikající fyzická osoba