Smlouva o nájmu prostor sloužící k podnikání

**Slezská nemocnice v Opavě, příspěvková organizace**

sídlem: Olomoucká 470/86, Předměstí, 746 01 Opava

IČO: 478 13 750

DIČ: CZ47813750

Zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. Pr 924

zastoupená: Ing. Karlem Siebertem, MBA - ředitelem

osoba oprávněná jednat ve věcech technických: Ing. Jan Vaněk, Ph.D., MBA,

provozně technický náměstek xxx

bankovní spojení: KB a.s., Opava, č. ú. xxx

(dále jen pronajímatel)

a

**TSC Hospital, s.r.o.**

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

IČ: 268 72 561

DIČ: CZ 268 72 561

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle C, vložka 40981

jednající: TSC Management, s.r.o., korporátní jednatel, se sídlem: Stodolní 316/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ: 199 38 608, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle C, vložka 94302, jednatel, kterého při výkonu funkce zastupuje Mgr. Robert Labuda, René Drobík, osobní jednatel , i.s. Simona Poláchová, na základě plné moci za oba jednatele správce sdružení

(dále jen nájemce)

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímateli, jako příspěvkové organizaci, byl podle zřizovací listiny vydané zastupitelstvem Moravskoslezského kraje čj. ZL/332/2003 předán nemovitý majetek v ní uvedený do správy. Součástí takto předaného nemovitého majetku do správy je rovněž budova Správy a provozu, budova bez č.p. nebo č. ev., objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc. č. 2216/22, zastavěná ploch a nádvoří, budova Pavilon V, budova bez č. p. nebo č. ev., stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. 2209/83, zastavěná plocha a nádvoří, budova Pavilon M, budova bez č.p. nebo č. ev., objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc. č. 2274 a budova Pavilon L, budova bez č. p. nebo č. ev., objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc. č. 2282, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro k. ú. Opava-Předměstí, na LV č. 4611 a nacházející se na adrese Olomoucká 470/86, Předměstí, 746 01 Opava. Část nebytových prostor nacházejících se v budovách, které jsou uvedeny níže, pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění úkolů vyplývajících ze stanoveného předmětu činnosti, a proto je nájemci přenechává do nájmu.
2. Účelem smlouvy je pronájem nebytových prostor pro potřeby nájemce k provozování jeho podnikatelské činnosti.
3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci níže specifikované nebytové prostory nacházející se v objektech uvedených a specifikovaných v čl. I. bodu 1 této smlouvy:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nájemcem využívané prostory: | | |  |
| **Budova** | **Č. místnosti** | **Plocha místnosti (m2)** | **Využití** |
| Správa a provoz | 113 | 19,18 | Kancelář |
| Správa a provoz | 116 | 43,54 | Mycí automaty, špinavé úklidové prostředky |
| Správa a provoz | 116 - b | 19,21 | Čisté úklidové prostředky |
| Správa a provoz | 116 - c | 5,54 | Čisté úklidové prostředky |
| Správa a provoz | 116 - d | 1,82 | Hyg. zázemí |
| Správa a provoz | 116 - e | 1,05 | Hyg. zázemí (WC) |
| Správa a provoz | 117 | 13,98 | Sklad dezinfekcí a čisticích prostředků |
| Správa a provoz | 118 | 9,64 | Sklad čisticích prostředků |
| V/A | 011 | 18,05 | Úklidové stroje |
| V/C | 022 | 47,4 | Šatna |
| M | 145 | 7,41 | Šatna |
| L | 003 | 15,34 | Šatna |
| L | 004 | 6,18 | Hyg. zázemí |
| L | 009 | 23,28 | Šatna |
| L | 010 | 11,11 | Hyg. zázemí |
| **Celkem** | | **242,73** |  |

**II.**

**Účel nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce – úklidové práce.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu a pouze za účelem uvedeným v odst. 1 tohoto článku smlouvy.

**III.**

### Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírána dobu určitou, a to s účinností od **1.3.2025** do **28.2.2026.**

**IV.**

**Cena nájmu**

1. Cena nájmu je stanovena dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách. Cena za 1 m2 pronajatého nebytového prostoru je **1 094 Kč za rok bez DPH**. Cena za pronajaté nebytové prostory o výměře 242,73 m2 činí ročně 265 547 Kč bez DPH.

**Měsíční nájemné činí 22 129 Kč + platná sazba DPH**

2. Nad rámec ceny nájmu hradí nájemce náklady na služby v cenách, v jakých je účtují dodavatelé těchto služeb pronajímateli, a to za:

- **teplo a ohřev vody** budou rozúčtovány dle skutečné roční spotřeby energií na 1m² obytné plochy ve výše uvedených budovách a celkové pronajaté plochy 242,73 m2.

**měsíční záloha 4.120 Kč + platná sazba DPH**

**- teplou vodu**

**měsíční paušál 2.450 Kč + platná sazba DPH**

- **elektrickou energii** podle příkonu osvětlení a používaných elektrických přístrojů umístěných v pronajatých prostorách a délky provozní doby

**měsíční paušál                             6.600 Kč + platná sazba DPH**

-    **elektrickou energii** dle skutečné spotřeby podle elektroměru

**měsíční záloha                            14.300 Kč + platná sazba DPH**

-    **vodné a stočné**  alikvotní část nákladů z celkových nákladů přepočtených na počet osob užívajících nebytové prostory

**měsíční paušál                             4.400 Kč + platná sazba DPH**

-    **vodné a** stočné dle skutečné spotřeby podle vodoměru

**měsíční záloha                             5.200 Kč + platná sazba DPH**

 -  **odvoz a** **likvidaci odpadů** **vzniklých činností nájemce**: je povinen si nájemce na své náklady zajistit sám

3. Cena nájmu včetně služeb činí **měsíčně 59 199 Kč bez DPH.** Částka bude navýšena o DPH dle jednotlivých položek, uvedených v odst. 1.a 2. Ke dni podpisu smlouvy činí celková částka měsíčního nájemného včetně služeb **70 175 Kč včetně DPH** Cena bude nájemcem hrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nestanoví-li pronajímatel jinak, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Zdanitelným plněním je 1. den příslušného kalendářního měsíce a faktura je splatná do 30 dnů od jejího vystavení. Faktura bude odesílána na mail nájemce faktury@tsc-hospital.com

4. V případě zvýšení cen dodavateli služeb je pronajímatel oprávněn provést po dohodě s nájemcem úpravu plateb za služby uvedené v odst. 2.

5. Skutečné náklady za ceny služeb, které jsou hrazeny nájemcem zálohově, vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. 3. následujícího roku a smluvní strany se zavazují ve lhůtě 14 dnů od doručení vyúčtování nájemci bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že u služeb, které jsou hrazeny paušálně se vyúčtování provádět nebude.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory přenechat nájemci a udržovat je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a poskytovat služby, které s nájmem souvisí a k jejichž poskytování se zavázal.
2. Nájemce je oprávněn pronajaté nebytové prostory užívat pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě. Nesmí v nich provádět žádné stavební úpravy, instalovat přístrojovou techniku a technologické zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jinému subjektu, a to ať již formou smlouvy o podnájmu, výpůjčky či jinou formou.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru 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.
5. Nájemce je povinen:
   1. Hradit náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami nebytových prostor, 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.

* 1. Dodržovat směrnice a provozní předpisy pronajímatele vztahující se k činnosti nájemce v pronajatých prostorách i ostatních objektech pronajímatele.
  2. V pronajatém nebytovém prostoru 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 ve vlastnictví nájemce, vybavení nebytových prostor hasicími přístroji atd. Nájemce je povinen revizní zprávy používaných přístrojů na vyžádání předložit pronajímateli. 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.
  3. Zajistit sám na svůj náklad bezpečné ukládání a likvidaci odpadu vyprodukovaného v souvislosti s činností v pronajatém nebytovém prostoru v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Místo pro uložení odpadu projednat se zástupcem pronajímatele (odborně způsobilou osobou pro nakládání s odpady).

* 1. Neprodleně ohlásit pronajímateli případné provozní nehody a havárie vzniklé v pronajatých nebytových prostorách a učinit potřebná opatření k zabránění vzniku škody.
  2. V případě, že nájemce chce v pronajatých prostorách vykonávat činnosti, které vyžadují posouzení požárního nebezpečí, je povinen před započetím činnosti si takovýto posudek nechat zpracovat a vyžádat souhlas orgánu státního odborného dozoru, a to na svůj náklad.
  3. Po skončení nájmu odevzdat nebytové prostory pronajímateli, a to nejpozději následující pracovní den.
  4. V případě nutnosti provedení oprav většího rozsahu (havárie, generální opravy) a při revizích zpřístupnit pronajímateli nebytové prostory v rozsahu nezbytném pro provedení prací či revize.
  5. 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.
  6. Postup podle výše uvedeného odstavce je pro nájemce aktuální i při ztrátě nebo výměně zámků a klíčů nájemcem, kdy je povinen dodat označené duplikáty pronajímateli k výměně a zařazení do režimu.

**VI.**

**Skončení nájmu**

1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
2. Výpověď:

* Výpovědí je možno nájemní vztah ukončit z  důvodů uvedených v občanském zákoníku, přičemž pronajímatel může smlouvu vypovědět dále z následujících důvodů:

a) nájemce užívá nebytový prostor 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;

d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;

f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;

g) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,

j) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele

* Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne 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.
* Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu s3měsíční výpovědní dobou.

1. 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.
* 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.**

**Smluvní pokuty**

1. Nezaplatí-li nájemce cenu nájmu a služeb, nebo jejich vyúčtování v den splatnosti stanovený touto smlouvou, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. 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 nebytové prostory ve lhůtě ve smlouvě dohodnuté, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 150,00 Kč bez DPH za každý den prodlení bez ohledu na zavinění. Zaplacená smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení a přechodná ustanovení**

1. Právní vztahy tohoto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (novým), především ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (nového).
2. V případě, že nájemce nepřevezme 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.

5. Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany nepovažují informace uvedené v této smlouvě za obchodní tajemství a souhlasí s jejich uveřejněním.

V Opavě, dne: V Ostravě, dne:

Za pronajímatele: Za nájemce:

7.4.2025 28.3.2025

…………………………………………. ………………………………………………

Ing. Karel Siebert, MBA, ředitel TSC Management s.r.o., KORPORÁTNÍ jednatel

při výkonu funkce zastoupen Mgr. Robertem Labudou

René Drobík, OSOBNÍ jednatel