

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR Č. NSV/1/24

Smluvní strany:

Městská nemocnice v Odrách, příspěvková organizace

se sídlem Nadační 375/1, PSČ 742 35 Odry

IČO: 66183596

zastoupená ředitelem Ing. Martinem Šmausem

bankovní spojení: číslo účtu:

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen jako „pronajímatel“)

a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem, Orlická 4/2020, 130 00 Praha

zastoupená

ředitelem Regionální pobočky Ostrava, pobočky pro

Moravskoslezský, Olomoucký a Zlínský kraj

IČO: 41197518

DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: číslo účtu:

doručovací adresa: VZP ČR, RP Ostrava, Masarykovo náměstí 24/13, 702 00 Ostrava

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu prostoru:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že hospodaření s nemovitým majetkem zřizovatele je vymezeno jeho zřizovací listinou a smlouvou o výpůjčce v platném znění. Na základě práv a povinností plynoucích z této smlouvy je oprávněn pronajímat majetek dle dispozic vlastníka, tj. zřizovatele, tj. Města Odry. Zřizovatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1001 v katastrálním území Odry, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 516 v Odrách na ulici Nadační, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Odry.
2. Pronajímatel přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do užívání prostory, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží stavby uvedené v odstavci č. 1 tohoto článku smlouvy.
3. Celková výměra prostor činí **32,26 m²** (z toho 25,76 m² jsou nebytové prostory místnosti č. 108 v 1. nadzemním podlaží a 6,50 m² společné prostory). Plánek nebytových prostor tvoří přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je užívání pronajatých prostor nájemcem k provozování **kanceláře**. Jedná se o výkon činností, které sjednaný účel podporují nebo s ním úzce souvisí. V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s takovou změnou.
2. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že pronajaté prostory jsou ve stavu způsobilém k plnění sjednaného účelu nájmu.

III.

Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.10.2024.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Vypovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - a) přenechá-li nájemce pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) provede-li nájemce stavební úpravy či změny v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) užívá-li nájemce přes písemné upozornění pronajímatele pronajaté prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
 - d) jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením čtvrtletní splátky nájemného anebo zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním prostorů.
4. V případě ukončení smlouvy dle čl. III. odst. 3 je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení předat vyklizený předmět nájmu pronajímateli, není-li dohodnuto jinak. Pro případ porušení této povinnosti se smluvní strany výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyklidit nebytové prostory sám, a to na náklady nájemce.
5. Nájemce je oprávněn jednostranně a s okamžitou účinností od smlouvy odstoupit v případě uvedeném v článku IV. odst. 3 této smlouvy, a dále v případě podstatného porušení smluvních ujednání pronajímatelem, a to s nárokem na náhradu vzniklých doložitelných nákladů. Smlouva v takovém případě zaniká doručením písemného odstoupení od smlouvy pronajímateli.

IV.

Nájemné a úhrada na služby spojené s užíváním prostor

1. Nájemné je stanoveno v souladu s aktuálně platným ceníkem nájemného nebytových prostor, vydaném vlastníkem, tj. Městem Odry. Ke dni uzavření této smlouvy činí 700,- Kč/m²/rok za nebytové prostory o výměře 32,26 m², tj. částku 22 582,- Kč ročně, tj. 5 646,- Kč čtvrtletně. Cena nájmu je osvobozena od DPH.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli služby spojené s nájmem. Jedná se jmenovitě o:
 - a) ***Dodávku energií – plyn, elektrická energie, voda. Cena energií je podnájemci účtována za příslušné kalendářní čtvrtletí s tím, že:***
 - spotřeba plynu je stanovena podílem dle m² plochy užívané nájemcem z celkové skutečně fakturované spotřeby dodavatelem,
 - spotřeba elektrické energie je přeúčtovávána nájemci jemu určeným procentním podílem ze skutečně fakturované spotřeby dodavatelem. Při stanovení podílu se zohledňuje účel nájmu a používané spotřebiče ve vazbě na jejich příkon a časové využití,
 - spotřeba vody je stanovena paušální částkou ve výši 200,- vč. DPH za čtvrtletí.
 - b) ***Ostatní služby. Pronajímatel dále zajišťuje služby spojené se společnými částmi budovy, nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na tyto služby s tím, že jejich cena se sjednává takto:***
 - odvod srážkových vod – nájemci je ze skutečně fakturované spotřeby za kalendářní čtvrtletí přeúčtováván podíl dle m² jím užívané plochy,
 - odvoz komunálního odpadu – nájemci je účtován podíl na úhradě celkových nákladů ve výši 300,- Kč včetně DPH za kalendářní čtvrtletí,
 - úklidové služby – nájemci je účtován podíl na úhradě celkových nákladů ve výši 900,- Kč včetně DPH za kalendářní čtvrtletí.
3. Pokud dojde ke změně vstupních cen dodavatelů ostatních služeb souvisejících s nájmem, budou tyto změny bez zbytečného odkladu promítnuty do paušálních úhrad uvedených v odst. 2, písm. b) tohoto článku smlouvy. Nájemci budou změny cen oznámeny formou cenové doložky. V případě nesouhlasu má nájemce právo odstoupit od smlouvy dle článku III. odst. 5 této smlouvy.

4. Po uplynutí daného kalendářního čtvrtletí vystaví pronajímatel na nájemné a služby spojené s nájmem daňový doklad na cenu určenou v souladu s odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy. Jeho nedílnou součástí je výpočtový list úhrad. Daňové doklady splňují všechny náležitosti stanovené § 26 a 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a budou zasílány ve formátu pdf. Nájemce:
 - a) souhlasí s elektronickým zasíláním faktur na e-mailovou adresu:
 - b) žádá o zaslání faktury v tištěné podobě na doručovací adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.
5. Nájemce uhradí peněžité závazky vyplývající z této smlouvy v době splatnosti 30 dní od doručení faktury ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání výplaty na účet pronajímatele.
6. V případě, že úhrada nájmu a služeb souvisejících s nájmem nebude provedena ve lhůtě splatnosti, bude nájemci zaslána předžalobní výzva; za každou další předžalobní výzvu (vyjma první předžalobní výzvy) bude účtován poplatek ve výši 300,- Kč a náklady spojené s jejím zasláním. Pokud nedojde k úhradě dlužné částky ani na základě předžalobní výzvy, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit v souladu s ustanovením čl. III. odst. 3 písm. d) této smlouvy a dlužnou částku bude vymáhat soudní cestou.
7. V případě, že úhrada nájemného včetně úhrady za služby nebude provedena včas, bude nájemci účtován úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, chránit je před poškozením a udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit užívání, pro které byly pronajaty.
2. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu pronajatých prostor, malování (minimálně jedenkrát za čtyři roky) a provádění běžných oprav. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid pronajatých prostor. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak. Za běžné opravy se pro účely této smlouvy považují zejména, nikoliv však výlučně, opravy do výše hodnoty opravy 5.000 Kč bez DPH za každý jednotlivý případ, zejména pak opravy a výměny zásuvek, vypínačů, žárovek, zářivek a jiných zdrojů světla, přetěsnění armatur a spojů potrubí u vzduchotechniky a ústředního vytápění, opravy a výměny regulačních ventilů, míchacích baterií, čištění odpadů, drobné stolařské a natěračské práce, výměna a opravy podlahových krytin do 10 m².
3. Nájemce nesmí provádět žádné mechanické zásahy do stavebních konstrukcí, např. vrtání, nastřelování, zatloukání, tzn. činnosti, při kterých by mohlo dojít k poškození rozvodů, skrytých ve stavebních konstrukcích a v případě poškození elektrického vedení i k ohrožení života provádějící osoby. K provádění stavebních úprav, úprav elektroinstalačních zařízení a změn v pronajatých prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, jinak je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce uvedl prostory do původního stavu na své náklady. Dojde-li v důsledku úprav a změn ke zhodnocení prostor, nemá nájemce při skončení nájmu nárok na vyrovnání, nebude-li písemně dohodnuto jinak. V případě udělení písemného souhlasu pronajímatele k provedení takovýchto prací je nájemce povinen zajistit revizi zařízení, a to na své náklady a tuto skutečnost oznámit pronajímateli do 7 dnů od provedení revize. Pokud nájemce poruší své povinnosti, odpovídá za škodu z toho vzniklou a pronajímatel má zároveň právo od smlouvy odstoupit v souladu s čl. III. této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn do prostor instalovat zařizovací předměty, které zvyšují nároky na technické či stavebně-technické parametry prostor nebo stavby pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

6. Nájemce je povinen užívat prostory v rámci sjednaného účelu tak, aby nedocházelo k omezování ostatních nájemců.
7. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit nájemci potřebu těch oprav, jejichž náklady má podle této smlouvy a platných právních předpisů nést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikla.
8. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce. Odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, které se zde s jeho vědomím zdržují. Nájemce odpovídá za dodržování protipožárních, bezpečnostních a hygienických předpisů dle platné legislativy po celou dobu užívání pronajatého prostoru. Je povinen zejména zachovávat přístup k hasicím přístrojům a požárním hydrantům, elektrickým rozvaděčům, udržovat trvale průchodné únikové cesty. Nájemce je povinen seznámit se s bezpečnostními předpisy a provozní dokumentací pronajímatele v rozsahu platném pro společné prostory a přístupové komunikace k pronajatým prostorám a zavazuje se ve stejném rozsahu informovat i své zaměstnance.
9. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách. Pronajímatel je na základě této smlouvy povinen zajistit odvoz pouze komunálního odpadu – viz ust. čl. IV., odst. 2, písm. b). Pokud nájemce produkuje zvláštní, nebezpečný a jiný odpad – zdravotní, biologický, injekční jehly apod., je povinen zajistit jeho likvidaci dle platné legislativy (zákon o odpadech).
10. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, pokud nebude dohodnuto jinak. V případě prodloužení nájmu s vyklizením a předáním prostor pronajímateli po skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
11. Nájemce je oprávněn umístit na budově a uvnitř pronajatých prostor vlastní nápisy a poutače související s jeho činností v pronajatých prostorách (např. vývěsní štít). Umístění poutačů a označení je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem.
12. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v pronajatých prostorách.
13. V případě zjištění vzniku pojistné události je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.
14. Nájemce nemá právo na náhradu případné škody, vzniklé mu neposkytováním či omezeným poskytováním služeb (dodávek energií) v důsledku havárie, poruchy či provádění nezbytných oprav na technickém distribučním zařízení. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že odpovědnost pronajímatele za takto vzniklou případnou škodu je vyloučena.
15. Nájemce se zavazuje akceptovat pronajímatelem předaná pracovní rizika – **viz příloha č. 2** této smlouvy **Posuzování pracovních rizik**, včetně bezpečnostních opatření k jejich eliminaci, která se přímo vztahují k pronajatým nebytovým prostorům. Příloha č. 2 se stává nedílnou součástí této smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechá pronajaté prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k účelu sjednanému touto smlouvou. Nájemce bude pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit užívání, pro které byly pronajaty.
2. Pronajímatel se zavazuje seznámit nájemce s umístěním a obsluhou věcných prostředků požární ochrany, únikovými cestami a umístěním hlavních uzávěrů vody a energií.
3. Pronajímatel je povinen s dostatečným předstihem (vyjma havarijních případů) upozornit nájemce na provádění oprav v předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen umožnit zaměstnancům nájemce, jeho obchodním partnerům a klientům vstup do nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu.

5. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci z titulu vyšší moci (přerušení dodávky elektrické energie, živelná pohroma apod.).
6. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním prostor nájemcem.
7. Pronajímatel (jeho zaměstnanec nebo jiná pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za přítomnosti nájemce (nebo jeho zaměstnance či jiné pověřené osoby) za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu prostor. Zamýšlenou kontrolu oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Náhradní klíče od pronajatých prostor budou uloženy v zalepené obálce opatřené razítkem pronajímatele a nájemce se jménem, adresou a telefonním číslem oprávněné osoby na vrátnici nemovitosti specifikované v čl. I., odst. 1 této smlouvy a budou vydány pouze v případě nouze či havárie oprávněným osobám uvedeným na obálce.
2. Kontaktní osobou pronajímatele jsou - ve věcech smluvních, v provozních záležitostech .
3. Kontaktní osobou nájemce:
 - Smluvní záležitosti:
 - Provozní záležitosti:
4. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
5. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Touto smlouvou se zároveň ruší Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. NSV/1/12 ze dne 31. 12. 2012 včetně všech dodatků k této smlouvě.
7. Tato smlouva je vyhotovena elektronicky, přičemž obě smluvní strany obdrží její elektronický originál.
8. Smlouva je platná dnem připojení platného uznávaného elektronického podpisu dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
9. Obě strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v plném rozsahu dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva je účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv pronajímatelem.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - a) příloha č. 1 – plán nebytových prostor
 - b) příloha č. 2 – posuzování pracovních rizik
11. Na důkaz svého souhlasu s obsahem této smlouvy k ní smluvní strany připojily své uznávané elektronické podpisy dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.

V Odrách 26.9.2024

V Ostravě 30.9.2024

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Martin Šmaus, ředitel

.....
, ředitel RP Ostrava