

Přílohou č. 2 této smlouvy je Výpis z katastru nemovitostí potvrzující vlastnictví pronajímatelů k dané nemovitosti.

Úhrnná podlahová plocha: 103,46 m²
z toho: 76,50 m² provozní prostory
26,96 m² ostatní prostory

Umístění: budova B
přízemí, č.dv. 047, 048, 049, 051, Z 009.

Provozními prostory se pro účel této smlouvy rozumí samostatné místnosti např. ordinace, čekárny, kartotéky, archívy a další prostory, sloužící pro výkon činnosti nájemce. Ostatní prostory jsou sociální zařízení (toalety), sklady a části chodeb sloužící jako čekárny.

III.

Výše a splatnost nájemného

1. Cena za nájem předmětu nájmu se sjednává po vzájemné dohodě obou smluvních stran pro provozní prostory i ostatní prostory ve výši **1.500,- Kč za 1m² a rok, tj. 155.190,- Kč za 103,46 m² a rok.**
2. Nájemce souhlasí s tím, že nájemné bude zvýšeno v případě podstatného technického zhodnocení budovy či zvýšení standardu poskytovaných služeb. Toto ujednání se nevztahuje na plánovanou výměnu oken a opravu pláště předmětné budovy.
3. Nájemné je splatné vždy čtvrtletně na účet pronajímatele, a to nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Pro úhradu nájemného vystaví pronajímatel fakturu. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován 1. den prvního měsíce příslušného čtvrtletí tj. I. čtvrtletí 1. ledna, II. čtvrtletí 1. dubna, III. čtvrtletí 1. července, IV. čtvrtletí 1. října, u nově uzavřené smlouvy pak den podpisu smlouvy. Nájemné za druhé čtvrtletí 2008 bude nájemcem uhrazeno do 15 dnů od podpisu této smlouvy.

IV.

Výše a splatnost nákladů spojených s užíváním pronajatých prostor

1. Pronajímatel smluvně zajistí dodávku energií, médií a služeb, které souvisí s provozem a užíváním předmětné nemovitosti. Úhradu nákladů spojených s užíváním pronajatých prostor bude nájemce hradit měsíčně dle fakturovaných skutečných nákladů ve výši úměrné procentuálnímu podílu pronajaté plochy k celkové ploše. Jedná se o dodání těchto energií, médií a služeb:

voda	- 2,37% z celkových nákladů,
teplná energie	- 2,37% z celkových nákladů,
el. energie	- 2,37% z celkových nákladů,
odvoz a skládka domovního odpadu	- 2,37% z celkových nákladů.

Úhrady budou fakturovány v cenách účtovaných dodavatelem. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován den zjištění výše přeúčtované částky.

2. Pronajímatel oznámí nájemci plánované přerušení dodávek energií a služeb obvyklým způsobem.
3. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek energií a služeb způsobené poruchami, haváriemi a živelnými pohromami. Také neodpovídá za nedodání energií a služeb, jež byly zapříčiněny mimo působnost a vliv pronajímatele. (regulace dodávek státními či příslušnými orgány, mimořádné klimatické podmínky ap.).

V.

Smluvní pokuty

Pokud nájemné a úhrady nákladů nebudou placeny včas a ve sjednané výši, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.

Lhůty

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou a to s účinností od 1.4. 2008.
2. Nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran, popř. výpovědí kterékoliv ze stran písemně bez udání důvodu v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. V tomto případě je výpovědní lhůta tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
3. Neplnění podmínek smlouvy (zejména opakované pozdní úhrady nájemného a služeb, podnájem prostor bez souhlasu pronajímatele) je důvodem pro její výpověď s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel odevzdal nebytové prostory nájemci ve stavu, který odpovídá účelu nájmu. Zavazuje se, že je bude v tomto stavu svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné poskytování služeb, jež je s užíváním těchto nebytových prostor spojeno.

2. Pronajímatel zabezpečí též nájemcem požadované opravy a rekonstrukce nebytových prostor a jejich příslušenství nad rozsah předaného stavu, a to na základě písemné objednávky a na náklady nájemce. V případě ukončení nájemního vztahu nemá nájemce nárok na úhradu těchto nákladů.
3. Pronajímatel zabezpečí na své náklady úklid společných prostor, tj. vestibul, chodby, schodiště a sociální zařízení, pokud nejsou tyto součásti domu pronajaty konkrétnímu nájemci.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém v čl. II. této smlouvy a to s péčí řádného hospodáře. Dále je nájemce oprávněn používat společné prostory budovy a přístupové komunikace, v rozsahu, který je potřebný pro řádné užívání a to podle pokynů a požadavků pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je pronajímatel povinen provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav i kdyby tím bylo krátkodobě omezeno užívání pronajatých prostor. Za případnou škodu vzniklou nesplněním této povinnosti plně odpovídá nájemce.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební a jiné úpravy pronajatých nebytových prostor.
4. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele a to ani na dobu určitou.
5. Práva a povinnosti vyplývající z čl. VIII. se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu.
6. Nájemce je povinen provádět drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor popř. na svůj náklad provádět veškerá opatření nezbytná k tomu, aby nedošlo k poškození pronajatých prostor. Drobnou opravou pronajatých prostor se pro účely této smlouvy rozumí:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles,
 - d) výměna uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónů a lapačů tuku,
 - f) opravy a výměny součástí vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, misících baterií, sprch, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů a splachovačů,

g) podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odst. a) až f), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor se pro účely této smlouvy rozumí náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. a) až f), malování včetně opravy omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

7. Nájemce plně odpovídá za škody, které způsobil třetím osobám v souvislosti s užíváním pronajatých prostor. Došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajatých prostor, odpovídá i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajatým prostorům přístup.
8. Nájemce je povinen ve svých pronajatých prostorách zajišťovat požární ochranu včetně hasících přístrojů podle platných právních předpisů a pronajímateli umožnit kontrolu dodržování opatření nájemce z hlediska bezpečnosti práce a požární ochrany v pronajatých prostorách.
9. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. k úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu. Nájemce se zavazuje uhradit případné škody, které by při předání prostor byly zjištěny.
10. Za nájemce je stanoven a pověřen odpovědný pracovník pro komunikaci s pronajímateli pan [REDACTED], vedoucí provozního oddělení Krajské pobočky pro Zlínský kraj, [REDACTED].

IX.

Úpravy pronajatých prostor

1. Nájemce na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele může provádět úpravy pronajatých prostor, které bude nájemce realizovat jako technické zhodnocení hmotného investičního majetku. Toto technické zhodnocení může odepisovat v souladu s §28 zákona č. 586/1992 Sb. O daních z příjmu. Pronajímatel se v tomto případě zavazuje, že nezvýší účetní hodnotu objektu o částku odpovídající takto realizovanému zhodnocení.
2. Stavební úpravy provedené v nebytových prostorách, které má nájemce pronajaté, se nebudou považovat za součást plnění nájemce za úplatu vůči pronajímateli. Tyto stavební úpravy však dnem jejich provedení přecházejí do vlastnictví pronajímatele.
3. V případě ukončení nájemní smlouvy nevzniká nájemci nárok na úhradu zůstatkové hodnoty realizovaného technického zhodnocení objektu. Technickým zhodnocením se rozumí veškeré stavební investice a technologie pevně zabudované do objektu pronajímatelů.

X.
Ustanovení závěrečná

1. Smluvní strany zde prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům, tato smlouva je projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, smlouvu si přečetli a s jejím obsahem souhlasí.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma stranami.
3. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran se řídí příslušnými právními předpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích, z toho dvě vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení obdrží pronajímatel.
5. Smluvní strany se dohodly na ukončení Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 1183-44/2001 ze dne 1.7.2001, včetně jejich dodatků k 31.3.2008.

V Rožnově pod Radhoštěm dne 26.3.2008

V Praze dne 31.3.2008

Za pronajímatele:

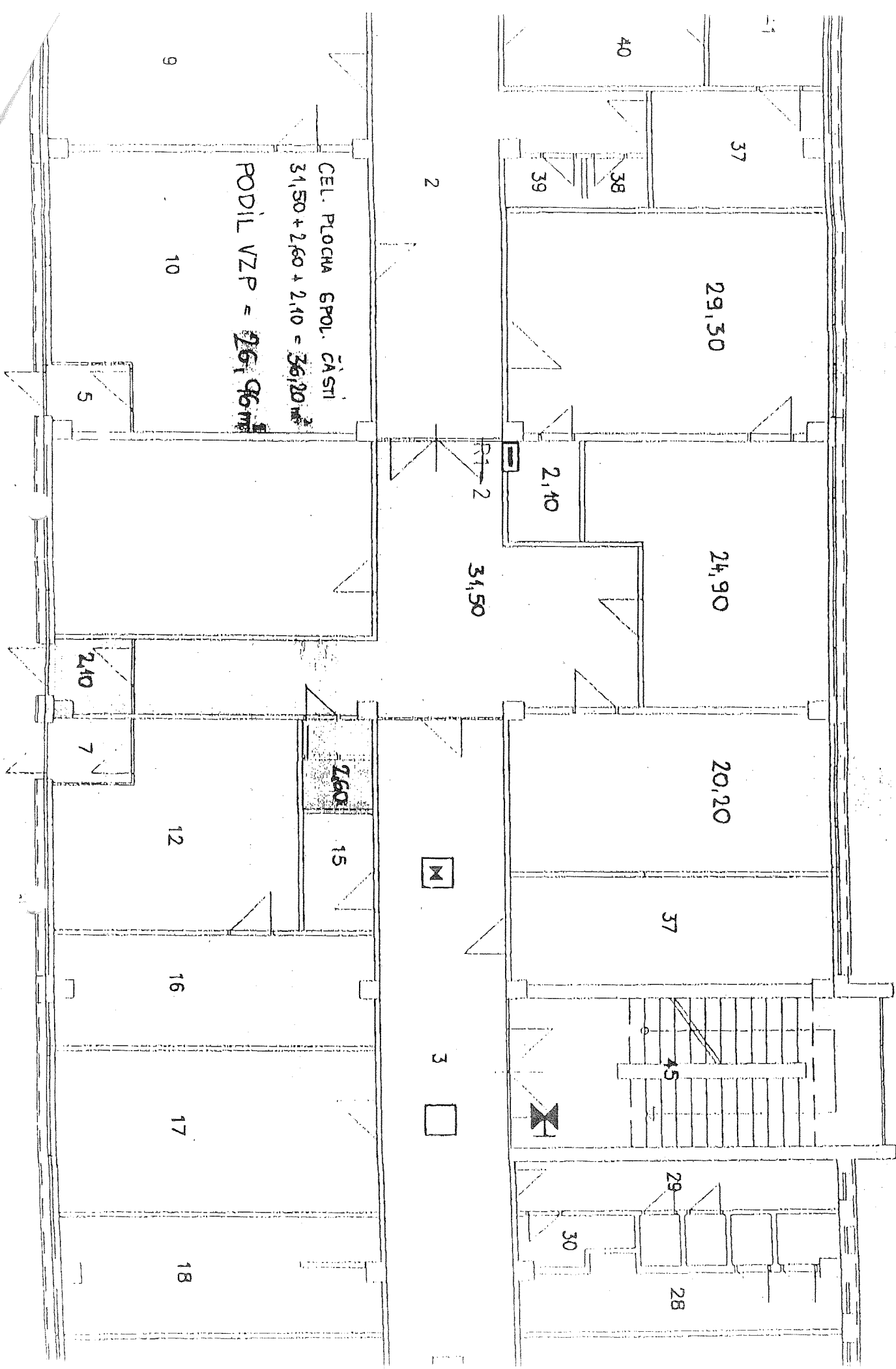
Za nájemce:


K O M E R Č N Í
D O M Y spol. s r.o.
R O Ž N O V
1. máje 41 Rožnov p.R.

.....
Jindřich Žák
jednatel společnosti
KOMERČNÍ DOMY ROŽNOV spol. s r.o.

.....
MUDr. Pavel Horák, ČSc., MBA
ředitel
VZP ČR

priloha 1



CEL. PLOCHA 6POL. CĂȘTI
 $31,50 + 2,60 + 2,10 = 36,20 \text{ m}^2$
 PODIL VZP = $26,96 \text{ m}^2$

K

M

3

2

34,50

2,10

29,30

24,90

20,20

37

45

29

28

30

39

38

40

9

10

5

2,10

7

12

2,60

15

16

17

18

2

-1

Informace o budově

č.p.: 1183
Část obce: Rožnov pod Radhoštěm
Číslo LV: 3197
Typ budovy: budova s číslem popisným
Způsob využití: objekt občanské vybavenosti
Katastrální území: Rožnov pod Radhoštěm 742937
Na parcele: st. 3007

Vlastník, jiný oprávněný**Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
KOMERČNÍ DOMY ROŽNOV, spol. s r.o.	1. máje 1000, Rožnov pod Radhoštěm, 756 61	

Způsob ochrany nemovitosti**Název**rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva**Název**Zástavní právo smluvní

Jiné zápisyNejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí

Platnost k 09.04.2008 11:51:53