

Smlouva o nájmu ordinace č. 222/21,22

kterou uzavřeli

MG Pharma s.r.o.

se sídlem: Ostrožná 244/27, 746 01 Opava

IČ: 26725754


DIČ: CZ26725754


bankovní spojení: UniCredit Bank

číslo účtu: 2112055208 / 2700

zastoupena: pan Miroslav Glos – jednatel společnosti

společnost zapsaná: spisová značka C 67699 vedená u Krajského soudu v Ostravě

kontaktní osoba: Miroslav Glos (e-mail: 

ID datové schránky: 3samipq 

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika – Zdravotnické zařízení Ministerstva vnitra

se sídlem: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12 – Kamýk

adresa pro zasílání faktur: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12 - Kamýk


IČ: 75154960 (není plátcem DPH)

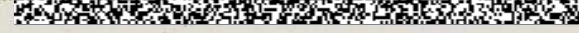
bankovní spojení: ČNB

číslo účtu: 4800881/0710

zastoupena: Mgr. Jan Louška, ředitel

organizační složka státu zřízená zřizovací listinou vydanou Ministerstvem vnitra pod č.j. MV-9846-44/OZZ-2008 ze dne 22.10.2008

kontaktní osoba: Milan Kuna 

ID datové schránky: ir5hkiz 

(dále jen „nájemce“),

v souladu se zákonem číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, takto:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je spoluvlastníkem nemovitých věcí, a to podílu 428/10000 pozemku parcelní číslo 234, zastavěná plocha a nádvoří a podílu 428/10000 stavby – budovy s číslem popisným 222, bytový dům na pozemku parcelní číslo 234, zastavěná plocha a nádvoří na adrese Popská 222/11, Opava – Město. Uvedené nemovité věci jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na LV číslo 1052 pro obec Opava a katastrální území Opava – Město.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci, a to jednotky číslo 222/ 21+22, nacházející se v I. NP stavby – budovy s číslem popisným 222, bytový dům na pozemku parcelní číslo 234, zastavěná plocha a nádvoří na adrese Popská 222/11, Opava – Město. Jednotka číslo 222/21,22 je v podílu 68/10000 zapsána u Katastrálního úřadu pro

Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava na LV číslo 1053 pro obec Opava a katastrální území Opava-Město.

3. Nájemce je dnem nabytí účinnosti této nájemní smlouvy oprávněn užívat jednotku číslo 222/21,22 – ordinaci o výměře cca 62,9 m² za účelem provozu zdravotnické ordinace.
4. Nájemce je současně oprávněn užívat společné prostory budovy č. p. 222, kterými jsou zejména vstupní prostory, schodiště, čekárna a sociální zařízení v prostorách chodby ve zvýšeném nadzemním podlaží. Společné prostory mají celkovou výměru cca 103 m².
5. Jednotka číslo 222/21,22 a společné prostory jsou znázorněny v situačním plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako **Příloha č. 1 Situační plán**.
6. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci shora popsanou věc nemovitou k účelu provozování ordinace na základě předávacího protokolu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
7. Předávací protokol bude po jeho podpisu tvořit nedílnou součást této smlouvy jako **Příloha č. 2 Předávací protokol**.
8. Pronajímatel prohlašuje, že shora popsany předmět nájmu je v řádném stavu a je způsobilý ke sjednanému účelu užívání.
9. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna pro případ odcizení, krádeže, vandalismu, odpovědnosti za škodu, živelní pojištění - pojištění nemovitosti – požár a související nebezpečí, voda z vodovodního zařízení, vichřice a krupobití.
10. Nájemce prohlašuje, že shora popsanou věc nemovitou do nájmu přijímá.

II.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 11. 2017 do 31. 10. 2018. Doba nájmu se automaticky bez dalšího prodlužuje vždy o další 1 rok, ledaže jedna ze smluvních stran písemně oznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem na prodloužení doby nájmu, a to nejpozději 2 měsíce před uplynutím doby, na niž je nájem dle této smlouvy sjednán.
2. Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit, případně tuto smlouvu vypovědět, pokud nebude nájemce plnit řádně a včas své povinnosti stanovené zákonem a touto smlouvou.
3. Pronajímatel i nájemce mohou tuto nájemní smlouvu vypovědět a ukončit tak užívací právo k předmětu nájmu výpovědí bez udání důvodu.
4. Výpovědní doba je tříměsíční.
5. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu nemovitost odevzdal, pokud se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného či záloh na služby spojené s nájmem nemovitosti na dobu delší než 30 kalendářních dnů.
7. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel neumožní nájemci řádný výkon nájmu ve smluveném rozsahu, a to ani na základě písemné výzvy poskytnuté nájemcem pronajímateli s dodatečnou lhůtou 14 dnů ke sjednání nápravy.
8. Smluvní strany souhlasí, že tuto smlouvu lze ukončit též písemnou dohodou smluvních stran k datu, na kterém se smluvní strany shodnou.
9. Pronajímatel je povinen nájemce písemně upozornit na možnost výpovědi nájmu bez výpovědní doby a dát mu dodatečnou lhůtu 14 dnů na úhradu splatných pohledávek.
10. Doručením se pro účely této smlouvy rozumí i odmítnutí převzetí písemností či nevzvednutí písemnosti v úložní lhůtě tří dnů na poště v místě sídla či trvalého bydliště smluvní strany.
11. Veškeré písemnosti se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud není dodatkem sjednáno jinak, či pokud není smluvní stranou písemně oznámena nová adresa.

III.

Nájemné

1. Nájem věcí nemovitých je úplatný a nájemné se sjednává částkou v celkové měsíční výši 15.000,-Kč (slovy: Patnácttisíc korun českých). Jedná se o osvobozené plnění podle ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“).
2. Nad rámec sjednaného nájemného se sjednává úplata výdajů za poskytované služby: spotřeba elektrické energie, spotřeba tepla, vodné a stočné, úklid společných prostor.
3. Zálohové platby na poskytované služby se sjednávají v celkové měsíční výši 3000,- Kč (slovy: Třítisíce korun českých) takto:
 - a) záloha na spotřebu elektrické energie v celkové výši 1.000,- Kč,
 - b) záloha na spotřebu tepla v celkové výši 1.000,- Kč,
 - c) záloha na vodné a stočné v celkové výši 200,- Kč
 - d) úklid a energie společných prostor v celkové výši 800,- Kč.
4. Zálohové platby na poskytované služby budou vyúčtovány 1x ročně nejpozději do 31.5. následujícího roku na základě skutečného vyúčtování přímými poskytovateli těchto služeb, a to takto:
 - a) ve výši odpovídající skutečné spotřebě změřené příslušnými samostatnými podružnými měřidly instalovanými v pronajaté nemovitosti, tj. elektroměr, spotřeba tepla – měřič tepla, vodné a stočné – vodoměr studené vody,
 - b) ve výši odpovídající poměru podlahové plochy pronajaté nemovitosti o výměře 62,9 m² k podlahovým plochám budovy č. p. 222, a to pro chodbu a sociální zařízení v prostorách chodby v I. PP stavby funkčně spojených s prostorem ordinace.
5. Nájemce se zavazuje, že sjednané nájemné a zálohové platby na poskytované služby bude hradit na základě této smlouvy bezhotovostním převodem na účet pronajímatele v celkové měsíční výši 18.000,- Kč (slovy: Osmnácttisíc korun českých) včetně všech daní a poplatků.
6. Nájemné je splatné měsíčně předem, vždy do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, na který je nájemné hrazeno, to je poprvé do 27.10.2017 na měsíc listopad 2017. Měsíční nájemné je považováno za dílčí plnění ve smyslu ZDPH. Den uskutečnění těchto dílčích plnění pro účely ZDPH je vždy první den měsíce předcházejícího, za který je nájemné placeno. V případě, že by se Nájemce stal v průběhu nájmu plátcem daně z přidané hodnoty, je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit tuto skutečnost Pronajímateli.
7. Pronajímatel je povinen jednou ročně na základě obdrženého vyúčtování služeb poskytovaných přímými dodavateli provést a doručit nájemci vyúčtování služeb spojených s nájmem nemovitosti – spotřeba elektrické energie, spotřeba tepla, vodné a stočné, a to formou faktury – daňového dokladu. V návaznosti na toto vyúčtování je nájemce povinen doplatit pronajímateli případný nedoplatek, popřípadě pronajímatel je povinen vrátit nájemci přeplatek na služby spojené s nájmem nemovitosti. Lhůta splatnosti se sjednává do 30 dnů od data doručení faktury – daňového dokladu pronajímatelem nájemci.
8. Pro případ prodlení se zaplacením nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením. Nárok na náhradu škody není touto smluvní pokutou dotčen.
9. Pronajímatel je oprávněn každoročně, vždy k 30. listopadu, jednostranně zvyšovat nájemné sjednané v této smlouvě, a to v míře přímo úměrně odpovídající indexu inflace oficiálně oznámeného ČSÚ (či jiným příslušným úřadem) za předcházející kalendářní rok. První takové zvýšení je pronajímatel oprávněn učinit k 30. listopadu 2018. Nová výše nájemného bude pronajímatelem nájemci písemně oznámena bez zbytečného odkladu po vyhlášení oficiálního indexu inflace nejpozději do 30. 11. příslušného kalendářního roku, jinak je zvýšení nájemného vůči nájemci neúčinné.
10. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že pokud na jeho straně vzniknou jakékoli dluhy na nájemném, službách spojených s nájmem nemovitosti, či jakékoli sankční úhrady ve prospěch pronajímatele, je pronajímatel oprávněn použít jistotu na úhradu těchto plateb. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci rozhodnutí o čerpání jistoty s časovým předstihem 20 kalendářních dnů.
11. Nejpozději do 15 dní od ukončení této smlouvy je pronajímatel povinen jistotu (resp. její nevyčerpanou část) nájemci vrátit. Jistota není předmětem daně z přidané hodnoty.
12. Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH.

IV. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel se touto nájemní smlouvou zavazuje:
 - a) přenechat na základě předávacího protokolu předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
 - b) sepsat předávací protokol, ve kterém bude popsán stav prostor sloužících k provozování ordinace, stav jednotlivých měřidel (elektroměr, měřič spotřeby tepla, vodoměr) a záznam o předaných klíčích,
 - c) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k účelu užívání, pro který byl pronajat,
 - d) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
 - e) odevzdat nájemci předmět nájmu v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá,
 - f) odevzdat nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu,
 - g) provádět údržbu a nezbytné opravy předmětu nájmu,
 - h) zajistit likvidaci tuhého komunálního odpadu.

2. Nájemce se touto nájemní smlouvou zavazuje:
 - a) po dobu nájmu provádět základní běžnou údržbu předmětu nájmu,
 - b) dodržovat bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy související s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy,
 - c) likvidovat nebezpečné odpady vznikající při jeho činnosti provozované v pronajaté ordinaci, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a platnými normami,
 - d) vrátit předmět nájmu pronajímateli do 7 kalendářních dnů od ukončení této nájemní smlouvy, a to ve stavu, v jakém prostor sloužící podnikání převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení,
 - e) respektovat domovní řád, který je nedílnou součástí této smlouvy jako **Příloha č. 3 – Domovní řád** a který je pronajímatel povinen zveřejnit na viditelném místě v prostorách budovy č. p. 222 a zejména pak provozní dobu nemovitosti, která je od pondělí do neděle od 07:00 do 21:00 hod,
 - f) zpřístupnit na výzvu pronajímatele nemovitost pronajímateli, příp. jeho zástupci či zástupcům za účelem provedení kontroly pronajaté nemovitosti; tím nejsou dotčena práva pronajímatele dle ustanovení § 2233 občanského zákoníku.

3. Nájemce má právo:
 - a) označit přiměřeným způsobem prostor sloužící k výkonu jeho činnosti svým označením,
 - b) umístit informaci o své provozovně u vchodu do nemovitosti či budovy č. p. 222, a to na místě, způsobem a v rozsahu, na kterém se předem dohodne s pronajímatelem.

4. Nájemce není oprávněn:
 - a) přenechat nemovitost nebo její část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) provádět v předmětu nájmu jakékoli technické či stavební změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy vylučují aplikaci následujících ustanovení občanského zákoníku na tuto smlouvu: § 557 (pravidlo contra proferentem), § 1805 odst. 2 (zákaz ultra duplum) a § 2315 občanského zákoníku (náhrada za převzetí zákaznické základny).
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe. Smluvní strany však zároveň prohlašují a souhlasí s tím, že ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se smluvní vztah řídí též dle ustanovení příslušných právních předpisů.
4. Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy.
5. Odpověď strany této smlouvy, podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
6. Pro vyloučení pochybností strany výslovně potvrzují, že uzavírají tuto smlouvu při svém podnikání nebo kvůli výkonu své činnosti, a na tuto smlouvu se tudíž neuplatní ustanovení § 1793 občanského zákoníku.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně s podpisy obou stran na téže listině. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
8. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato smlouva bude, za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, uveřejněna v registru smluv. Uveřejnění zajistí Nájemce.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, nejdříve však dnem 1. 11. 2017.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu pečlivě přečetly, že ji uzavírají svobodně, vážně a nikoli pod nátlakem, na důkaz čehož ji níže opatřují svými podpisy.

V Opavě dne:

31.10.2017

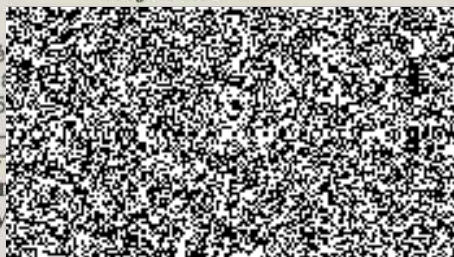
Pronajímatel:



MG Pharma s.r.o.

Miroslav Glos – jednatel společnosti

Nájemce:



Zdravotnické
Ministerstvo
IČO 7515
143 01 Praha 12, L
- 2 -

Zdravotn
M

Číslo dokumentu v SSD: 924005246

Zkontroloval pracovník
právního oddělení:



Zveřejněno v
registru smluv dne:

Přílohy:

- 1) Příloha č. 1 – Situační plán
- 2) Příloha č. 2 – Předávací protokol
- 3) Příloha č. 3 – Domovní řád
- 4) Příloha č. 4 – Splátkový kalendář

