



zusoes6e452ca8

Smlouva o nájmu

prostor a pozemku sloužících k podnikání, uzavřená dle § 2302 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě

Partyzánské nám. 7, 702 00 Ostrava

IČ: 71009396

DIČ: CZ71009396

zastoupen: [redacted], ředitelem

státní příspěvková organizace, zřízená MZ ČR, plátce DPH

Bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Ostrava

č. ú.: [redacted]

(dále jen pronajímatel)

a

Richard Balcar

Lešetinská 389/5b, 733 01 Karviná – Staré město

IČ: 44917899

DIČ: [redacted]

Bankovní spojení: KB a.s.

č. ú.: [redacted]

(dále jen nájemce)

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitým majetkem státu, a to s objektem občanské vybavenosti č. p. 393 na ul. Vydmuchovej v Karviné, postaveném na pozemku parc. č. 475/5 zapsaném na LV 1636 pro obec Karviná, katastrální území Ráj u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná.
2. Pronajímatel touto smlouvou, po provedeném výběrovém řízení, přenechává nájemci k dočasnému úplatnému užívání část objektu občanské vybavenosti, specifikovaném v předchozím odstavci prostory sloužící k podnikání (dále je „prostory“ vyznačené v příloze č. 1) o celkové výměře 125 m², a to:

Podzemní podlaží :

Šatna - 18,00 m²

Prostory v 1. Nadzemním podlaží :

Místnost č. 1.10 - 55,38 m²

Místnost č. 1.17 - 7,44 m²

Místnost č. 1.20 - 13,47 m²

Místnost č. 1.21 - 8,04 m²

Místnost č. 1.22 - 13,22 m²

Sociální zázemí - 2,71 m²

Chodba ½ č. 1.06 – 6,42 m²

Celková výměra pronajatých prostor – 124,68 m², tj. **125 m²**

3. Pronajímatel přenechává nájemci prostory za účelem poskytování zdravotních služeb - provozování dopravní zdravotní služby. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že tyto prostory nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

4. Současně touto smlouvou pronajímatel umožní nájemci podle § 2201 občanského zákoníku užívání část pozemku parc. č. 475/1 o výměře 2 m² za účelem přístupu do budovy.
5. Pronajímané nebytové prostory označené v odstavci 2) odevzdává pronajímatel nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému nebo obvyklému užívání.
6. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu podle bodu 3.
7. Nájemce byl seznámen s právním a faktickým stavem předmětu nájmu formou předávacího protokolu a do nájmu je touto smlouvou přijímá.

II. Doba nájmu

1. Prostory, pronajímané na základě této smlouvy, se přenechávají do nájmu nájemci na dobu určitou, a to od 1.6.2018 do 30. 6. 2022.
2. Nájem je možno zrušit odstoupením, dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran, a to vždy v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Plní-li nájemce své závazky z této smlouvy vyplývající řádně a včas, může být nájemní vztah prodloužen v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb. v platném znění.

III. Nájemné a služby

1. Smluvní strany ujednaly tuto výši nájemného na základě odborného posouzení ze dne 10.8. 2016 zpracovaného soudním znalcem [REDAKCE], kterým byla stanovena obvyklá výše nájemného.
Vzhledem k návaznosti na již uzavřenou smlouvu a zvyšování nájemného vzhledem k inflaci, činí **od 1.4.2018 výše nájmu 929,- Kč/m²/rok.**
Sjednané roční nájemné za prostory dle čl. I bod 2), tj. 125 m² činí 9.677,- Kč bez DPH/měsíc, tj. 116.124,- Kč/rok bez DPH.
Nájemné za výše uvedené prostory bude hrazeno v měsíčních splátkách způsobem níže uvedeným.
Nájem je ve smyslu § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozen od DPH. Za den uskutečnění osvobozeného zdanitelného plnění se považuje první den příslušného kalendářního měsíce.
2. Obě strany se dohodly, že služby spojené s užíváním nebytových prostor zejména za dodávku elektrické energie, vodného a stočného a vytápění (dále jen služby), budou pronajímateli hrazena **zálohově ve výši 3.300,- Kč měsíčně**, z toho záloha na:
 - elektrické energie činí 1.000,- Kč,
 - záloha na dodávku vodného, stočného 300,- Kč,
 - tepla 2.000,- Kč.Zaplacené zálohy budou nájemci vyúčtovány na základě příslušných dodavatelských faktur za daný rok.
3. Smluvní strany se dohodly, že náklady na dodávku tepla budou vypočteny dle poměru mezi celkovou a pronajatou plochou budovy.
4. Smluvní strany se dohodly, že náklady na dodávky elektrické energii, vodného a stočného budou vzhledem k technicky velmi obtížnému zajištění měření stanoveny výpočtem, a to rozdílem průměrné spotřeby el. energie a vody za 12 měsíců před uzavřením smlouvy a skutečné spotřeby za 12 měsíců trvání smlouvy za předpokladu, že ZÚ bude nadále využívat prostory ve stejném rozsahu.
5. Platba za nájem a služby s nájmem spojené je splatná v daném měsíci na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu.
6. Pro účely zdanitelného plnění této nájemní smlouvy se považuje za den zdanitelného plnění první den příslušného měsíce.

7. Zaplacením podle této Smlouvy se rozumí připsání příslušné finanční částky na bankovní účet pronajímatele.
8. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné může pronajímatel jednostranně od 1. 4. 2019 a poté každoročně zvýšit s účinností od 1. 4. dalšího roku, a to nejvýše o meziroční změnu míry inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem.
9. Na úhradu zvýšeného nájemného vznikne právo teprve, když na nutnost zvýšení upozorní pronajímatel nájemce doporučeným dopisem, nejpozději do 31. března běžného roku.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Pronajímatel:

1. má právo podle čl. III. na placení sjednaného nájemného a úhrady za plnění s nájmem spojené,
2. má právo vstupu do pronajatých prostor po předchozím oznámení nájemci za účelem kontroly, zda je nájemce užívá k účelu stanovenému ve smlouvě, a to za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce,
3. má povinnost předat prostory ve stavu způsobilém pro sjednaný účel užívání se vším, co je třeba k řádnému užívání věci a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem,
4. zavazuje se provádět kontroly a revize požárních hydrantů, zařízení pro odvod tepla a kouře (komíny), požární klapky, nouzových osvětlení v objektu, revize a údržbu vyhrazených technických zařízení – hromosvody, plynová zařízení, zdvihací zařízení, tlaková zařízení, jakož i revize, kontroly a údržbu elektrické rozvodné skříně, související s bezporuchovým a bezpečným chodem budovy,
5. má při skončení nájmu právo zadržet movité věci, které má nájemce v pronajatých prostorách za účelem úhrady pohledávky vůči nájemci.

Nájemce:

1. je povinen po celou dobu trvání nájmu užívat prostory pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem, který není na újmu pronajímatele,
2. nájemce při provozování své činnosti odpovídá za uzavírání a uzamčení budovy. K tomu účelu převzal 1 klíč od hlavního vchodu,
3. je povinen počínat si tak, aby nezpůsobil na pronajatém majetku škodu, a v případě, že se tak stane, zavazuje se ji nahradit,
4. je povinen platit nájemné a úhradu za plnění s nájmem spojené podle ujednání v čl. III.,
5. v případě prodlení s úhradou faktury je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši za každý i započatý den prodlení,
6. není bez souhlasu pronajímatele oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu. Stavební úpravy jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je-li souhlas udělen a nedohodne-li se písemně nájemce a pronajímatel dále jinak, platí, že při skončení nájmu nevzniká nájemci právo na náhradu za provedené stavební práce nebo na jiné protiplnění za zhodnocení předmětu nájmu,
7. není oprávněn prostory přenechat do užívání třetí osobě (zákaz podnájmu),
8. je povinen hradit na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním a běžnými opravami předmětu pronájmu – tzv. „běžnou údržbu, a to především
 - opravy a výměnu zámků, kování, žaluzií a těsnění okenních a dveřních oken
 - opravy a výměnu elektrických vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles a elektrických zámků, vodovodních kohoutků, sprchy, splachovače, žárovek, vypínačů, zásuvek
 - opravy poškození, které způsobil užíváním prostor
 - malování, opravy omítek
9. potřebu opravy přesahující běžnou údržbu a potřebu odstranění vad na předmětu nájmu je povinen neprodleně, nejpozději však do tří (3) pracovních dní po jejich výskytu, písemně oznámit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.

10. je povinen písemně oznámit pronajímateli havarijní stavy na zařízení objektu nebo vady, které zásadním způsobem ztěžují nebo znemožňují užívání předmětu, a to nejpozději do 24 hodin po jejich výskytu. Nesplnění této oznamovací povinnosti řádně a včas nezaloží nájemci právo na prominutí nájemného nebo na výpověď nájmu bez výpovědní doby podle § 2208 odst. 1 NOZ,
11. je povinen strpět provedení nezbytné opravy pronajatých prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li taková oprava méně než jeden (1) kalendářní měsíc a neztěžuje-li užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, nemá nájemce právo na slevu z nájemného,
12. nemá právo na provedení zápočtu svých nároků vůči pronajímateli na pohledávku z titulu nájemného nebo plnění s nájmem spojených,
13. je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatých prostorách pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy týkající se bezpečnosti technických zařízení a požární předpisy a zachovávat provozní řád objektu. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 262/2006 Sb., (zákoník práce) ve znění pozdějších předpisů. Na své náklady je povinen zajišťovat požární ochranu a bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v pronajatých prostorách a odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pronajatých prostorách, a to v rozsahu:
 - a) Nájemce samostatně zpracuje „začlenění provozovaných činností“ podle požární nebezpečných činností, určí podmínky požární bezpečnosti při činnostech se zvýšeným požárním nebezpečím, pokud tyto činnosti provozuje.
 - b) Nájemce je povinen spolupracovat při zajišťování BOZP a PO s pronajímatelem.
 - c) Stavební úpravy, změny užívání pronajatých prostor, provádění činností se zvýšeným požárním nebezpečím nebo vysokým požárním nebezpečím (dle zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů) nebo další podstatné změny smí nájemce provést jen na základě písemného povolení pronajímatele.
 - d) Nájemce a pronajímatel jsou povinni se vzájemně informovat o skladovaných a používaných látkách a zařízeních, které jsou nebezpečné z hlediska požární ochrany nebo bezpečnosti práce a osob.
 - e) Vybavení přenosnými hasicími prostředky a jejich kontroly na pronajatých pracovištích zajišťuje nájemce.
 - f) Revize, kontroly a údržbu přenosných elektrických a plynových zařízení a spotřebičů si na svých pracovištích zajišťuje nájemce. Závady na těchto zařízeních odstraňuje nájemce.
 - g) Nájemce je povinen ihned ohlásit pronajímateli všechny zjištěné skutečnosti a závady, které by mohly ohrozit podmínky pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci všech osob, které se zdržují na území pronajímatele a požární bezpečnost těchto osob nebo objektů
 - h) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup a provedení kontroly požární ochrany a kontroly bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pronajatých prostorách.
 - i) Nájemce a pronajímatel jsou povinni si vzájemně písemně předat vyhledaná rizika možného ohrožení života a zdraví, včetně opatření k jejich omezení.
 - j) Za školení a ověření znalostí svých zaměstnanců v oblasti PO, BOZP a za jejich bezpečnou práci odpovídá nájemce.
 - k) Zaměstnancům nájemce je zakázán vstup do ostatních prostor pronajímatele.
 - l) Nájemce nesmí provádět požárně nebo jinak nebezpečné činnosti bez písemného povolení pronajímatele. K těmto činnostem je povinen zpracovat a zajistit taková opatření, aby nedošlo k požáru, ohrožení osob, majetku a s opatřeními seznámit pronajímatele. Po skončení činnosti musí zajistit následný dohled.
14. je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.
15. je povinen po skončení nájmu z jakéhokoli důvodu předmět nájmu prostory vyklidit a předat je ve stavu, v jakém jím byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak. Veškeré závady musí být odborně opraveny a plochy musí být vyklizeny a vyčištěny. Nájemce je povinen s předmětem nájmu předat pronajímateli veškeré klíče od pronajatých budov a prostor.
16. nájemce je povinen udržovat pozemek v čistotě.

17. pronajímatel doporučuje nájemci pojistit si majetek uložený v pronajatých prostorách.
18. Nájemce souhlasí a je srozuměn se skutečností, že ZÚ Ostrava jako pronajímatel je na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, povinen uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv nebo o této smlouvě a právním vztahu jí založeném zpřístupnit či poskytnout všechny informace, které citované zákony nebo jiné právní předpisy z uveřejnění nebo zpřístupnění nevylučují.

V. Smluvní pokuta

1. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory řádně a včas vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za nepředaný pronajatý prostor a den prodlení.
2. 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.

VI. Skončení nájmu

1. Nedojde-li v průběhu trvání smlouvy k dohodě o změně délky nájmu, nebo k platnému ukončení smlouvy odstoupením, dohodou nebo výpovědí, končí doba nájmu uplynutím sjednané doby.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od smlouvy, v případě, že
 - a) nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele prostory nebo část pozemku jiné osobě
 - b) pokud přestanou platit podmínky zák. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů, tedy že předmět nájmu pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nebo že se pronajímatel rozhodne se souhlasem zřizovatele nemovitost převést či odprodat
 - c) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti z této smlouvy vyplývající.Odstoupením od smlouvy nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od okamžiku doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu, v případě, že:
 - a) předmět nájmu nebo nemovitost, v níž se nachází, má být představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru,
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo plnění spojených s nájmem,
 - c) nájemce poruší kteroukoli jednotlivou povinnost podle čl. IV této smlouvy, pokud pronajímatel pro tuto situaci již nevyužil práva na odstoupení od smlouvy podle odst. 2.
 - d) se nájemce nachází v insolvenčním řízení v postavení dlužníka a bylo již soudem rozhodnuto o úpadku nebo o způsobu řešení úpadku.Výpovědní doba činí 4 (čtyři) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Pronajímatel ve výpovědi vyzve nájemce rovněž k vyklizení a předání předmětu nájmu. Pronajímatel tímto výslovně vylučuje obnovení nájmu za podmínek ujednaných původně, pro případ, že by nájemce užíval předmět nájmu i po skončení nájmu.
5. Nájemce má právo do uplynutí 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy mu byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, a to písemně. Nevznese-li nájemce námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne; námitky vyžadují písemnou formu.
6. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby v případě, že:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, v případě,
 - b) pronajaté prostory přestanou být prostor z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,

c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Výpovědní doba činí 4 (čtyři) měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

7. Výpověď musí být písemná a musí být zaslána druhé smluvní straně doporučeně.

V pochybnostech se má za to, že zásilka byla doručena desátý den od jejího podání držiteli poštovní licence.

VII. Ostatní ujednání

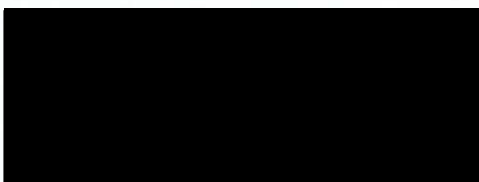
1. Není-li touto smlouvou ujednáno jinak, platí pro práva a povinnosti smluvních stran úprava obsažená v občanském zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení ustanovení o náhradě za převzetí zákaznické základny.
3. Smluvní strany se dohodly, že změní-li se po uzavření této smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle ní stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit svůj závazek, ani nezaloží důvod výpovědi.
4. Pro případ neplatnosti nebo neúčinnosti některého z ustanovení této smlouvy zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením novým, které svým obsahem nejlépe odpovídá ustanovení neplatnému nebo neúčinnému.
5. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou očíslovaných a datovaných dodatků, které musí být podepsány oprávněnými osobami.
6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží nájemce a pronajímatel.
7. Tato smlouva ruší a nahrazuje smlouvu ze dne 20.9.2016.
8. Tato smlouva se stává platnou dnem, kdy je akceptována poslední smluvní stranou. Účinnou se stává dnem 1.6.2018 po zveřejnění v registru smluv, které zajistí pronajímatel.
9. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, a že jí rozumí. Dále prohlašují, že je v celém svém obsahu výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz tohoto připojují jejich oprávnění zástupci své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1 – plánek pronajatých prostor

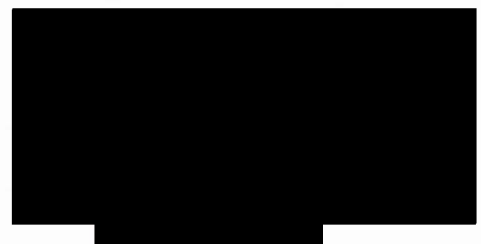
V Ostravě dne 24.5.2018

Za pronajímatele:



ředitel ZU se sídlem v Ostravě

Za nájemce:



Předávací protokol

mezi smluvními stranami

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě, státní příspěvková organizace, IČ 71009396, Ostrava, Partyzánské náměstí 2633/7, (dále jen „**Předávající**“)

a

Richard Balcar, IČ 44917899, 733 01 Karviná – Staré město, Lešetinská 389/5b, (dále jen „**Přejímající**“)

Podpisem na tomto Předávací protokolu smluvní strany stvrzují, že ke dni jeho podpisu Předávající fyzicky předal Přejímajícímu na základě Smlouvy o nájmu ze dne 24. 5. 2018.

Podzemní podlaží :

Šatna - 18,00 m²

Prostory v 1. Nadzemním podlaží :

Místnost č. 1.10 - 55,38 m²

Místnost č. 1.17 - 7,44 m²

Místnost č. 1.20 - 13,47 m²

Místnost č. 1.21 - 8,04 m²

Místnost č. 1.22 - 13,22 m²

Sociální zázemí - 2,71 m²

Chodba ½ č. 1.06 – 6,42 m²

Předávající předal Přejímajícímu klíče od objektu, a to:

Hlavní vchod 1....ks

Klíče od jednotlivých místností jsou ve dveřích

Při předání Budovy **nebyly – byly** zjištěny vady:

...

Další skutečnosti:

...

Datum: 24. 5.

Za ZÚ se sídlem v Ostravě předala

Za p. Richarda Balcara převzal