



4865/ULN/2018-ULNH

Čj.: UZSVM/ULN/4308/2018-ULNH

**Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,**  
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2  
za kterou právně jedná Ing. Miloš Tajtl, ředitel odboru Odloučené pracoviště Louny,  
na základě Příkazu č. 6/2014 v platném znění,  
IČ: 69797111

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**MUDr. Jiří Unger**

trvalým pobytem Chlumčany xxxxx, IČ: 71171983

bankovní spojení: číslo účtu: xxxxx

adresa pro zasílání písemností: MUDr. Jiří Unger, xxxxx Louny

**(dále jen „nájemce“)**

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ č. 2/18/4100**

### **Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě bodu 14 čl. CXVII zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb., příslušný hospodařit s níže uvedenou nemovitou věcí:

**Pozemek:**

parcela číslo: 1971/11, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: stavba pro administrativu, jehož součástí je stavba, budova čp. 2381, zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro kat. území Louny, obec Louny, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Louny (dále jen „zúčtovací jednotka“).

2. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory (dále definované v Čl. II. této smlouvy), které pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

### **Čl. II.**

1. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou následující nebytové prostory v zúčtovací jednotce:

a) výhradně užívané nájemcem (celkem 109,03 m<sup>2</sup>):

- ordinace č. 12 v I. NP o výměře 23,18 m<sup>2</sup>
- ordinace č. 14 v I. NP o výměře 21,56 m<sup>2</sup>
- ordinace č. 15 v I. NP o výměře 21,86 m<sup>2</sup>

- ordinace č. 16 v I. NP o výměře 21,51 m<sup>2</sup>
- ordinace č. 17, 17a v I. NP o výměře 20,92 m<sup>2</sup>

b) užívané nájemcem spolu s dalšími subjekty (celkem 106,52 m<sup>2</sup>):

- chodba v I. NP o výměře 86,58 m<sup>2</sup>
- WC o výměře 13,70 m<sup>2</sup>
- WC o výměře 6,24 m<sup>2</sup>

Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu I. NP, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

2. Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory užívat výhradně k účelu své podnikatelské činnosti jako prostor pro provozování chirurgické ambulance.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií.

### Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši Kč 64 284,- ročně, ve výši Kč 16 071,- čtvrtletně a je platné od 1. 1. 2019.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-8124411/0710, a to: vždy do 20. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol uvedený na výpočtovém listu (příloha č. 2).
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního nájemného.
6. Pronajímatel každoročně s účinností od 1. ledna upraví výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce :

$$N(t+1) = N_t \times (1 + I_t / 100)$$

**kde:**

N(t+1) je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N<sub>t</sub> je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I<sub>t</sub> a je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

V případě že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

#### Čl. IV.

Nájem se ujednává na dobu od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2027.

#### Čl. V.

##### 1. elektrická energie

Dodávku elektrické energie do pronajatých nebytových prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem. Nájemce bude náklady s tím spojené pronajímateli nahrazovat podle vzorce:

$$e = e^{VU} + e^{SU} = \left( \frac{E}{C} \times v^{VU} \right) + \left( \frac{E}{C} \times v^{SU} \times \frac{v^{VU}}{C - v^{SU}} \right)$$

kde:

- e je přeučtovaná výše nákladů na elektřinu v Kč,
- $e^{VU}$  je přeučtovaná výše nákladů na elektřinu v Kč poměrem k prostorům výhradně užívaným nájemcem,
- $e^{SU}$  je přeučtovaná výše nákladů na elektřinu v Kč poměrem k prostorům užívaným nájemcem společně s dalšími subjekty,
- E jsou celkové náklady za odebranou elektřinu za zúčtovací období v Kč,
- C je celková výměra podlahových ploch v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,
- $v^{VU}$  je výměra nebytových prostor výhradně užívaných nájemcem v m<sup>2</sup>,
- $v^{SU}$  je výměra nebytových prostor užívaných nájemcem společně s dalšími subjekty v m<sup>2</sup>.

##### 2. vytápění - plyn

Vytápění v zúčtovací jednotce bude nájemci zajišťovat pronajímatel provozem vlastní plynové kotelny. Dodávky plynu jsou upraveny smluvním vztahem mezi pronajímatelem a dodavatelem. Nájemce bude náklady spojené s dodávkou plynu pronajímateli nahrazovat podle vzorce:

$$t = t^{VU} + t^{SU} = \left( \frac{T}{C} \times v^{VU} \right) + \left( \frac{T}{C} \times v^{SU} \times \frac{v^{VU}}{C - v^{SU}} \right)$$

kde:

- t je přeučtovaná výše nákladů za odběr plynu v Kč,
- $t^{VU}$  je přeučtovaná výše nákladů za odběr plynu v Kč poměrem k vytápěným prostorům výhradně užívaným nájemcem,
- $t^{SU}$  je přeučtovaná výše nákladů za odběr plynu v Kč poměrem k vytápěným prostorům užívaným nájemcem společně s dalšími subjekty,
- T jsou celkové náklady za odběr plynu za zúčtovací období v Kč,
- C je celková výměra vytápěných ploch v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,
- $v^{VU}$  je výměra vytápěných nebytových prostor výhradně užívaných nájemcem v m<sup>2</sup>,
- $v^{SU}$  je výměra vytápěných nebytových prostor užívaných nájemcem společně s dalšími subjekty v m<sup>2</sup>.

##### 3. pitná (studená) voda

Pitnou vodu a její dodávku do pronajatých nebytových prostor a odvod odpadních vod z pronajatých nebytových prostor do veřejné kanalizace (vodné a stočné) bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem pitné vody. Nájemce bude náklady s tím spojené pronajímateli nahrazovat podle vzorce:

$$v = V \times \frac{p}{P}$$

kde:

- v je přeúčtovaná výše nákladů za vodné a stočné v Kč,
- V jsou celkové náklady za vodné a stočné za zúčtovací období v Kč,
- P je počet zaměstnanců (osob) v zúčtovací jednotce,
- p je počet zaměstnanců (osob) v pronajatých nebytových prostorech.

#### 4. poplatky za srážkovou vodu

Poplatky za srážkovou vodu bude hradit za zúčtovací jednotku pronajímatel a nájemce bude náklady s tím spojené pronajímateli nahrazovat podle vzorce:

$$sv = sv^{VU} + sv^{SU} = \left( \frac{SV}{C} \times v^{VU} \right) + \left( \frac{SV}{C} \times v^{SU} \times \frac{v^{VU}}{C - v^{SU}} \right)$$

kde:

- sv je přeúčtovaná výše nákladů – poplatků za srážkovou vodu v Kč,
- $sv^{VU}$  je přeúčtovaná výše nákladů – poplatků za srážkovou vodu v Kč poměrem k prostorům výhradně užívaným nájemcem,
- $sv^{SU}$  je přeúčtovaná výše nákladů – poplatků za srážkovou vodu v Kč poměrem k prostorům užívaným nájemcem společně s dalšími subjekty,
- SV jsou celkové náklady za srážkovou vodu za zúčtovací jednotku,
- C je celková výměra podlahových ploch v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,
- $v^{VU}$  je výměra nebytových prostor výhradně užívaných nájemcem v m<sup>2</sup>,
- $v^{SU}$  je výměra nebytových prostor užívaných nájemcem společně s dalšími subjekty v m<sup>2</sup>

#### 5. ochrana a ostraha majetku

Ochranu a ostrahu majetku v zúčtovací jednotce zajišťuje pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem bezpečnostních služeb. Nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat pronajímateli podle vzorce:

$$o = o^{VU} + o^{SU} = \left( \frac{O}{C} \times v^{VU} \right) + \left( \frac{O}{C} \times v^{SU} \times \frac{v^{VU}}{C - v^{SU}} \right)$$

kde:

- o je přeúčtovaná výše nákladů za ochranu a ostrahu majetku v Kč,
- $o^{VU}$  je přeúčtovaná výše nákladů za ochranu a ostrahu majetku v Kč poměrem k prostorům výhradně užívaných nájemcem,
- $o^{SU}$  je přeúčtovaná výše nákladů za ochranu a ostrahu majetku v Kč poměrem k prostorům užívaným nájemcem společně s dalšími subjekty,
- O jsou celkové náklady na ochranu a ostrahu majetku za zúčtovací období v Kč,
- C je celková výměra střežených podlahových ploch v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,
- $v^{VU}$  je výměra střežených nebytových prostor výhradně užívaných nájemcem v m<sup>2</sup>,
- $v^{SU}$  je výměra střežených nebytových prostor užívaných nájemcem společně s dalšími subjekty v m<sup>2</sup>.

## 6. odvoz komunálního odpadu

Odvoz komunálního odpadu ze zúčtovací jednotky zabezpečuje pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem této služby. Nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat pronajímateli dle vzorce:

$$lk = LK \times \frac{p}{P}$$

kde:

- lk je přeúčtovaná výše nákladů za odvoz komunálního odpadu v Kč,
- LK jsou celkové náklady na odvoz komunálního odpadu za zúčtovací období v Kč,
- P je počet zaměstnanců (osob) v zúčtovací jednotce,
- p je počet zaměstnanců (osob) v pronajatých nebytových prostorech.

## 7. revize

Revize v zúčtovací jednotce související s dodávkou elektrické energie (elektrických rozvodů a zařízení) a dále hromosvodů, hasicích přístrojů, požárních hydrantů a plynového zařízení bude zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smluv s příslušnými dodavateli. Nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat pronajímateli podle vzorce:

$$r = r^{VU} + r^{SU} = \left( \frac{R}{C} \times v^{VU} \right) + \left( \frac{R}{C} \times v^{SU} \times \frac{v^{VU}}{C - v^{SU}} \right)$$

kde:

- r je přeúčtovaná výše nákladů za revize v Kč,
- $r^{VU}$  je přeúčtovaná výše nákladů za revize v Kč poměrem k prostorům výhradně užívaným nájemcem,
- $r^{SU}$  je přeúčtovaná výše nákladů za revize v Kč poměrem k prostorům užívaným nájemcem společně s dalšími subjekty,
- R jsou celkové náklady za zúčtovací období v Kč,
- C je celková výměra podlahových ploch v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,
- $v^{VU}$  je výměra nebytových prostor výhradně užívaných nájemcem v m<sup>2</sup>,
- $v^{SU}$  je výměra nebytových prostor užívaných nájemcem společně s dalšími subjekty v m<sup>2</sup>.

## 8. služby telekomunikací

Služby telekomunikací v zúčtovací jednotce zajišťuje pronajímatel, a to prostřednictvím smluv s dodavateli. Náklady na hovorné bude pronajímatel nájemci přeúčtovávat měsíčně podle skutečnosti - výpisu od dodavatele služby návazně na vymezené telefonní linky užívané nájemcem. Pevné složky platby - náklady spojené s provozem ústředny a optického kabelu bude nájemce nahrazovat pronajímateli podle vzorce:

$$tds = (PT + PK) \times \frac{p}{P}$$

kde:

- tds je přeúčtovaná výše pevné složky nákladů za služby telekomunikací v Kč,
- PT je pevná složka nákladů za provoz telefonní ústředny fakturované dodavatelem v Kč,
- PK je pevná složka nákladů za připojení optického kabelu fakturované dodavatelem v Kč,
- P je počet zaměstnanců (osob) v zúčtovací jednotce,
- p je počet zaměstnanců (osob) v užívaných nebytových prostorech.

## 9. dezinfekce, deratizace a dezinfekce

Dezinfekci, deratizaci a dezinfekci v zúčtovací jednotce zajišťuje pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem. Nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat pronajímateli podle vzorce:

$$d = d^{VU} + d^{SU} = \left( \frac{D}{C} \times v^{VU} \right) + \left( \frac{D}{C} \times v^{SU} \times \frac{v^{VU}}{C - v^{SU}} \right)$$

kde:

- d je přeúčtovaná výše nákladů za dezinfekci, deratizaci a dezinfekci v Kč,
- $d^{VU}$  je přeúčtovaná výše nákladů za dezinfekci, deratizaci a dezinfekci v Kč poměrem k prostorům výhradně užívaným nájemcem,
- $d^{SU}$  je přeúčtovaná výše nákladů za dezinfekci, deratizaci a dezinfekci v Kč poměrem k prostorům užívaným nájemcem společně s dalšími subjekty,
- D jsou celkové náklady za dezinfekci, deratizaci a dezinfekci za zúčtovací období v Kč,
- C je celková výměra ploch v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,
- $v^{VU}$  je výměra nebytových prostor výhradně užívaných nájemcem v m<sup>2</sup>,
- $v^{SU}$  je výměra nebytových prostor užívaných nájemcem společně s dalšími subjekty v m<sup>2</sup>.

10. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Výše a splatnost záloh a variabilní symbol, pod kterým budou zálohy hrazeny, je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
11. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku (měsíce), náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
12. Dojde-li ke změnám výše záloh, sdělí tuto změnu pronajímatel zasláním aktualizovaného výpočtového listu nájemci. Provedení změn ve výpočtovém listu je ze strany pronajímatele aktem jednostranným, nepodléhajícím schválení nájemce, a tudíž nebude návazně na tento krok upravován smluvní vztah.
13. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po obdržení vyúčtování od dodavatele. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
14. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby, nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výší záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výší záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.
15. Nájemce se zavazuje nahlásit změnu počtu zaměstnanců (osob) užívajících pronajaté nebytové prostory, a to v případě, kdy se změní tento počet zaměstnanců (osob) na dobu přesahující 3 měsíce.

## Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

## Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2.), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebením. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o které v době uzavření smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu .
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. V souladu s ustanovením § 101 odst. 3 a odst. 4 zákona č. 262/2006 Sb., Zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany dohodly, že pro zaměstnance obou smluvních stran na pracovišti v budově uvedené v odst. 1 je pověřeným zaměstnavatelem Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy k jejich zajištění.

10. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o rizicích, která se týkají výkonu práce a o přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením. Informace budou předávány neprodleně po zjištění a vyhodnocení takových rizik.
11. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
12. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil nebo osoby či subjekty ve vztahu k němu, a náklady na opravy poškození ostatních prostor, které způsobil sám nájemce nebo osoby či subjekty ve vztahu k němu.
13. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
14. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
15. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

## Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáno.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit i výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.



6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.

#### **Čl. IX.**

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

#### **Čl. X.**

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

#### **Čl. XI.**

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona o registru smluv jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující listiny:
  - půdorysný plánec označený jako příloha č.1
  - výpočtový list
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po 2 vyhotoveních smlouvy.

10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Lounech dne

V Lounech dne

**Česká republika- Úřad pro zastupování  
státu ve věcech majetkových**

.....  
**Ing. Miloš Tajtl**  
ředitel odboru  
Odloučené pracoviště Louny

.....  
**MUDr. Jiří Unger**

Příloha:

č.1 – půdorysný plánek I.NP

č.2 – výpočtový list