

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Smluvní strany:

Česká republika – Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě

sídlo: Na Bělidle 724/7, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava a Přívoz
 IČO: 71009167
 DIČ: není plátcem DPH
 Zastoupen: Mgr. Zuzanou Babišovou, vedoucí služebního úřadu, ředitelkou
 Bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Ostrava
 číslo účtu: 15922761/0710
 jako organizační složka státu
 (dále jen „pronajímatel“)

a

DSLaborator s.r.o.

sídlo: Padlých hrdinů 801/5a, Bludovice, 736 01 Havířov
 IČO: 61943185
 Zastoupen: Renáta Delongová, jednatelka
 číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

I.

Identifikace nemovitosti

Pronajímatel je dle Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu (zákon č. 320/2002 Sb.) Ministerstva zdravotnictví České republiky č.j. 31334/2002 ze dne 11.11.2002 příslušný hospodařit s majetkem České republiky, mimo jiné s budovou čp. 2207 postavenou na pozemku parc. č. 1624/264 a parc. č. 1624/883, vše zapsáno listu vlastnictví 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 nebytové prostory ve 3. NP a společné prostory budovy uvedené v předcházejícím odstavci o celkové výměře 104,20 m² v rozpisu:

- a) výhradně užívané prostory v 3. NP:
- Místnost č. 301-3A o výměře 17,00 m²
 - Místnost č. 301-2A o výměře 16,00 m²
 - Místnost č. 301-1A o výměře 10,80 m²
 - Místnost č. 301-4A o výměře 17,00 m²
 - předsíní o výměře 6,95 m²

- Místnost č. 302-2A o výměře 10,80 m²
- Místnost č. 302-3A o výměře 17,00 m²
- předsíní o výměře 6,95 m²
- 2x WC – každé o výměře 0,85 m²

b) společně užívané prostory:

- Další nebytové prostory, tj. přístupové chodby a schodiště, bude nájemce užívat společně s pronajímatelem.

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nebytové prostory výše specifikovanému nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

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

5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli náhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

III.

Účel a doba užívání

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou. Začíná **dnem 1.1.2026 končí dnem 31.12.2033** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

2. Nájemce se zavazuje předávaný prostor užívat pouze za účelem provozování zubní ordinace.

3. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí předané prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani z části.

4. Nejpozději v den skončení užívání předá nájemce pronajímateli užívané prostory řádně vyklizené a vymalované ve stavu, 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.

IV.

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

1. Nájemné za pronajímané nebytové prostory (specifikované v čl. 2) činí **10 000 Kč** (slovy deset tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné na základě vystavených faktur bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený na faktuře, a to vždy předem do 3. dne příslušného měsíce.

2. Náklady spojené s užíváním nebytových prostor (dále jen „služby“) bude nájemce hradit, pokud nebude uvedeno jinak, poměrnou částkou z vyúčtované ceny energií a služeb od dodavatelů takto:

a.	elektrická energie	dle skutečnosti měsíčně
b.	teplo	4 % měsíčně – září až květen
c.	teplá užitková voda	dle skutečnosti ročně – měsíční záloha ve výši 953 Kč
d.	vodné a stočné	dle skutečnosti čtvrtletně
e.	srážková voda	4 % čtvrtletně
f.	ostraha objektu (EVS)	34 Kč měsíčně
g.	odvoz odpadu	92 Kč měsíčně
h.	úklid společných prostor	141 Kč měsíčně
i.	revize spojené s budovou	314 Kč měsíčně
j.	provoz výtahu	240 Kč měsíčně

3. Výši nájemného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a cen za služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30. dubna běžného roku.

4. Služby budou nájemci fakturovány měsíčně, po obdržení vyúčtování od externího dodavatele, splatné do 15 dnů od doručení faktury, hrazeny bezhotovostně na účet pronajímatele, uvedený na faktuře. Variabilní symbol je číslo faktury.

5. Zaplacením podle této smlouvy se rozumí připsání příslušné finanční částky na bankovní účet příjemce platby.

6. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31.3. následujícího roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti kalendářních dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Případný přeplatek vrátí pronajímatel nájemci do dvaceti kalendářních dnů po zaslání vyúčtování nákladů na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

V. Výpověď

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni na základě důvodů specifikovaných v občanském zákoníku nájemní smlouvu písemně vypovědět.

2. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpovědní lhůta činí tři měsíce.

3. Ukončit smlouvu je dále možné písemnou dohodou smluvních stran.

VI. Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce bude i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy. Odstoupením od této smlouvy se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od odstoupení nebytový

prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytové prostory, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce, nacházející se v nebytových 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 činností. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.

3. Odstoupením od smlouvy v případě specifikovaném v odstavci 1 tohoto článku není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě.

VII.

Smluvní sankce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatnou zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, má pronajímatel právo požadovat zaplacení smluvní sankce z dlužné částky za každý den prodlení, ve výši stanovené Českou národní bankou (ČNB).

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“) nebytových prostor 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 nebytových prostor, zejména:

- opravy a výměnu zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.;
- 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 zdrav v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí nebytových prostor náhradní klíče od kanceláře specifikované 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.

Nájemce je oprávněn na své náklady a dle pokynů pronajímatele umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení své osoby (název) a vývěsku ke zveřejňování informací podle zákona č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv v souladu s požadavky zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

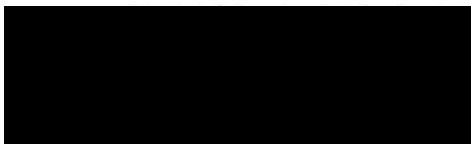
2. Strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jeho obsahem souhlasí a že byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

3. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.

V Ostravě dne

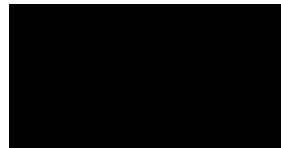
29 -12- 2025

Za pronajímatele:



Mgr. Zuzana Babišová
ředitelka

Za nájemce:



Renáta Delongová
jednatelka

