

Střední škola technická a dopravní, Ostrava - Vítkovice,
příspěvková organizace
se sídlem: **Moravská 964/2, Ostrava - Vítkovice PSČ 703 00**
zastoupena: Bc. Petrem Cholevou
IČ: 14451093
DIČ: CZ14451093
Bankovní spojení: KB Ostrava, číslo účtu: 71430761/0100
Kontakt: 555 503 101, email: sekretariat@sstd.cz
(dále jen *pronajímatel*)

a

Zubní oddělení, s.r.o.
se sídlem: **Pavlovova 2624/29, Ostrava - Zábřeh PSČ 700 30**
zastoupena: MUDr. Naděždou Turečkovou, jednatelkou společnosti
předmět podnikání: nestátní zdravotnické zařízení - praktické zubní lékařství, zubní laboratoř
IČ: 61945102

(dále jen *nájemce*)

uzavírají
tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I.

Úvodní ustanovení

1. *Pronajímatel* prohlašuje, že má právo hospodaření ke státnímu majetku a to k objektu čp. 2624/9, stojícímu na parcele č. 3486 v katastrálním území Ostrava - Zábřeh, obec Ostrava, zapsané na LV č. 2378 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (objekt Ubytovna, ul. Pavlovova 29/2624, PSČ 700 30 Ostrava - Zábřeh).
2. *Pronajímatel* prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory a místnosti *nájemci* do nájmu, a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření této smlouvy. V této souvislosti se strany dohodly na této smlouvě o nájmu, dle které *pronajímatel* přenechává *nájemci* do užívání prostory a místnosti specifikované v článku II. této smlouvy a to za nájemné a za podmínek v této smlouvě dohodnutých a níže uvedených.

II.

Předmět a účel nájmu

1. *Pronajímatel* přenechává *nájemci* v nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy do nájmu prostory a místnosti a to:
 - místnosti č. 204, 205, 206, 208, 209 a 210 v I. podlaží objektu Ubytovny, o celkové výměře 144 m² (*jednoštyřicetčtyři m²*) spolu s právem spoluužívat společné prostory k přístupu do předmětu nájmu (vstupní část budovy a vstupní schodiště), a to za nájemné sjednané v této smlouvě a za dalších podmínek stanovených v této smlouvě (**dále také předmět nájmu**).
2. *Nájemce* prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem prostorů a místností, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, a v tomto stavu jej do nájmu přijímá.
3. Prostory a místnosti uvedené v odst. 1) tohoto článku smlouvy jsou stavebně technicky určeny jako kanceláře a jsou ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu.

4. Nájem se sjednává za účelem provozování podnikatelské činnosti *nájemce*, a to provozování nestátního zdravotnického zařízení v souladu s výpisem z obchodního rejstříku, který je přílohou této smlouvy.

III.

Výše nájemného, úhrada a splatnost

1. Nájemné se ujednává ve výši **10.164,-Kč měsíčně** (slovy desettisícstošedesátčtyřikorunyčeské) za místnosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy. Částka je osvobozena od DPH v souladu s §56a) zákona č. 235/2004 Sb.
2. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného *pronajímatelem* k 1. dni příslušného kalendářního měsíce, za které je nájemné hrazeno, se splatností 14 dní.
3. Za den úhrady nájemného se považuje den, kdy bylo nájemné připsáno na účet *pronajímatele*.
4. V případě prodloužení *nájemce* s placením nájemného se *nájemce* zavazuje uhradit *pronajímátele* penále ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodloužení.
5. *Pronajímátele* má právo na úhradu pohledávky vůči *nájemci* zadržet movité věci, které má *nájemce* v předmětu nájmu.

IV.

Služby spojené s užíváním prostorů a místnosti

1. *Pronajímátele* se zavazuje zajistit poskytování služeb spojených s užíváním prostorů a místnosti uvedených v čl. II., odst. 1) v obvyklém množství a kvalitě. Jedná se o tyto služby:

- a) dodávka tepla,
- b) dodávka studené a teplé vody,
- c) dodávka elektrické energie,
- d) úklid společných prostor a ostraha,
- e) odvoz odpadu.

Za zajištění poskytování služeb dle odst. 1., bod a) až e) tohoto článku se *nájemce* zavazuje hradit:

- a) teplo bude účtováno na základě propočtu za pronajatou plochu v cenách dodavatele + platná snížená sazba DPH,
- b) teplá a studená voda bude účtována dle skutečné spotřeby na základě odečtu - měřeno vodoměrem v cenách dodavatele + platná snížená sazba DPH,
- c) elektrická energie pro zařízení bude účtována dle skutečné spotřeby na základě odečtu z elektroměru v cenách dodavatele + platná základní sazba DPH,

	Cena bez DPH Kč	Sazba DPH	Cena s DPH Kč
d) úklid, ostraha			
e) odvoz odpadu			
celkem			

2. Služby dle bodu a), b), c), d) a e) budou hrazeny na základě daňového dokladu vystaveného s datem zdanitelného plnění k poslednímu dni kalendářního měsíce a se splatností 14 dnů.
3. V případě, že bude *nájemce* v prodloužení s úhradou plateb podle tohoto článku smlouvy, je povinen uhradit *pronajímátele* penále ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodloužení.

V.

Předání místností

Místnost bude *nájemci* předána ve stavu způsobilém k užívání v souladu s touto smlouvou a to poslední pracovní den před zahájením nájmu, nejpozději však ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy. *Nájemce* je oprávněn provést nezbytné úpravy prostor po podrobném projednání a odsouhlasení úprav *pronajímatelem*.

VI.

Doba nájmu a ukončení smlouvy

1. Nájem je sjednáván na dobu určitou od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

- Nájem sjednaný podle této smlouvy skončí uplynutím doby určité, na kterou byl sjednán, jak je uvedeno v odst. 1) tohoto článku smlouvy nebo na základě písemné výpovědi.

Nájemce může tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a *pronajímatel* nezajistí *nájemci* odpovídající náhradní prostor,
- porušuje-li *pronajímatel* hrubě své povinnosti vůči *nájemci*.

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby,

- má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a *pronajímatel* to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
- porušuje-li *nájemce* hrubě své povinnosti vůči *pronajímateli*, zejména tím, že přestože jej *pronajímatel* vyzval k nápravě, chová se *nájemce* v rozporu s povinnostmi stanovenými platnou právní úpravou týkající se nájmu prostoru sloužícího podnikání, nebo je po dobu delší nežli jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Ve výpovědi musí být uveden důvod, jinak je neplatná.

- Výpovědní doba je tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemně námitky. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- Nájemní vztah může být ukončen také písemnou dohodou smluvních stran.
- V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní *nájemce* přístup do předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky, zájemci o nájem. *Pronajímatel* oznámí *nájemci* návštěvu zájemce o nájem v přiměřené době předem.

VII.

Povinnosti *nájemce*

- Nájemce* je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a včas a v plné výši platit *pronajímateli* nájemné a služby spojené s užíváním prostorů a místností, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.
- Nájemce* nemá právo provozovat jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala *pronajímatele* nebo ostatní uživatele nemovité věci.
- Nájemce* je povinen a zavazuje se umožnit *pronajímateli* a jím pověřeným osobám na požádání přístup do pronajatých prostor a místností za účelem provedení bezpečnostních a protipožárních kontrol a revizí a zároveň jim poskytovat potřebnou součinnost. V případě ohrožení zabezpečení budovy, ohrožení živelnou pohromou a v ostatních mimořádných případech je *pronajímatel*

oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího oznámení *nájemci*, o čemž bude *nájemce* neprodleně informován.

4. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu spočívající v zachování funkčního resp. řádného stavu věci *nájemce* (malba, oprava vrchní části podlah nebo krytin, oprava části dveří a oken- zámky, kování, kliky rolety nebo žaluzie, koncové el. zařízení - vypínače, zásuvky, zvonky, zásuvky dat. sítě, výměny zdrojů světla, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, umývadel, bidetů, výlevek, splachovačů, čištění zanesených odpadů a náhrada opotřebovaného nebo poškozeného vybavení).
5. *Nájemce* je povinen oznámit *pronajímateli*, že věc má vadu, kterou má odstranit *pronajímatel*, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu, která vznikla porušením této povinnosti.
6. *Nájemce* není oprávněn provádět investiční úpravy v pronajatých prostorách. V případě, že *nájemce* bude mít potřebu provést investiční úpravy pronajatého majetku, může tak učinit pouze po projednání s *pronajímatelem* a s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele*. Nemá však nárok na žádné finanční vyrovnání - tzn. změnu věci provádí *nájemce* na svůj náklad. Provede-li *nájemce* změnu předmětu nájmu bez souhlasu *pronajímatele*, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to *pronajímatel* požádá.
7. *Nájemce* je povinen udržovat v předmětu nájmu pořádek a čistotu a je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v prostorách, v nichž se předmět nájmu nachází a je povinen dodržovat rozumné pokyny *pronajímatele* pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
8. Při skončení nájmu je *nájemce* povinen odevzdat předmět nájmu *pronajímateli* zpět v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li *pronajímatel* klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. *Nájemce* je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit *pronajímatel*. *Nájemce* odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem *pronajímatele*, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu *nájemce* uvede předmět nájmu do původního stavu. *Nájemce* je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu *pronajímatele*, ledaže *pronajímatel* *nájemci* sdělí, že odstranění změn nežádá. *Pronajímatel* může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými *nájemcem* bez souhlasu *pronajímatele*. O odevzdání předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol.
9. *Pronajímatel* má právo na náhradu ve výši sjednaného nájmu, neodevzdá-li *nájemce* předmět nájmu v den skončení nájmu až do dne, kdy *nájemce* *pronajímateli* předmět nájmu skutečně odevzdá.
10. *Nájemce* je povinen a zavazuje se dodržovat veškeré hygienické a bezpečnostní a protipožární předpisy související s předmětem činnosti, který je účelem nájmu a dále všechny platné právní předpisy, které se týkají jeho užívacího práva a stavu a provozu předmětu nájmu. *Nájemce* se rovněž zavazuje dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy pronajímatele platné v budově, v níž je předmět nájmu umístěn. V souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb. v platném znění se odpovědnou osobou za plnění povinností na úseku požární ochrany určuje p. MUDr. Naděždu Turečkovou, jednatele společnosti.
11. *Nájemce* je povinen mít a na požádání předložit *pronajímateli* a kontrolním orgánům:
 - a) platné proškolení zaměstnanců z předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany dle zákona č. 262/2006 Sb.,
 - b) platné revize přenosných a stacionárních elektro zařízení a elektro spotřebičů, které *nájemce* v předmětu nájmu instaloval.
12. *Nájemce* ani jiná osoba není oprávněná jakkoliv zasahovat do vodoměrů, elektroměrů nebo jiných technických zařízení sloužících k měření spotřeb, a to včetně zásahů do plomb a rozvodů u těchto zařízení. Jakýkoliv zásah bude posuzován jako hrubé porušení povinnosti *nájemce* vyplývající z jeho nájemního poměru a může být důvodem pro ukončení nájmu.

13. Při každé změně předmětu činnosti *nájemce* v pronajatých prostorách a účelu nájmu je *nájemce* povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas *pronajímatele*. *Nájemce* je povinen v tomto případě předložit *pronajímateli* vyjádření OHS, PO a případnou změnu účelu užívání schválenou Stavebním úřadem.
14. *Nájemce* může nemovitou věc, kde se předmět nájmu nalézá opatřit se souhlasem *pronajímatele* v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní *nájemce* znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
15. *Nájemce* je povinen strpět úpravu předmětu nájmu nebo domu, v němž se předmět nájmu nalézá, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jež nesníží hodnotu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro *nájemce*, nebo provádí-li ji *pronajímatel* na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li zvláště závažná újma.
16. *Nájemce* odpovídá *pronajímateli* za škody, které způsobil zaviněným porušením svých povinností v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
17. *Nájemce* nemá právo přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí straně bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*. Uživací právo lze třetí osobě zřídit pouze s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele* jen na dobu nájmu dle této smlouvy. Umožnil-li *nájemce* užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá *pronajímateli* za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám. Zřídí-li *nájemce* třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu nebo jeho části bez souhlasu *pronajímatele*, považuje se to za hrubé porušení *nájemcových* povinností způsobující *pronajímateli* vážnější újmu. *Nájemce* může, s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele*, převést nájem, v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží.
18. *Nájemce* se zavazuje vyvinout součinnost tak, aby přizpůsobil své jednání a postup normám požadovaným obvykle pojišťovnami, u kterých je *pronajímatel* pojištěn pro případ požáru a jiných škodných událostí, a u kterých je pojištěn v rámci své odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem.
19. *Nájemce* je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, v němž se předmět nájmu nachází.
20. *Nájemce* je dále povinen a zavazuje se dodržovat:
 - náhradní klíče od pronajatých prostor budou umístěny v zapečetěné obálce na vrátnici *pronajímatele* s tím, že mohou být použity pouze v případě havárie (ohrožení zdraví, života a majetku), pokud z časových důvodů nebude možno zajistit přítomnost zástupce *nájemce*. O zásahu musí být *nájemce* co nejdříve informován.
21. Ostatní výslovně neuvedená práva a povinnosti se řídí zákonem 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.

VIII.

Povinnosti *pronajímatele*

1. *Pronajímatel* je povinen přenechat předmět nájmu *nájemci* tak, aby ji mohl užívat k ujednanému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání, k němuž byl pronajat a zajistit *nájemci* nerušené užívání po celou dobu nájmu.
2. *Pronajímatel* odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu *nájemce* poškození nebo vadu oznámil.
3. *Pronajímatel* se zavazuje zajistit *nájemci* poskytování služeb uvedených v čl. IV. této smlouvy.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

2. Jakékoliv doplnění nebo změny této smlouvy je možno provést pouze na základě dohody smluvních stran, a to formou písemného dodatku k této smlouvě, pokud není mezi smluvními stranami sjednáno jinak.
3. Vztahy touto smlouvou neupravené či nezminěné se řídí platnou právní úpravou. Smluvní strany ujednávají, že se jejich práva a povinnosti budou ode dne nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, řídit tímto zákonem.
4. Tato smlouva včetně případných dodatků je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom ze dvou vyhotovení.
5. Nájemce dává souhlas se zveřejněním smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v plném rozsahu.

V Ostravě dne 28. 11. 2014

V Ostravě dne 28. 11. 2014

Sřední škola technická a dopravní,
Ostrava - Vítkovice, příspěvková organizace
Bc. Petr Choleva, zástupce statutárního orgánu

Zubní oddělení, s.r.o.
Jaroslava Rozehnalová, jednatelka