

Nájemní smlouva č. 2017/13/03/0590

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba
zastoupený starostou MO Poruba Ing. Petrem Mihálikem
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MO Poruba Ing. Petr Stachura
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
Číslo účtu: 19 - 1649335379/0800
Variabilní symbol: 8180500004
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

název: **MUDr. Šárka Smeliková, s.r.o.**
sídlo: Gen. Sochora 6213/12a, 708 00 Ostrava-Poruba
IČ: 05865425
telefon: [REDACTED] email: [REDACTED]
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) tuto nájemní smlouvu
(dále jen „smlouva“)

Čl. 1

Předmět nájmu

- 1.1** Pronajímatel, tj. statutární město Ostrava - městský obvod Poruba, je vlastníkem nemovitého majetku – budovy s číslem popisným 1970, stavba občanského vybavení na adrese Ludvíka Poděště 1970/21 v Ostravě-Porubě (dále jen „budova“), která je součástí pozemku p. č. 3751/163, k. ú. Poruba-sever, obec Ostrava, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4127 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava.
- 1.2** Pronajímatel pronajímá nájemci na základě usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 2269/RMOB1418/63 ze dne 20. 7. 2017 prostory, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží budovy o celkové podlahové ploše **121,72 m²** (dále jen „předmět nájmu“).

Čl. 2

Doba trvání smlouvy

- 2.1** Na základě dohody stran je předmět nájmu, uvedený v článku 1.2 této smlouvy, pronajímán na dobu neurčitou, a to s účinností od **1. 8. 2017**.
- 2.2** Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.3** Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 2.4** Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby podle § 2228 občanského zákoníku, užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tehdy, jestliže nájemce neuhradí řádně a včas nájemné za tři měsíce nájmu.

Čl. 3

Účel užívání

- 3.1** Předmět nájmu bude nájemce užívat výlučně jako ordinaci praktického lékaře.
- 3.2** Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání předmětu nájmu.
- 3.3** Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem předmětu nájmu a tento stav prohlašují obě smluvní strany za způsobilý k užívání předmětu nájmu podle této smlouvy.
- 3.4** Nájemce je povinen dbát, aby předmět nájmu užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

Čl. 4

Nájemné

- 4.1** Výše nájemného se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran a to tak, že celkem za předmět nájmu činí:

91.290 Kč ročně (slovy: devadesát jedna tisíc dvě sta devadesát korun českých), tj.

7.607,50 Kč měsíčně (slovy: sedm tisíc šest set sedm korun českých padesát haléřů)

(dále jen „nájemné“)

- 4.2** Nájemné se platí měsíčně na základě platebního kalendáře vystaveného pronajímatelem, a to do 10. dne kalendářního měsíce. Úhradu je možno provést na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. Zálohy za

služby se platí spolu s nájemným. Jedná se o plnění osvobozené bez nároku na odpočet daně dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

- 4.3** Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen a životních nákladů (aktuální informace)“, překročí-li tato míra 3%.
- 4.4** Nepostupuje-li pronajímatel podle odstavce 4. 3 této smlouvy, je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné také tehdy, když součet měr inflace vyhlášených v letech následujících po roce, kdy bylo naposledy zvýšeno nájemné, přesáhne 3%. V tomto případě se nájemné zvyšuje o tento součet.
- 4.5** Zvýšené nájemné bude nájemci písemně oznámeno do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné.
- 4.6** V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení úroků z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu.

Čl. 5

Služby poskytované s užíváním prostoru

- 5.1** Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: teplo, TUV, SV.
- 5.2** Zálohové platby za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu se po dohodě smluvních stran stanoví takto:

30.600 Kč ročně (slovy: třicet tisíc šest set korun českých), tj.

2.550 Kč měsíčně (slovy: dva tisíce pět set padesát korun českých) **vč. DPH**

- 5.3** V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních záloh se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do třiceti dnů před nabytím účinnosti.
- 5.4** Zálohové platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, za který se služby platí, ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. **2.550 Kč** (slovy dva tisíce pět set padesát korun českých) **vč. DPH**, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.

- 5.5** Vyúčtování spotřeby studené vody, tepla, teplé vody bude provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy v termínu nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 5.6** Vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, jež jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy, bude provedeno v souladu s cenovými ujednáními mezi pronajímatelem a jednotlivými dodavateli služeb spojených s užíváním prostoru.

Čl. 6

Jistota

- 6.1** Pronajímatel a nájemce se dohodli, že peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad jiných svých závazků v souvislosti s předmětem nájmu (dále jen „jistota“) ve výši **15.215 Kč** (slovy: patnáct tisíc dvě stě patnáct korun českých), což odpovídá dvoutříměsíčnímu nájemnému z předmětu nájmu, které byly uhrazeny dne 14. 3. 2017 na účet pronajímatele, jako držitele jistoty, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Ostrava, číslo účtu 56012-1649335379/0800, variabilní symbol 45940025, budou použity pro účely této smlouvy.
- 6.2** Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném a jiných závazcích vzniklých v souvislosti s nájmem za předpokladu, že nájemce je v prodlení s plněním některé z výše uvedených peněžitých povinností po dobu delší třiceti dnů a svou povinnost nesplnil ani na základě zaslané upomínky k úhradě.
- 6.3** Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce o čerpání jistoty. Nájemce má povinnost doplnit jistotu o vyčerpanou částku, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne čerpání jistoty.
- 6.4** Po skončení předmětu nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci nebo jeho právnímu nástupci, případně její část, bylo-li na ni provedeno započtení závazků nájemce (dluhů spojených s nájemním vztahem), a to nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Jistota se vrací včetně příslušenství.
- 6.5** Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši a jak byla úročena.

Čl. 7

Práva a povinnosti smluvních stran

7.1 Nájemce je povinen:

- 7.1.1. Řádně a včas platit nájemné dle této smlouvy.
- 7.1.2. Užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
- 7.1.3. Pečovat o předmět nájmu, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen provést

- vlastník budovy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- 7.1.4. Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol.
 - 7.1.5. V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení předmětu nájmu a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
 - 7.1.6. Dbát na to, aby užíváním předmětu nájmu nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
 - 7.1.7. Zajistit na vlastní náklady montáž podružných vodoměrů SV a TUV na všechny výtoky SV a TUV tak, aby fakturované spotřeby SV a TUV odpovídaly skutečně odebranému množství s tím, že bude u namontovaných vodoměrů SV a TUV dodržovat platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit pronajímateli odečet stavů těchto podružných vodoměrů SV a TUV.
 - 7.1.8. Dodržovat v předmětu nájmu požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména § 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a Požárního řádu.
 - 7.1.9. Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích práv v budově, v níž se nachází předmět nájmu. Jakéhokoliv zasahování do užívacích a vlastnických práv ostatních osob v budově je nepřipustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvlášť závažné porušení povinností nájemce.

7.2. Pronajímatel je povinen:

- 7.2.1. Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání předmětu nájmu dohodnutým způsobem.

7.3. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména:

- 7.3.1. Nezaplatil-li nájemné ve smyslu této smlouvy.
- 7.3.2. Poškozuje-li předmět nájmu nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem.
- 7.3.3. Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům předmětu nájmu či budovy.
- 7.3.4. Užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Čl. 8 Zvláštní ujednání

- 8.1** Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy předmětu nájmu v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.

- 8.2** Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání předmětu nájmu nebo stavební úpravy bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.3** Pronajímatel souhlasí, aby nájemce v průběhu nájemního vztahu odepisoval hodnotu technického zhodnocení majetku, které provedl nájemce na své náklady. Po ukončení nájemního vztahu bude toto technické zhodnocení převedeno do majetku pronajímatele. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu.
- 8.4** Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

- 9.1** Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání předmětu nájmu příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 9.2** Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
- 9.3** Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.
- 9.4** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 8. 2017.
- 9.5** Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.6** Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude pronajímatelem v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zveřejněna v registru smluv, a to po dobu časově neomezenou.
- 9.7** Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba pronajmout předmět nájmu rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 2200/MRMOB1418/61 ze dne 14. 6. 2017 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 19. 6. 2017 do 7. 7. 2017.

9.8 O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 2269/RMOB1418/63 ze dne 20. 7. 2017.

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Přílohy této smlouvy tvoří:

- Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru

**Příloha č. 1 k nájemní smlouvě – Zálohové platby za služby spojené
s užíváním předmětu nájmu**

Název a adresa nájemce:

MUDr. Šárka Smeliková, s.r.o.

sídlo: Gen. Sochora 6213/12a, 708 00 Ostrava-Poruba

IČ: 05865425

Druh provozovny:

Ordinace praktického lékaře

Adresa prostoru:

budova s číslem popisným 1970 na adrese Ludvíka Podéště 1970/21 v Ostravě-Porubě

Záloha na dálkové vytápění ročně		24.000 Kč vč. DPH
Záloha na TUV ročně		4.200 Kč vč. DPH
Záloha na SV ročně		2.400 Kč vč. DPH
Ročně		30.600 Kč vč. DPH
Měsíčně		2.550 Kč vč. DPH