

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Nemocnice Karviná – Ráj, příspěvková organizace

Zastoupena: Ing. Ivem Žolnerčíkem, ředitelem

Oprávněná osoba k jednání ve věcech této smlouvy: Bc. Marcela Mesochoridisová, provozně-technická náměstkyně

Se sídlem: Vydmuchov 399/5, Ráj, 734 01 Karviná

IČ: 00844853

DIC: CZ00844853

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Karviná

Číslo účtu: 30331791/0100

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě v odd. Pr, vložce č. 880 (dále jen pronajímatel)

a

TSC Hospital, a.s.

Se sídlem: Stodolní 316/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Zastoupena: Mgr. Robertem Labudou, Korporátním jednatelem a Reném Drobíkem Osobním jednatelem

IČ: 26872561

DIC: CZ26872561

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 35-6353700237/0100

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, odd. C, vložce č. 40981 (dále jen nájemce)

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímateli, jako příspěvkové organizaci, byl podle zřizovací listiny vydané zastupitelstvem Moravskoslezského kraje čj. ZL/333/2003 předán nemovitý majetek v ní uvedený do správy. Tímto majetkem je rovněž budova polikliniky č.p. 399, postavená na pozemku parc.č. 475/2 v katastrálním území Ráj, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, na LV č. 1612, pro katastrální území Ráj (dále jen „budova“). Budova polikliniky se nachází na ul. Vydmuchov 399/5, Ráj, 734 01 Karviná.
2. Dále je to budova monobloku postavena na pozemku parc. č. 641 v katastrálním území Horní Lutyně, obec Orlová. Budova monobloku se nachází na ul. Masarykova tř. 900, 735 14 Orlová-Lutyně.
3. Část uvedených prostor v těchto budovách uvedených níže dočasně nepotřebuje k plnění úkolů vyplývajících ze stanoveného předmětu činnosti, a proto jej nájemci přenechává do nájmu.

4. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v budově uvedené v odstavci 1 tohoto článku, umístěné v suterénu, a to místnost č. PS/16 (místnost pračky včetně přilehlého skladu) o výměře 19,14 m². Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 19,14 m².
5. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v budově uvedené v odstavci 2 tohoto článku, umístěné v suterénu, a to místnost č. U-1/0.10 (místnost pračky) o výměře 22,50 m², místnost č. U-1/0.30/1 (kancelář) o výměře 12,90 m². Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 35,40 m².
6. Celková výměra pronajatých prostor ve všech výše uvedených budovách činí **54,54 m²** (dále jen „předmět nájmu“).
7. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání v souladu s účelem, k němuž jsou stavebně určeny (kolaudovány), a to za účelem provozování pravidelného úklidu v sídle pronajímatele.

II.

Účel nájmu, předmět podnikání nájemce

1. Nájemní smlouva se uzavírá za účelem výkonu podnikatelské činnosti nájemce „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ v souladu s výpisem z obchodního rejstříku nájemce, kdy předmětem podnikání nájemce v těchto nebytových prostorách je provozování pravidelného úklidu.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu dle této smlouvy.

III.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o registru smluv uveřejní prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Pronajímatel uveřejní smlouvu dle předchozí věty nejpozději do 30 dnů ode dne jejího uzavření.
2. Smluvní strany se zároveň dohodly, že práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy jsou pro smluvní strany závazné a tyto se jimi budou řídit od **01. 01. 2025** do **31. 12. 2025**.

IV.

Cena nájmu

1. a) Pracoviště Karviná-Ráj:

- 1.1. Nájemné je stanoveno dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách, v platném znění. Cena za pronájem 1 m² činí 916,00 Kč ročně. Roční nájemné předmětu nájmu dle této smlouvy činí ročně 17 532,00 Kč.

Měsíční nájemné činí **1 461,00 (osvobozeno od DPH)**.

1.2. Nad rámec nájemného dle odst. 1 tohoto článku hradí nájemce náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu v cenách, v jakých je účtují dodavatelé těchto služeb pronajímateli, a to za:

- **teplo a teplou vodu** ve výši Kč ročně za 1 m² pronajaté plochy tj.
měsíční paušál **711,00 Kč + 12 % DPH**
- **elektrickou energii** podle příkonu osvětlení a používaných elektrických přístrojů umístěných v předmětu nájmu a délky provozní doby
měsíční paušál **7 357,00 Kč + 21 % DPH**
- **vodné a stočné** alikvotní část nákladů z celkových nákladů přepočtených na počet osob užívajících předmět nájmu
měsíční paušál **4 757,00 Kč + 12 % DPH**
- **režijní náklady telefonní ústředny**
měsíční paušál **100,00 Kč + 21 % DPH**
- **telefonní hovory** fakturovány pololetně dle skutečnosti vždy k poslednímu dni daného období, a to k 30. 6. a k 31. 12. V případě, že dojde k vypovězení služby v průběhu stanoveného období, proběhne fakturace k poslednímu dni měsíce, ve kterém došlo k ukončení služby.

Cena nájmu včetně služeb činí **měsíčně 16 608,10 Kč včetně DPH**.

2. b) **Pracoviště Orlová-Lutyně:**

2.1. Nájemné je stanoveno dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách, v platném znění. Cena za pronájem 1 m² v budově dle čl. I odst. 2 činí 916,00 Kč ročně. Roční nájemné předmětu nájmu dle této smlouvy činí ročně 32 426,00 Kč.
Celkové měsíční nájemné činí **2 702,00 Kč (osvobozeno od DPH)**.

2.2. Nad rámec nájemného dle odst. 1 tohoto článku hradí nájemce náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu v cenách, v jakých je účtují dodavatelé těchto služeb pronajímateli, a to za:

- **teplo a teplou vodu** ve výši Kč ročně za 1 m² pronajaté plochy tj.
měsíční paušál **1 428,00 Kč + 12 % DPH**
- **elektrickou energii** podle příkonu osvětlení a používaných elektrických přístrojů umístěných v předmětu nájmu a délky provozní doby
měsíční paušál **5 905,00 Kč + 21 % DPH**
- **vodné a stočné** alikvotní část nákladů z celkových nákladů přepočtených na počet osob užívajících předmět nájmu
měsíční paušál **3 111,00 Kč + 12 % DPH**

- **režijní náklady telefonní ústředny**
měsíční paušál **100,00 Kč + 21 % DPH**
- **telefonní hovory** fakturovány pololetně dle skutečnosti vždy k poslednímu dni daného období, a to k 30. 6. a k 31. 12. V případě, že dojde k vypovězení služby v průběhu stanoveného období, proběhne fakturace k poslednímu dni měsíce, ve kterém došlo k ukončení služby.

Cena nájmu včetně služeb činí **měsíčně 15 051,70 Kč včetně DPH.**

3. Celková cena nájmu včetně služeb pro pracoviště Karviná-Ráj a Orlová-Lutyně činí **měsíčně 31 659,80 Kč včetně DPH.** Cena bude nájemcem hrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nestanoví-li pronajímatel písemně jinak, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Zdanitelným plněním je 10. den příslušného kalendářního měsíce a faktura je splatná do 14 dnů od jejího vystavení. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu dle příslušných právních předpisů.
4. V případě zvýšení cen dodavateli služeb je pronajímatel oprávněn provést úpravu plateb za služby uvedené v odst. 1. a 2. a nájemce je povinen je po oznámení o zvýšení cen platit ceny služeb pronajímateli v nově stanovené výši. Ke změně ceny za odběr elektrické energie dochází jednostranným úkonem pronajímatele rovněž v případě změny počtu a příkonu elektrických přístrojů a osvětlení v pronajatých nebytových prostorách.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně cenu nájmu automaticky zvýšit o míru inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, tak jak jej vyhláší Český statistický úřad.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci a udržovat jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s touto smlouvou a poskytovat služby, které s nájmem souvisí a k jejichž poskytování se zavázal. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. V pronajatém prostoru samostatně a na své náklady zajišťovat úklid těchto prostor.
3. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební úpravy, instalovat přístrojovou techniku a technologické zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jinému subjektu, a to ať již formou smlouvy o podnájmu, výpůjčky či jinou formou.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v dohodnutém termínu přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.

6. Nájemce je povinen:

a) Hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, v poměrné výši odpovídající počtu dnů a hodin, ve kterých v souladu s odst. 4 článku I. této smlouvy předmět nájmu užívá, s výjimkou drobných oprav, jejichž potřeba byla vyvolána z důvodů výhradně na straně pronajímatele nebo konkrétního nájemce, přičemž tyto drobné opravy hradí v plné výši ten, v důsledku jehož činnosti potřeba opravy vznikla. Za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.
- u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění
- další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

b) V předmětu nájmu samostatně a na svůj náklad zajišťovat plnění povinností vyplývajících z právních předpisů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a na úseku požární ochrany včetně revizí elektrických přístrojů a zařízení používaného nájemcem, které nejsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu seznámit se i své zaměstnance s požárními poplachovými směrnicemi, řádem ohlašovny požárů, únikovými cestami, jakož i s rozmístěním a obsluhou ručních hasicích přístrojů umístěných ve společných prostorách objektu a v případě vzniku požáru se jimi řídit, přičemž pronajímatel je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.

c) Zajistit sám na svůj náklad bezpečné ukládání a likvidaci toxického a jinak nebezpečného odpadu vyprodukovaného v souvislosti s činností v pronajatém nebytovém prostoru v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Před započítáním této činnosti je povinen si písemně vyžádat souhlas pronajímatele, k němuž je nutno přiložit souhlas

referátu životního prostředí. Běžný odpad (mimo nebezpečný a toxický), za jehož likvidaci platí úhradu, ukládat na místo určené vedoucím provozu Karviná a Orlová.

- d) Neprodleně ohlásit pronajímateli případné provozní nehody a havárie vzniklé v předmětu nájmu a učinit potřebná opatření k zabránění vzniku škody.
- e) V případě, že nájemce chce v předmětu nájmu vykonávat činnosti, které vyžadují posouzení požárního nebezpečí, je povinen před započítáním činnosti si takovýto posudek nechat zpracovat a vyžádat souhlas orgánu státního odborného dozoru, a to na svůj náklad.
- f) Po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu pronajímateli (vedoucímu provozu), a to nejpozději následující pracovní den.
- g) V případě nutnosti provedení údržby a oprav (havárie, generální opravy), které je povinen provést pronajímatel a při revizích, zpřístupnit pronajímateli předmět nájmu v rozsahu nezbytném pro provedení prací či revize.
- h) Nájemce je povinen odevzdat do úschovy pronajímateli duplikáty klíčů od všech najatých prostor a tyto budou uloženy v zalepených obálkách ve speciálním režimu pronajímatele. Toto opatření je pronajímatelem činěno pro případ havárie, mimořádné události, ztráty, případně zapomenutí klíčů. Na obálkách musí být uvedeny osoby, které smějí klíče vyzvednout, a popis obálek musí být aktuální.
- i) Postup podle písm. h) tohoto odstavce se použije i v případě ztráty nebo výměny zámků a klíčů nájemcem, kdy je nájemce povinen dodat označené duplikáty pronajímateli k výměně a zařazení do speciálního režimu.

- 7. Nájemce je oprávněn užívat přístrojové vybavení pronajímatele specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy, přičemž je povinen toto vybavení chránit před poškozením a odcizením a užívat jej s péčí řádného hospodáře. Nájemce zajišťuje a hradí běžné opravy vybavení v poměrné výši odpovídající počtu dnů a hodin, ve kterých v souladu s odst. 4 článku I. této smlouvy předmět nájmu užívá, s výjimkou běžných oprav, jejichž potřeba byla vyvolána z důvodů výhradně na straně pronajímatele nebo konkrétního nájemce, přičemž tyto běžné opravy hradí v plné výši ten, v důsledku jehož činnosti potřeba opravy vznikla.
- 8. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vybavení odevzdat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání.
- 9. Za škody způsobené nájemcem, které na vybavení vzniknou nad rámec běžného opotřebení, nese odpovědnost nájemce.

VI. Skončení nájmu

- 1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
- 2. Smlouva může být ukončena také výpovědí:

- Výpověď je možno nájemní vztah ukončit z důvodů uvedených v zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), přičemž pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět dále z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes předchozí písemné upozornění a marné uplynutí lhůty v něm uvedené k nápravě, přičemž lhůta nesmí být kratší 15 dnů, pokračuje v hrubém porušování klidu nebo pořádku;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání předmětu nájmu dle této smlouvy;
 - e) jedná se o předmět nájmu, který se nachází v nemovité věci vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, v platném znění.
 - f) jedná se o předmět nájmu, který se nachází v nemovité věci převedené původnímu vlastníkově podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění;
 - g) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- Výpovědní lhůta je 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího od doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- V případě, že pronajímatel vypoví smlouvu z důvodu uvedených v odst. 2. písm. a), b), tohoto článku je výpovědní lhůta 5 dnů a počíná běžet ode dne následujícího od doručení výpovědi nájemci.
- V případě výpovědi dané pronajímatelem nájemci se tato výpověď doručuje nájemci osobně v pronajatých nebytových prostorách, není-li zastižen, na adrese sídla nebo bydliště uvedeného v záhlaví této smlouvy.

3. Odstoupení od smlouvy:

- Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případech stanovených právními předpisy a dále:
 - v případě, že nájemce opakovaně poruší povinnosti uvedené v čl. V. této smlouvy,
 - v případě, že nájemce začne užívat nebytové prostory k jinému než v čl. II. uvedenému účelu,
 - v případě, že nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele nebytové prostory jiné osobě.

4. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ode dne doručení písemného sdělení pronajímatele o odstoupení od smlouvy nájemci. Písemnost se doručuje nájemci osobně v pronajatých

nebytových prostorách, není-li zastižen na adrese sídla nebo bydliště uvedeného v záhlaví této smlouvy.

VII. Sankční ustanovení

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhradu služeb, do 14-ti dnů ode dne splatnosti stanovené touto smlouvou, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody s tím, že se smluvní pokuta na náhradu škody nezapočítává.
2. Nepředá-li nájemce po skončení nájmu předmět nájmu ve lhůtě ve smlouvě dohodnuté, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každý den prodlení bez ohledu na zavinění. Zaplacená smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou založené, avšak v ní neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), především ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku.
2. V případě, že nájemce nepřevzme fakturu či jiné písemnosti od držitele poštovní licence, má se za to, že tyto byly doručeny třetím dnem po odeslání na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo v případě změny na poslední známou adresu sdělenou pronajímateli nájemcem písemně.
3. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
4. Smlouvu lze měnit pouze písemně odsouhlasenými dodatky oběma smluvními stranami, vyjma ustanovení, v nichž je sjednáno právo pronajímatele upravit smluvní podmínky v rozsahu sjednaném ve smlouvě jednostranným úkonem.

V Karviné dne:

V Ostravě dne:

.....
Ing. Ivo Žolnerčík
ředitel

.....
Mgr. Robert Labuda
Korporátní jednatel

.....
René Drobík
Osobní jednatel