

Nájemní smlouva č. 2014/03/03/0193

podle § 2302 a násl. zák.č. 89/2012, občanského zákoníku

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava - městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba
zastoupený starostou MOB Poruba Ing. Lumírem Palyzou
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOB Poruba Ing. Petr Stachura
zastupováním statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba ve vztahu
k nebytovým prostorům pověřena Ing. Alice Vašendová
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451, plátcem DPH
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
Číslo účtu: 9021 - 1649335379/0800
VS: 8690518010

Nájemce:

MUDr. Vladimír Pokorný

bytem [redacted]

IČ: 61986429

MUDr. Daniela Vlčková

bytem [redacted]

IČ: 61986437

I. Předmět nájmu

1. Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba je spoluvlastníkem obytného domu, jemuž byla na základě Rozhodnutí odboru výstavby a životního prostředí ÚMOB Poruba č. 741/98/Výst. ze dne 8.1.1999 odebrána čísla popisná 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 a 510 a rovněž bylo bytovému domu na pozemcích parcelních čísel 347, 348, 349, 350, 351, 597, 596, 595, 594, 593 a 352/2 v katastrálním území Poruba přiděleno číslo popisné 501 a jednotlivým vchodům z ulice U Oblouku zleva čísla orientační 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 a 11 zapsaného na listu vlastnictví číslo 3826 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě. Na základě Dohody o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0755/00 ze dne 26.9.2001 uzavřené mezi Statutárním městem Ostrava – městský obvodem Poruba a OKD, a.s., člen KARBON INVESTU, a.s. je pronajímatel oprávněn spravovat a užívat část výše vedené nemovitosti, a to vchody označené 501/5, 501/6, 501/7, 501/10 a 501/11.
2. Předmětem nájmu jsou místnosti umístěné v 1.NP objektu 501/5 na ulici U Oblouku v Ostravě-Porubě, o celkové ploše **118,09 m²**. Pronajímáný prostor sestává z 13 místností, které jsou specifikovány v příloze č. 1. Specifikace místností, které jsou vytápěny je uvedena v příloze č. 2. Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, s účinností **od 1.6.2014 do 1.6.2019**.
2. Smlouvu lze ukončit před uplynutím sjednané doby nájmu dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí.
3. Nájemce může nájem vypovědět podle ustanovení § 2229 občanského zákoníku rovněž z těchto důvodů:
 - a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Stanou-li se pronajaté prostory nepoužitelnými k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce podle § 2227 občanského zákoníku právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
5. Pronajímatel může nájem vypovědět podle § 2229 občanského zákoníku:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě,
 - je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru,
 - užívá pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení,
 - c) má-li být pronajatý prostor vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s tímto prostorem nebo domem, ve kterém se prostory nachází, naložit tak, že je nebude možné vůbec užívat,
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
6. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.
7. Neuposlechně-li nájemce výzvy podle odst. 5 písm. b), má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je povinen v této výzvě dát nájemci předem přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornit jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

III. Účel užívání

1. Nájemce bude pronajaté místnosti užívat **pro zdravotní středisko a zubní laboratoř.**
2. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajatého prostoru.
3. Změnit účel užívání lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajatého prostoru a budovy samé a tento stav prohlašují obě smluvní strany za způsobilý k užívání pronajatého prostoru podle této smlouvy.
5. Nájemce je povinen dbát, aby pronajatý prostor užíval tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran takto:
za prostor o celkové podlahové ploše 118,09 m² nájemné činí:
149 856,- Kč/rok, tj. 12 488,- Kč/měsíc
2. Nájemné se platí do 10. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. Zálohy a úhrady za služby se platí spolu s nájemným.
3. Účastníci smlouvy se dohodli, že je pronajímatel oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1.7. do 30.6. následujícího kalendářního roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději do 30.6. běžného roku.

V. Služby poskytované s užíváním pronajatých prostor

1. Zálohy za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru se stanoví na základě výměru pronajímatele samostatnou přílohou č. 2 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást a činí k datu uzavření smlouvy:

teplo	-	51 120,-Kč/rok vč. DPH, tj. 4 260,- Kč/měsíc vč. DPH
TUV	-	7 200,-Kč./rok vč. DPH, tj. 600,- Kč/měsíc vč. DPH
SV	-	3 240,-Kč./rok vč. DPH, tj. 270,- Kč/měsíc vč. DPH

61 560,-Kč/rok vč. DPH, tj. 5 130,- Kč/měsíc vč. DPH

2. V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních záloh se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do 30 dnů před nabytím účinnosti.

3. Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: dodávku SV a TUV, dodávku tepla.
4. Náklady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor hradí nájemce ve výši určené podle jejich skutečné spotřeby, zjištěné ze samostatných podružných měřidel instalovaných v pronajatých prostorách, a v závislosti na aktuální ceně služeb, účtovaných jejich dodavateli.
5. Nájemce hradí pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor zálohově, vždy jedenkrát měsíčně společně s nájmem.
6. Skutečná spotřeba služeb se hradí nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování vystaveného pronajímatelem podle údajů vykázaných na měřidlech v pronajatých prostorách a v souladu s vyúčtováním dodavatele příslušného média.
7. Pronajímatel vždy po skončení příslušného účetního období vyúčtuje nájemci náklady na každý jednotlivý druh služby hrazené zálohově. Toto vyúčtování pronajímatel provede podle nájemcem skutečně uhrazených záloh služeb a na základě faktur – daňových dokladů ročního, čtvrtletního či měsíčního vyúčtování služeb jejich dodavateli.

VI.

Platební podmínky

1. Nájemné včetně zálohových plateb za služby poskytované s užíváním pronajatých prostor ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a služby, a to takto:

- nájemné ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. 12 488,- Kč, VS 8690518010
- zálohy za služby poskytované s užíváním pronajatých prostor ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, tj. 5 130,- Kč, VS 8690518010

Vše na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.

VII.

Jistota

1. Nájemce složil při podpisu této smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním prostoru a úhrady jiných svých závazků v souvislosti s nájmem prostoru (dále jen jistota), ve výši **37 464,- Kč**, což odpovídá tříměsíčnímu nájemnému z prostoru, ve prospěch držitele jistoty na účet vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Ostrava, číslo účtu 56012-1649335379/0800, variabilní symbol 4594002500.
2. Vznikne-li za trvání nájmu nájemci dluh vůči pronajímateli související s nájmem prostoru (na nájemném, na plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním prostoru, na náhradě škody způsobené porušením nájemcových povinností apod.), jistota poskytnutá nájemcem se o tuto dlužnou částku sníží. Současně vzniká nájemci povinnost jistotu do tří měsíců

ode dne jejího snížení doplnit na původní úroveň. Pronajímatel je povinen nájemce o snížení jistoty písemně informovat.

3. Po skončení nájmu prostoru pronajímatel vrátí jistotu nájemci nebo jeho právnímu zástupci, příp. její část, bylo-li na ni provedeno započtení závazků nájemce (dluhů spojených s nájemním vztahem), a to nejpozději do tří měsíců po ukončení nájmu prostoru. Jistota se vrací včetně úroků od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.
4. Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši a jak byla zúčtována.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) Řádně a včas zaplatit nájemné a platby za služby poskytované s nájmem.
 - b) Užívat pronajatý prostor k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
 - c) Pečovat o pronajatý prostor, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen provést vlastník budovy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
 - d) Vlastním nákladem zajišťovat běžné opravy spojené s obvyklým užíváním prostor, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
 - e) Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol.
 - f) V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajatého prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
 - g) Dbát na to, aby užíváním pronajatého prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
 - h) Zabezpečit pronajaté prostory proti vloupání, dodržovat v pronajatých prostorách požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména § 2 zák.č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a Požárního řádu.
 - i) Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v souladu s platnými předpisy a odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách, vlastním nákladem.
 - j) Zajistit vybavení pronajatého prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
 - k) Udržovat čistotu a pořádek v pronajatém prostoru a zajistit si samostatně odvoz komunálního odpadu.
 - l) Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích práv v budově, v níž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do užívacích a vlastnických práv ostatních osob v budově je nepřípustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.

m) Dodržovat u namontovaných vodoměrů SV a TUV platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit nájemci odečet stavů těchto podružných vodoměrů SV a TUV.

2. Nájemce je oprávněn:

- a) Užívat pronajatý prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
- b) Opatřit budovu, kde se nalézá pronajatý prostor, se souhlasem pronajímatele označením své firmy, loga, návěstím a podobnými znameními, které při skončení nájmu odstraní a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pronajímatel však může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.

3. Pronajímatel je povinen:

- a) Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajatého prostoru dohodnutým způsobem.
- b) Zabezpečovat řádnou dodávku služeb spojených s užíváním daného prostoru.

IX.

Zvláštní ujednání

- 1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu.
- 2. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy pronajatého prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 3. Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajatého prostoru nebo stavební úpravy, bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 4. Stavební úpravy zůstávají součástí majetku vlastníka, který je bude odepisovat ve smyslu § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmů jako technické zhodnocení objektu. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu.
- 5. Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést na vlastní náklady pronajatý prostor do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

X.

Smluvní pokuta

- 1. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména:
 - a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - b) poškozuje-li pronajaté prostory nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pronajatých prostor či budovy,

- d) užívá-li neoprávněně pronajaté prostory jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
2. V případě prodlení s placením nájemného a úhrad za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

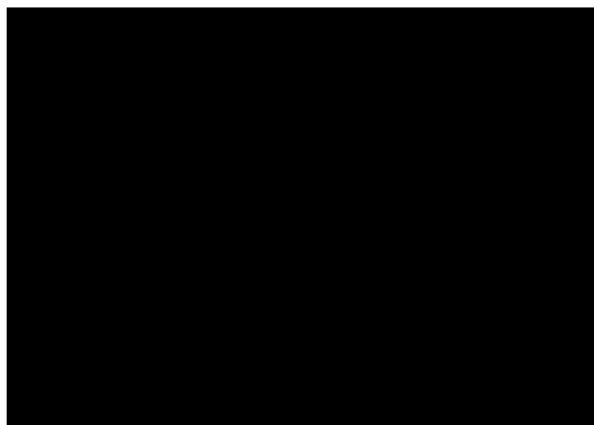
XI.

Závěrečná ustanovení

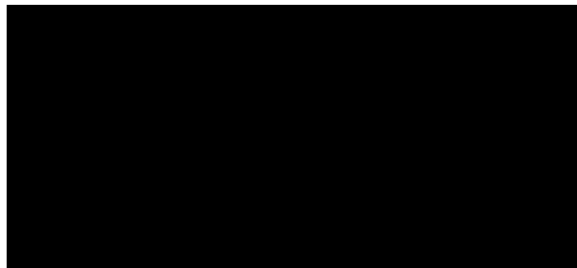
1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajatého prostoru a ostatních prostor budovy příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy. Nájemci MUDr. Vladimír Pokorný a MUDr. Daniela Vlčková jsou společnými nájemci a jsou z této smlouvy povinni a oprávněni společně a nerozdílně.
2. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
3. Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.6.2014.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba pronajmout prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 3126/RMOB1014/87 dne 20.3.2014 a byl zveřejněn v době od 21.3.2014 do 7.4.2014 na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba. O nájmu předmětu této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením číslo 3247/RMOB1014/89 ze dne 24.4.2014.

V Ostravě-Porubě dne

28 -05- 2014



pronajímatel
Ing. Petr Stachura
místostarosta



nájemce
MUDr. Vladimír Pokorný
MUDr. Daniela Vlčková

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru č. 2014/03/03/0193 – Přehled místností a prostor

Název a adresa nájemce:

MUDr. Vladimír Pokorný, bytem [REDACTED] IČ: 61986429

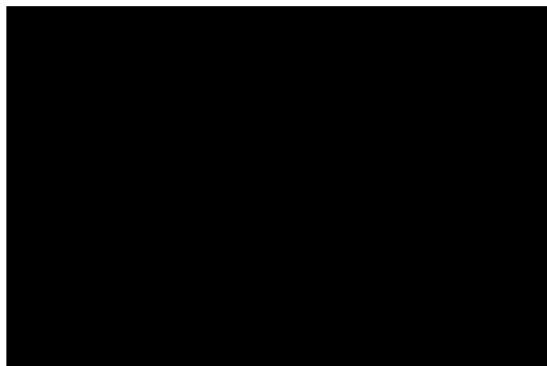
MUDr. Daniela Vlčková, bytem [REDACTED] IČ: 61986437

Adresa prostoru:

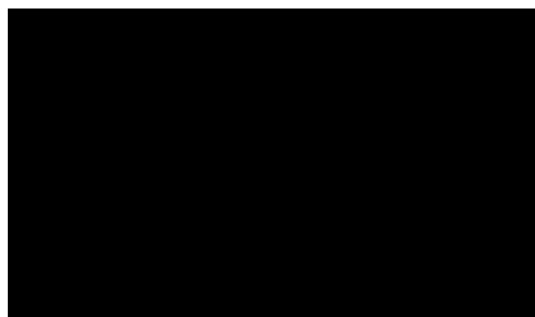
U Oblouku 501/5, Ostrava-Poruba

<i>Číslo</i>	<i>Druh místnosti</i>	<i>Plocha užitková (m²)</i>
01	sprcha	1,35
02	denní místnost	10,39
03	úklidová komora	1,17
04	chodba	8,36
05	čekárna	12,33
06	zádveří	2,99
07	WC I	1,96
08	WC II	2,28
09	ordinace I (zubní)	31,52
10	Rtg komora	3,13
11	zubní laboratoř	16,88
12	ordinace II	16,27
13	pracovna sestry	9,46
	Celkem:	118,09 m²

V Ostravě-Porubě dne 28-05-2014



pronajímatel
Ing. Petr Stachura
místostarosta



nájemce
MUDr. Vladimír Pokorný
MUDr. Daniela Vlčková

Příloha č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostoru č. 2014/03/03/0193 – Přehled místností a prostor

Název a adresa nájemce:

MUDr. Vladimír Pokorný, bytem [REDACTED] IČ: 61986429

MUDr. Daniela Vlčková, bytem [REDACTED] IČ: 61986437

Adresa prostoru:

U Oblouku 501/5, Ostrava-Poruba

<i>Číslo</i>	<i>Druh místnosti</i>	<i>Plocha užitek.</i>	<i>Plocha otáp.</i>	<i>Plocha neotáp.</i>	<i>Koef.</i>	<i>Započ. podl. plocha ÚT</i>
01	sprcha	1,35	-	1,35	0,35	0,476
02	denní místnost	10,39	10,39	-	1,2	12,468
03	úklidová komora	1,17	-	1,17	0,5	0,585
04	chodba	8,36	8,36	-	1,2	10,032
05	čekárna	12,33	12,33	-	1,2	14,796
06	zádveří	2,99	-	2,99	0,35	1,047
07	WC I	1,96	-	1,96	0,35	0,686
08	WC II	2,28	-	2,28	0,35	0,798
09	ordinace I (zubní)	31,52	31,52	-	1,2	37,824
10	Rtg komora	3,13	-	3,13	0,5	1,565
11	zubní laboratoř	16,88	16,88	-	1,2	20,256
12	ordinace II	16,27	16,27	-	1,2	19,524
13	pracovna sestry	9,46	9,46	-	1,2	11,352
	Celkem:	118,09	105,21	12,88	-	131,40

Záloha na dálkové vytápění - 51 120,-Kč/rok vč. DPH, tj. 4 260,- Kč/měsíc vč. DPH

Záloha na dodávku TUV - 7 200,-Kč/rok vč. DPH, tj. 600,- Kč/měsíc vč. DPH

Záloha na vodné a stočné - 3 240,-Kč/rok vč. DPH, tj. 270,- Kč/měsíc vč. DPH

Zálohy celkem - 61 560,-Kč/rok vč. DPH, tj. 5 130,- Kč/měsíc vč. DPH

Započitatelná plocha pro ÚT: 131,40 m²Započitatelná plocha pro TUV: 91,98 m²

28-05-2014

V Ostravě-Porubě dne [REDACTED]

.....
 pronajímatel
 Ing. Petr Stachura
 místostarosta

.....
 nájemce
 MUDr. Vladimír Pokorný
 MUDr. Daniela Vlčková