

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Česká republika - Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě
Na Bělidle 724/7, Ostrava - Moravská Ostrava, PSČ: 702 00
IČ: 71009167

Zastoupena: Mgr. Zuzanou Babišovou, ředitelkou

Bankovní spojení: Česká národní banka, a.s., pobočka Ostrava,

č.ú. 19-15922761/0710 (úhrada fa za nájem)

č.ú. 15922761/0710 (úhrada fa za provozní náklady)

jako organizační složka státu

(dále jen „pronajímatel“)

a

Domácí péče MAJKA, s.r.o.

Těřeškovové 2206/38, Mizerov, 734 01 Karviná

IČ: 05469431

Zastoupena: Marií Seidlerovou, jednatelkou

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

(dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)
uzavřeli dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I.

Identifikace nemovitostí

1. Pronajímatel je dle Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva zdravotnictví České republiky č.j. 31334/2002 ze dne 11.11.2002 příslušný hospodařit s majetkem České republiky, mimo jiné s pozemkem parc. č. 1624/264 a pozemkem par. č. 1624/833, jejichž součástí je budova č.p. 2207, vše zapsáno na LV č. 4140 pro obec Karviná, okres Karviná a katastrální území Karviná-město u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci níže vymezené prostory ve 4. NP a společné prostory budovy uvedené v čl. I o celkové výměře 36,65 m² tj. 1,38 % celkové plochy, v rozpisu:
 - a) Výhradně užívané prostory:
 - Kancelář č. 409 (402-1A) o výměře 17,00 m²
 - Sklad č. 412 (402-2A) o výměře 10,80 m²
 - WC č. 411 o výměře 0,85 m²
 - b) Společně užívané prostory:
 - Další nebytové prostory, tj. přístupové chodby a schodiště, bude nájemce užívat společně s pronajímatelem o výměře 8 m².
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory výše specifikované nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému účelu a nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám.

4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební či ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání prostor nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny, resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

III.

Doba a účel užívání

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou. Začíná dnem **2.8.2025** a končí dnem **2.8.2033** bez nutnosti zvláštní výpovědi.
2. Nejpozději v den skončení užívání předá nájemce pronajímateli užívané prostory řádně vyklizené a vymalované vestavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí nebytových prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí.
3. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí předané prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani z části.

IV.

Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Nájemné za pronajímané prostory (specifikované v čl. II této smlouvy) při pronajímané ploše 28,65 m² činí 1920,- Kč (slovy jeden tisíc devět set dvacet korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné na základě vystavených faktur bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený na faktuře, a to vždy do třetího dne příslušného měsíce, za který se nájem platí.
2. Náklady spojené s užíváním nebytových prostor (dále jen „služby“), zejména dodávka elektrické energie, tepla a teplé užitkové vody, dodávka vody a odvod odpadních vod, elektronického zabezpečovacího zařízení, úklid společných prostor, odvoz odpadu, bude pronajímatel zajišťovat nájemci a tento bude pronajímateli náklady s tím spojené hradit, pokud nebude uvedeno jinak, níže uvedeným způsobem:
 - a) Elektrická energie – 1,38 % - měsíčně dle vyúčtování dodavatele
 - b) Vodné a stočné – dle odečtu měřidel - čtvrtletně
 - c) Srážková voda – 1,38 % - čtvrtletně
 - d) Teplo – 1,38 % - měsíčně v zákonné topné sezóně
 - e) Teplá užitková voda – dle odečtu měřidel - ročně
 - f) Odvoz odpadu – 20,- Kč - měsíčně
 - g) Úklid společných prostor – 350,- Kč - měsíčně
 - h) Elektronické zabezpečovací zařízení – 25,- Kč – měsíčně
 - i) Revize elektrických rozvodů a zařízení, hromosvodů, hasicích přístrojů a hydrantů, výtahů – 1,38 % - ročně dle vyúčtování dodavatelů
3. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30. dubna roku.
4. Zaplacením podle této Smlouvy se rozumí připsání příslušné finanční částky na bankovní účet příjemce platby.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Ukončit smlouvu je možné i písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2309 občanského zákoníku. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2308 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Výpověď musí být učiněna písemně, musí v ní být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

VI.

Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany si sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce neplní řádně a včas povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména bude i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od odstoupení předané prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit tyto prostory, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce nacházející se v prostorách zadržet a zřídit tak k nim zadržovací právo.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona povinen odstoupit od smlouvy v případě, kdy nebudou splněny podmínky stanovené v § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, tj. v případě, kdy bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli. V takovém případě je nájemce povinen do 30 dnů od odstoupení od smlouvy předané prostory vyklidit.
3. Odstoupením od smlouvy v případě specifikovaném v odstavci 1 není dotčeno právo na úhradu smluvní pokuty.

VII.

Smluvní sankce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatnou fakturu za nájem včetně nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat zaplacení smluvní sankce z dlužné částky za každý den prodlení ve výši stanovené Českou národní bankou (ČNB) dle platných právních předpisů.
2. Nepředá-li nájemce při skončení smlouvy pronajaté prostory řádně a včas vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní sankci ve výši 100,- Kč za takový pronajatý prostor a den prodlení.
3. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i na náhradu škody přesahující sjednanou smluvní pokutu.

VIII.

Stavební úpravy

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) prostoru vhodného k podnikání může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.
2. Obě smluvní strany se dále dohodly, že nájemce si bude sám vlastním nákladem hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předaných prostor, zejména:
 - opravy a výměnu zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.; o každé výměně zámků musí být pronajímatel informován,
 - opravy poškození užívaných nebytových prostor, které sám způsobil;
 - náklady na malování;
 - opravy a výměnu elektrických vypínačů a zásuvek.

IX.

Ochrana majetku a zdraví

1. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí nebytových prostor náhradní klíče od pronajatých prostor specifikovaných v článku II. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít jen v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelní katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předaných nebytových prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo

provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, a to vždy za přítomnosti nájemce, pokud nebude předem dohodnuto jinak.

3. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny odpovídá v souladu s platnými právními předpisy v předaných prostorách nájemce, pokud nebude předem dohodnuto jinak. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných právních předpisů v těchto nebytových prostorách.
4. Nájemce se zavazuje v předaných nebytových prostorách řádně dodržovat všechny bezpečnostní předpisy (kontroly, revize apod.) dle příslušných předpisů bezpečnosti práce.

X.

Oprávnění nájemce

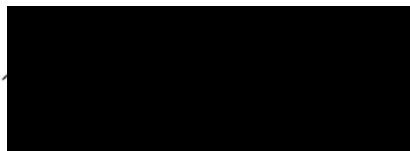
1. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu označení své osoby (název) a vývěsku ke zveřejňování informací podle zákona č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Umístění označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a pronajímatel jej umístí dle pokynů.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna Smlouvy platná.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží po jednom stejnopisu.
4. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
5. Obě smluvní strany si sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude i některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, smlouva jako celek bude nadále platit, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti bude přímo týkat. Obě strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této Smlouvy bylo dosaženo.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a že ji rozumí. Dále prohlašují, že je v celém svém obsahu výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavřena v tísní ani nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují jejich oprávnění zástupci své vlastnoruční podpisy.

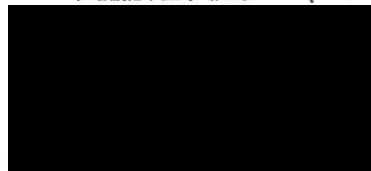
V Ostravě dne



za pronajímatele:
Mgr. Zuzana Babišová
ředitelka

V Karvině dne

P. 4. 2015



za nájemce:
Marie Seidlerová

