S m l o u v a

o nájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami

1. Slezská nemocnice v Opavě, příspěvková organizace

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

zapsaná v Obchodním rejstříku, vedeném u Krajského soudu v Ostravě v oddíle Pr., vložka 924,

zastoupená MUDr. Ladislavem Václavcem, MBA - ředitelem

IČ: 478 137 50

DIČ: CZ 478 137 50

bankovní spojení: KB, a.s. Opava

číslo účtu: 19-0633950217/0100

(dále jen jako „pronajímatel”)

a

1. Psychiatrická nemocnice v Opavě

se sídlem Olomoucká 305/88, 746 01 0pava zastoupená Ing. Zdeňkem Jiříčkem, ředitelem

IČO: 00844004

DIČ: CZ 00844004

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Ostrava, č.ú. 10006-339821/0710

organizace je zřízená Ministerstvem zdravotnictví ČR, nezapsaná v OR

(dále jen jako „nájemce”)

v následujícím znění:

I.

Pronajímatel prohlašuje, že na základě přílohy č. 1 ke zřizovací listině č. ZL/337/2003 ze dne 27. 3. 2003, ve znění pozdějších dodatků, má k hospodaření předán pozemek parc. č. 2290/39 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 2520, část obce Předměstí, bydlení, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Opava , pro k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava, na LV č. 4611.

Součástí této nemovitosti jsou nebytové prostory:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Pořadové číslo | Funkce – účel místnosti | Plocha v m2 | | **Prostory -1.PP** |  |  | | -1.20 | Zádveří | 3,90 | | -1.21 | Šatna – muži | 11,90 | | -1.22a | Sociální zázemí – muži | 2,45 | | -1.22b | Sprcha – muži | 0,80 | | -1.23 | Kabina wc – muži | 1,75 | | -1.24 | Šatna – ženy | 15,25 | | -1.25a | Sociální zázemí – ženy | 2,95 | | -1.25b | Sprcha – ženy | 2,00 | | -1.26 | Kabina wc- ženy | 1,75 | | -1.27 | Chodba | 15,80 | | -1.28 | Úklidová komora | 3,00 | |  | **Podlahová plocha -1.PP užívaná PN celkem** | **61,55 m2** | |  |  |  | | **Prostory 1.NP** |  |  | | 1.20 | Sklad | 4,15 | | 1.21 | Předsíň wc personál – muži | 2,45 | | 1.22 | Kabina wc personál – muži | 2,00 | | 1.23 | Předsíň wc personál – ženy | 3,15 | | 1.24 | Kabina wc personál – ženy | 1,70 | | 1.25 | Hygienická kabina + wc – OSSPO | 5,50 | | 1.26 | Čekárna | 79,15 | | 1.27 | Předsíň wc klient – muži | 6,30 | | 1.28 | Pisoár klient – muži | 3,20 | | 1.29 | Kabina wc klient – muži | 1,45 | | 1.30 | Předsíň wc klient – ženy | 4,45 | | 1.31 | Kabina wc klient – ženy | 1,45 | | 1.32 | Hygienická kabina klient – ženy | 2,15 | | 1.33 | Kancelář - mobilní tým | 59,15 | | 1.34 | Chodba | 35,55 | | 1.35 | Kancelář – psychiatr | 17,90 | | 1.36 | Ošetřovna – sestra | 17,70 | | 1.37 | Krizový pokoj – předsíň | 3,40 | | 1.38a | Krizový pokoj - sociální zázemí | 3,00 | | 1.38b | Krizový pokoj – sprcha | 1,00 | | 1.39 | Krizový pokoj - ložnice 2l | 14,35 | | 1.40 | Krizový pokoj - ložnice 2l | 18,00 | | 1.41 | Chodba | 3,75 | | 1.42 | Hygienická kabina – personál | 3,85 | | 1.43 | Konzultační místnost | 18,30 | | 1.44 | Kancelář – vedoucí | 11,90 | | 1.45 | Chodba | 3,15 | | 1.46 | Úklidová komora | 3,35 | | 1.47 | Denní místnost zaměstnanců | 13,30 | | 1.48 | Kancelář – psycholog | 17,90 | | 1.49 | Terapeutická místnost | 38,20 | |  | **Podlahová plocha 1.NP užívaná PN celkem** | **400,85** | |  |  |  | |  |  |  | | **Rekapitulace:** |  |  | |  | **Podlahová plocha -1.PP užívaná PN celkem** | **61,55 m2** | |  | **Podlahová plocha 1.NP užívaná PN celkem** | **400,85** | |  |  |  | |  | **Plocha nebytových prostor užívaná PN – celkem** | **462,40** | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  | **Celkový přehled nebytových ploch** | Plocha – m2 | | 1 | SNO - Slezská nemocnice v Opavě, příspěvková organizace | 705,45 | | 2 | PNO - Psychiatrická nemocnice Opava | 462,40 | | 3 | CEPP - Centrum psychologické pomoci | 796,75 | |  |  |  | |  | **Plocha nebytových prostor objektu celkem** | **1.964,60** | |  |  |  |   Prostory vedlejší:   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Rozdělení ploch** | **Uživatelé** | **Plocha v m2 / %** | | **Nájemní prostory** |  |  | | 1 | SNO - Slezská nemocnice v Opavě, příspěvková organizace | 705,45 / 35,91 | | 2 | PNO - Psychiatrická nemocnice Opava | **462,40 / 23,54** | | 3 | CEPP - Centrum psychologické pomoci | 796,75 / 40,55 | | 4 | Společné prostory objektu -1.PP – 4.NP | 276,50 | |  |  |  | | **Rozdělení ploch** | **Uživatelé** | **Plocha v m2** | | **Společné prostory** |  |  | | 1 | SNO – 276,50 \* 0,3591 | 99,29 | | 2 | PNO – 276,50 \* 0,2354 | **65,09** | | 3 | CEPP – 276,50 \* 0,4055 | 112,12 | |  | Kontrolní součet | 276,50 m2 | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  |

k dočasnému užívání (nájmu) budoucímu nájemci za účelem provozování jeho činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zaváže platit za to pronajímateli nájemné sjednané v čl. III. vlastní nájemní smlouvy, to vše za podmínek definovaných v této smlouvě.

2. Budoucí pronajímatel je povinen vyzvat budoucího nájemce k uzavření vlastní nájemní smlouvy nejpozději do 60 dní od právní moci kolaudačního rozhodnutí.

2.1 **Nevyzve-li** budoucí pronajímatel budoucího nájemce **k uzavření vlastní nájemní smlouvy řádně a včas**, tj. ve lhůtě uvedené shora v odst. 2 tohoto článku této smlouvy shora, **povinnost** budoucího nájemce **uzavřít** s budoucím pronajímatelem vlastní nájemní smlouvu ohledně předmětu nájmu **zaniká**.

bude doplněno dle skutečnosti

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ozn. | Funkce místnosti | Plocha v m2 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | CELKEM |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Rekapitulace:** | **Celkový přehled nebytových ploch** | Plocha – m2 |
|  |  |  |
| 1 | SNO - Slezská nemocnice v Opavě, příspěvková organizace | 705,45 |
| 2 | PNO - Psychiatrická nemocnice Opava | 462,40 |
| 3 | CEPP - Centrum psychologické pomoci | 796,75 |
|  |  |  |
|  | **Plocha nebytových prostor objektu celkem** | **1.964,60** |
|  |  |  |

Prostory vedlejší:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Rozdělení ploch** | **Uživatelé** | **Plocha v m2 / %** |
| **Nájemní prostory** |  |  |
| 1 | SNO - Slezská nemocnice v Opavě, příspěvková organizace | 705,45 / 35,91 |
| 2 | PNO - Psychiatrická nemocnice Opava | **462,40 / 23,54** |
| 3 | CEPP - Centrum psychologické pomoci | 796,75 / 40,55 |
| 4 | Společné prostory objektu -1.PP – 4.NP | 276,50 |
|  |  |  |
| **Rozdělení ploch** | **Uživatelé** | **Plocha v m2** |
| **Společné prostory** |  |  |
| 1 | SNO – 276,50 \* 0,3591 | 99,29 |
| 2 | PNO – 276,50 \* 0,2354 | **65,09** |
| 3 | CEPP – 276,50 \* 0,4055 | 112,12 |
|  | Kontrolní součet | 276,50 m2 |
|  |  |  |

Plán jednotlivých místností tvořících předmět nájmu nebytových prostor je v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Touto smlouvou pronajímatel nájemci

p r o n a j í m á

nebytové prostory popsané podrobně v čl. I. této smlouvy.

Účelem nájmu nebytových prostor podle této smlouvy je, v souladu s jeho oprávněním vyplývajícím z registrace zdravotnického zařízení, provozování Centra duševního zdraví v Opavě a všech činností s tím souvisejících. Účel nájmu odpovídá stavebnímu určení předmětných nebytových prostor.

III.

Účastníci této smlouvy si dohodli nájemné a cenu služeb spojených s nájmem nebytových prostor:

1. nájemné za poskytnuté nebytové prostory se do doby kolaudace budovy uvedené v čl. I této smlouvy stanovuje ve výši 1,-Kč / měsíc
2. nájemné za poskytnuté nebytové prostory v době od prvního dne následujícího po kolaudaci budovy uvedené v čl. I této smlouvy činí:

Nájem - hlavní a vedlejší prostory – 600 Kč/m2 + 0% DPH

462,4 m2 x 600 = 277 440,- Kč /rok

společné prostory – 200 Kč/m2 + 0% DPH

65,09 m2 x 200 = 13 018,- Kč/rok

parkovací místo – 600 Kč/1 místo/rok + DPH

Výtah - 2400 Kč/rok + DPH

1. cena služeb spojená s nájmem nebytových prostor od prvního dne následujícího po dni kolaudace budovy uvedené v čl. I činí :

Elektřina – 3,452 Kč/kWh + DPH

228,9 Kč/měsíc + DPH – stálý plat

Voda -      36,01 Kč/m3 + DPH vodné

32,45 Kč/m3 + DPH – stočné

Plyn -      0,60026 Kč/kWh + DPH

            315,11 Kč/měsíc + DPH – stálý plat

Nájemce bude hradit měsíčně zálohové platby na spotřebu elektrické energie, na vodné, stočné a na spotřebu plynu. Měsíční zálohové platby vyúčtuje pronajímatel nájemci na základě obdrženého vyúčtování přímými dodavateli a skutečné spotřeby zjištěné z odečtů samostatných elektroměrů, vodoměrů, plynoměrů, … Výše měsíčních záloh bude sjednána v dodatku této smlouvy před termínem kolaudace budovy.

Sjednané nájemné bude nájemcem pronajímateli hrazeno v měsíčních platbách. Nájemné je podle § 56a, odst. 1 zákona o č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění osvobozeno od DPH. K ceně za energie a služby spojených s nájmem bude účtována příslušná sazba DPH dle zákona o dani z přidané hodnoty.

Nájem a služby spojené s nájmem jsou splatné na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce. Termín splatnosti sjednávají účastníci na dva týdny ode dne vystavení faktury. Nájemné je uhrazeno dnem, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

Pronajímatel je oprávněn nejméně jednou ročně upravit výši nájemného v závislosti na růstu inflace, přičemž takové zvýšení může být provedeno o počet procentních bodů, který odpovídá počtu procentních bodů růstu inflace za uplynulý rok trvání nájemního vztahu vyhlášeného státním orgánem anebo státem určenou organizací (Český statistický úřad). Pronajímatel je také oprávněn upravit výši nájemného v případě, nastanou-li právní nebo skutkové okolnosti mající vliv na výši nájemného. O úpravě výše nájemného je pronajímatel povinen nájemce vyrozumět písemně, přičemž nově upravené nájemné je splatné poprvé za měsíc následující po měsíci, ve kterém bylo písemné vyrozumění o úpravě výše nájemného doručeno nájemci.

Pronajímatel je oprávněn upravit výši plateb za služby poskytované v souvislosti s nájmem nebytových prostor vždy, když dojde ke změně ceny dodávaných služeb ze strany dodavatelů služeb, případně z jiných důvodů zvláštního zřetele hodných a majících vliv na výši nákladů poskytovaných služeb. O úpravě výše plateb za služby je pronajímatel povinen nájemce vyrozumět písemně, přičemž nově upravené platby za služby jsou splatné poprvé za měsíc následující po měsíci, ve kterém bylo písemné vyrozumění o úpravě výše plateb za služby doručeno nájemci.

IV.

Pronajímatel se zavazuje:

* předat nájemci v den zahájení nájemního vztahu předmětné nebytové prostory a umožnit nájemci řádně užívat nebytové prostory k účelu, ke kterému byl nájem sjednán, a o tomto sepsat písemný protokol;
* po ukončení nájemního vztahu převzít od nájemce nebytové prostory a sepsat

o tom písemný protokol.

Pronajímatel je oprávněn:

* žádat od nájemce, aby řádně a včas prováděl úhrady dohodnutých plateb;
* zjišťovat pověřeným zaměstnancem, zda činností nájemce nedochází k poškozování nebytového prostoru nad rámec běžného opotřebení, a to nejvýše 1 x měsíčně, či vždy, kdy bude hrozit poškozování nebytových prostor nad rámec běžného opotřebení nebo vznik přímé škody na nemovitosti, ve které se nacházejí předmětné nebytové prostory.

Nájemce je povinen:

* převzít od pronajímatele při zahájení nájmu předmětné nebytové prostory a plochy a sepsat o tom písemný protokol;
* uhradit náklady za část projektové dokumentace týkající se úpravy vnitřních dispozic prostorů pro Centrum duševního zdraví;
* užívat nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem tak, aby nedocházelo k poškozování nebytových prostor nad rámec běžného opotřebení;
* zajistit při užívání předmětu nájmu dodržování obecně závazných bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů;
* provádět na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu a drobné opravy nebytových prostor;
* neprodleně nahlásit pronajímateli potřebu provedení oprav většího rozsahu a generálních oprav u nebytových prostor;
* provádět řádné a včas dohodnuté platby;
* strpět 1 x měsíčně kontrolu prováděnou pověřeným zaměstnancem pronajímatele, zda nedochází k poškozování předmětů nájmu nad rámec běžného opotřebení nebo vždy, kdy bude hrozit poškození nebytových prostor nad rámec běžného opotřebení nebo vznik přímé škody na nemovitosti ve které se předmětné nebytové prostory nacházejí;
* předat vyklizený nebytový prostor po skončení nájmu pronajímateli a sepsat o tom písemný protokol.

Nájemce je povinen zajistit uzavření pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám a na majetku třetích osob jím provozovanou činností v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Za třetí osobu se pro účely tohoto ujednání má na mysli

1. pronajímatel a jeho zaměstnanci.

Nájemce je oprávněn:

* užívat nebytový prostor k účelu, na který je sjednán;
* užívat společné prostory výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány;
* provádět konkrétní technické zhodnocení pronajatých prostor jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; nájemce je povinen informovat pronajímatele o rozsahu i obsahu TZ;
* technické zhodnocení bude provedeno za podmínek uvedených v dohodě o vyrovnání uzavřené mezi nájemcem a pronajímatelem.

V. Tato smlouva zaniká:

1. dohodou účastníků,

dohoda musí být písemná a musí upravovat způsob vypořádání vzájemných

majetkoprávních vztahů, vzniklých z této smlouvy, jinak je neplatná;

1. zánikem nebytového prostoru;
2. zánikem nájemce, a to:

* vyhlášením konkursu
* ztrátou podnikatelské způsobilosti

Nájemce nebo jeho právní zástupce je povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit pronajímateli.

1. uplynutím doby, na kterou je tato smlouva sjednána.

Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen neprodleně vyklidit předmětný nebytový prostor a tento předat vyklizený pronajímateli. V případě prodlení se splněním této povinnosti si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu, kdy nájemce je povinen pronajímateli uhradit 1.000,- Kč bez DPH za každý i započatý den prodlení s vyklizením nebytového prostoru, přičemž tato smluvní pokuta nekrátí právo pronajímatele na úhradu případně vzniklé náhrady škody a vydání bezdůvodného obohacení v odpovídající poměrné výši nájemného a plateb za služby odpovídající době ode dne ukončení nájemního vztahu do dne skutečného vyklizení nebytových prostor. Smluvní pokuta a bezdůvodné obohacení je platné do 5-ti dnů ode dne skutečného vyklizení nebytových prostor.



Tato smlouva se sjednává na dobu určitou - 10 let počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy.

Právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy. Pro doručování písemností mezi účastníky tohoto smluvního vztahu se sjednávají pravidla účinná pro občansko-soudní řízení (viz občanský soudní řád).

Jednotlivá ujednání této smlouvy lze měnit toliko dodatky ke smlouvě, které musí být písemné, číslované a musí být podepsány oběma účastníky, jinak jsou neplatné. Tímto ujednáním není dotčeno oprávnění pronajímatele k provedení úpravy výše nájemného a výše plateb za služby dle čl. III. této smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva není obchodním tajemstvím a souhlasí se zveřejněním této smlouvy.

Tato smlouva byla vyhotovena na základě pravdivých údajů a svobodné vůle účastníků, což tito stvrzují svými podpisy.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou opisech, z nichž po jednom obdrží každý z účastníků.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Opavě dne 2017

MUDr. Ladislav Václavec, MBA Ing. Zdeněk Jiříček

ředitel ředitel

Slezská nemocnice v Opavě, příspěvková organizace Psychiatrická nemocnice v Opavě