

## **Smlouva o nájmu nebytových prostor**

**Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.**

zastoupená Mgr. Ondřejem Heřmanem, (na základě plné moci - viz příloha č. 3)  
se sídlem v Praze 3, Seifertova 9, PSČ 130 00

IČ: 170 488 69

DIČ: CZ170 488 69

REG: Městský soud v Praze, odd. C, vl. č. 1671

Bankovní spojení: č.ú.: [REDACTED]

**dále jen „pronajímatel“**

a

**Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích**

zastoupená ředitelem MUDr. Antonínem Vykydalem  
se sídlem v Pardubicích, U Divadla 828, PSČ 530 02

IČ: 710 092 64

e-mail: [REDACTED]

**dále jen „nájemce“**

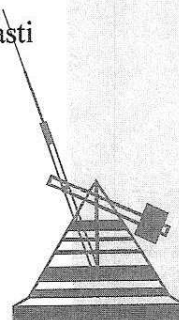
uzavírají tuto nájemní smlouvu, která je v souladu příslušných zákonů:

### **I. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 1793, v ulici Mezi Mosty, v obci Pardubice - Bílé předměstí stojícího na stavební parcele číslo 7327 v katastrálním území Pardubice.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve **II. nadzemním podlaží** o výměře **161,5 m<sup>2</sup>** (kanceláře č. 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26 a 27), chodba o výměře **57,5 m<sup>2</sup>** a nebytové prostory ve **III. nadzemním podlaží** o výměře **196,9 m<sup>2</sup>** (kanceláře č. 31, 32, 33, 34, 35, 37a, 37, 38, 39, 40, 41, 42 a 43), chodba o výměře **57,4 m<sup>2</sup>** a **3x WC + 3x předsíň WC** o výměře **27 m<sup>2</sup>**, vše shora uvedené nemovitosti, dále předmětem nájmu je **10 parkovacích míst** na pozemkové parcele č. 2829 v katastrálním území Pardubice, tak, jak je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1 (dále jen nebytové prostory). Tyto nebytové prostory budou předány podle předávacího protokolu, podepsaného smluvními stranami v den skutečného předání.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit přístup domem nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům a obchodním partnerům k pronajatým nebytovým prostorům.

### **II. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává do užívání nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy za účelem zřízení kanceláří.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě.
3. Účel nájmu je v souladu s předmětem činnosti nájemce, a to: výkon státní správy v oblasti ochrany veřejného zdraví.



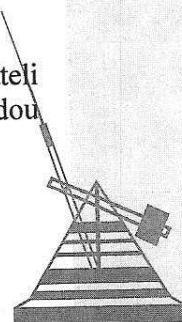
### III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou a to počínaje dnem **1. 11. 2013**.
2. Účastníci mohou vypovědět smlouvu, a to i bez uvedení důvodů.  
Výpovědní lhůta se sjednává šestiměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pokud však pronajímatel vypoví smlouvu pro některý z následujících důvodů:
  - a) nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor, i přes písemné upozornění, hrubě porušují klid nebo pořádek,
  - c) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  - d) nájemce je v prodlení 14 pracovních dní po splatnosti s placením nájemného nebo poplatků za služby poskytovaných s užíváním najatých nebytových prostor,sjednává se 14-ti denní výpovědní lhůta a běží ihned od doručení výpovědi nájemci.
4. Účastníci se dohodli, že doporučeně odeslaná výpověď na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, nebo při její změně písemně sdělenou druhému účastníkovi, se považuje za doručenu druhé smluvní straně sedmý den po odeslání.

### IV. Cena nájmu a služeb

1. Měsíční nájemné bylo stanovené dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu pronajímaných nebytových prostor a činí bez služeb **59.740,- Kč** (slovy: Padesátdevět tisíc sedm set čtyřicet korun českých) a bude hrazeno bezhotovostním převodem měsíčními splátkami na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy prvního pracovního dne v měsíci, ve kterém je nájemné placeno. Termín splatnosti této faktury je vždy do desátého dne každého běžného měsíce, na které je nájemné hrazeno, pokud není fakturou stanoven pozdější termín splatnosti. Cena nájemného nezahrnuje případnou daň z přidané hodnoty.
2. Smluvní strany se dohodly, že se měsíční nájemné vždy k 1.1. roku následujícího zvýší o tolik procent oproti měsíčnímu nájemnému roku předcházejícího, kolik činí roční míra inflace do prosince roku předchozího, oficiálně vyhlášená Českým statistickým úřadem. Výši průměrné roční inflace a jí odpovídající zvýšení měsíčního nájemného sdělí pronajímatel nájemci písemně. Pronajímatel vystaví fakturu, kterou doučtuje rozdíl mezi v kalendářním roce již provedenými měsíčními platbami nájemného a měsíčním nájemným zvýšeným. Poprvé se provede valorizace nájemného pro rok 2014 a pak stejně v letech následujících po celou dobu trvání nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby:
  - voda z veřejného vodovodu a odvádění odpadních vody,
  - elektrická energie,
  - teplo,
  - odvoz komunálního odpadu,
  - osvětlení společných prostor,
  - úklid společných prostor,
  - úklid pronajímaných nebytových prostor (pouze na žádost nájemce),
  - ostraha objektu.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli měsíční částky a měsíční paušální platby (viz. Rozpis plateb), splatné spolu s úhradou

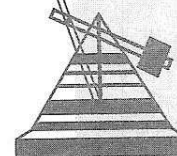


nájemného a to na účet Pražské správy nemovitostí, spol. s r.o., č. \_\_\_\_\_ vedený u \_\_\_\_\_, a.s., variabilní symbolem bude číslo faktury. Rozpis plateb nájemného, měsíčních částek k vyúčtování a měsíčních paušálních plateb je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2 (dále jen Rozpis plateb).

4. Měsíční částky na služby související s nájmem budou pronajímatelem vyúčtovány minimálně 1x ročně. V případě zvýšení cen energií a služeb se zvýší měsíční částky na služby o tolik procent, o kolik byly ceny jednotlivých služeb zvýšeny, a to od měsíce následujícího po zvýšení cen.
5. Kritériem pro rozúčtování nákladů u tepla, elektrické energie a osvětlení společných prostor bude poměr výměry nebytových prostor pronajatých nájemci k celkové výměře všech ploch v celém domě. Kritériem pro rozúčtování vodného a stočného bude počet osob pracujících pro nájemce v pronajatém nebytovém prostoru. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli počet takových osob a oznámit mu každou změnu počtu. V úvahu se vždy vezme též délka nájmcova pronájmu v příslušném zúčtovacím období. Od takto vypočtených skutečných nákladů zabezpečovaných služeb odečte pronajímatel nájemcem zaplacené měsíční částky za spotřebované služby v příslušném zúčtovacím období, za který se výpočet provádí. Rozúčtování nákladů u služeb hrazených měsíčními paušálními platbami se neprovádí.

#### V. Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že bude užívat předmět smlouvy tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení. Jinak je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši.
2. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit opravy spojené s obvyklým užíváním pronajatých nebytových prostor.
3. Veškeré opravy v pronajatých prostorách se nájemce zavazuje provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním těchto povinností vznikla. Nájemce je povinen umožnit ve své provozní době pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly, a to 1x měsíčně.
5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného předmětu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který nebude bezdůvodně zadržován.
6. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní, hygienické a ochrany životního prostředí.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových prostorách a ve společných prostorách, které způsobil sám, ev. jeho zaměstnanci či návštěvníci.
8. Je-li nájemce v prodlení s vyklíčením nebytových prostor po skončení nájmu déle než 14 dní, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto nebytových prostor a odstranit z nich a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechny věci v nebytových prostorách se nacházející.





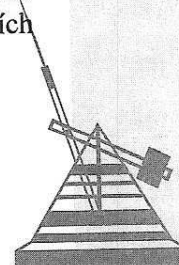
9. Nájemci se doporučuje do 14 dnů po nastěhování uzavřít smlouvu o pojištění jeho majetku v pronajatých nebytových prostorech a o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám.
10. Nájemce je oprávněn umístit si v prostoru určeném pronajímatelem informační tabuli přiměřených rozměrů.
11. Nájemce je povinen předat pronajímateli výchozí revizi el. zařízení a předávat periodické revize el. zařízení.
12. Nájemce je povinen podle ČSN 331600 a 331610 zajišťovat revize na el. zařízeních, které si sám nainstaloval v pronajatých nebytových prostorech a přenosném ručním nářadí a předávat je pronajímateli.
13. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.
14. Nájemce je povinen dodržovat Požární řád budovy, který obdrží od pronajímatele.
15. Nájemce se zavazuje pro případ skončení nájmu vrátit pronajímateli nebytové prostory vyklizené a v řádném stavu, odpovídající stavu při převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nejpozději v poslední den trvání nájmu a sepsat o tom s pronajímatelem předávací protokol. Nájemce je oprávněn a zároveň povinen odstranit veškeré vybavení a technické zhodnocení, které nainstaloval uvnitř nebo vně pronajatých nebytových prostor, a na své náklady zajistit provedení oprav, které jsou v důsledku odstranění tohoto vybavení potřebné, to vše pokud se účastníci nedohodnou jinak.

#### VI. Pokuty za nedodržení smluvních podmínek

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (včetně vyúčtovaných nedoplatků) včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.
2. V případě, že nájemce neplatí řádně a včas v době jejich splatnosti, dle této smlouvy, jakoukoliv platbu (včetně ale nikoliv se omezující na nájemné a platby za služby) je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení s jejich zaplacením.
3. Zaplacením smluvních pokut nezaniká nárok žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.
4. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení nebytových prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

#### VII. Závěrečná ustanovení

1. Jestliže nájemce nesplní smluvní podmínky uvedené v čl. IV této smlouvy má pronajímatel právo jednostranně odstoupit od této smlouvy s uvedením důvodu odstoupení a smlouva zaniká dnem doručení odstoupení nájemci na jím uvedenou adresu ve smlouvě.
2. Pronajímatel neodpovídá za škodu případně vzniklou nájemci v předmětu nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a statut pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.
4. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.



Pokud pronajímatel nesdělí nájemci něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená pronajímateli musí být zaslána na tuto adresu:

Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.

Sukova třída 1556

530 02 Pardubice

Pokud nájemce nesdělí pronajímateli něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená nájemci musí být zaslána na tuto adresu:

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje

Mezi Mosty 1793

530 03 Pardubice

5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

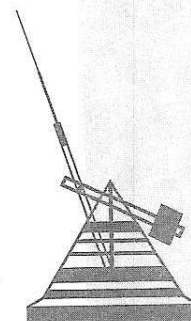
V Pardubicích dne 26. 8. 2013

Pronajímatel :

Nájemce :

.....  
Mgr. Ondřej Heřman  
(na základě plné moci)  
Pražská správa nemovitostí,  
spol. s r.o.

.....  
MUDr. Antonín Vykydal  
ředitel společnosti  
Krajská hygienická stanice  
Pardubického kraje  
se sídlem v Pardubicích



1. Patro = II. nadzemní podlaží

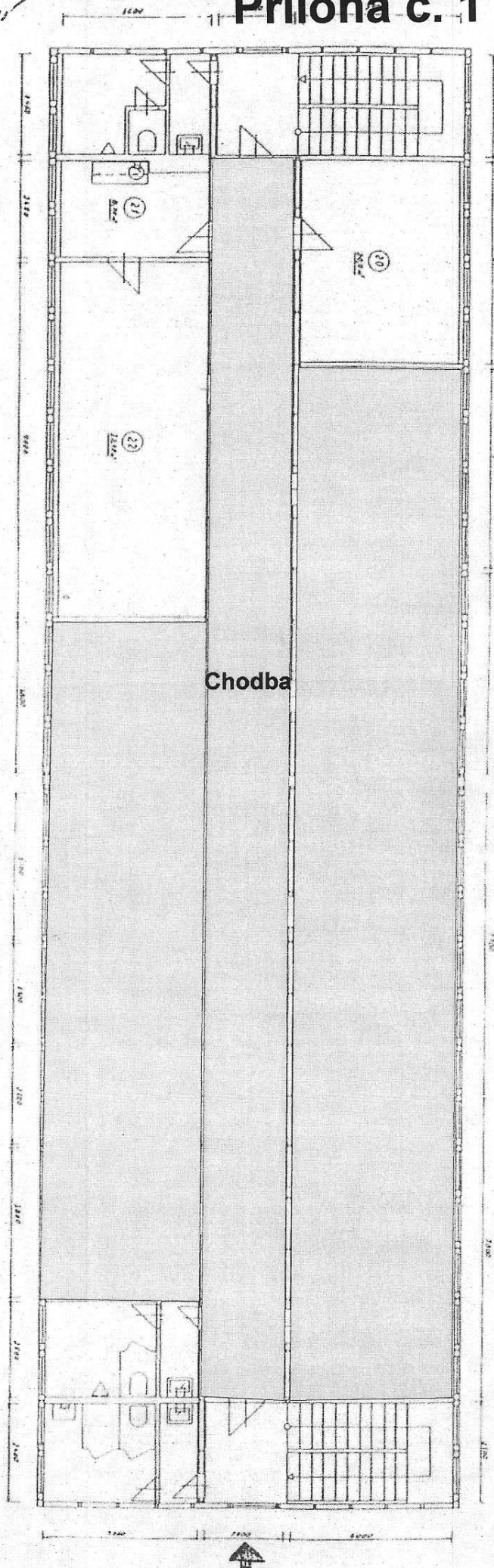
# Příloha č. 1

č.kanceláře	m2
16	31
17	30,8
18	20
19	20
20	20
21	8,7
22	32,4
23	13,6
24	13,7
25	9,2
26	9,2
27	14

2 schodiště  
3 WC



**Pronajaté nebytové  
prostory**



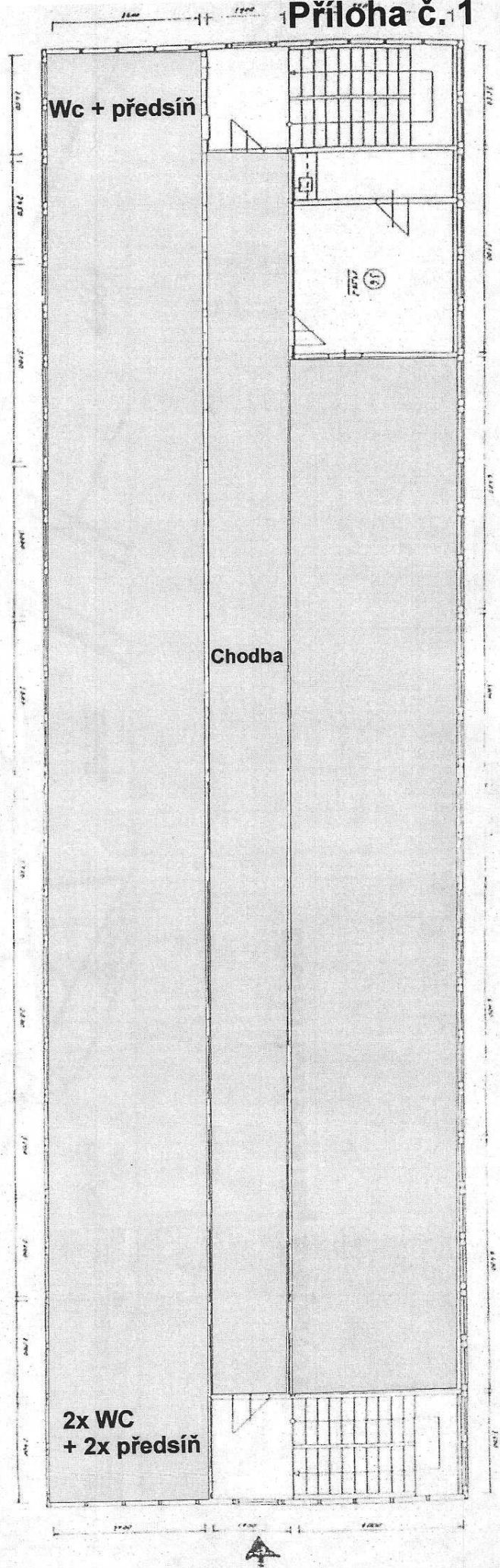


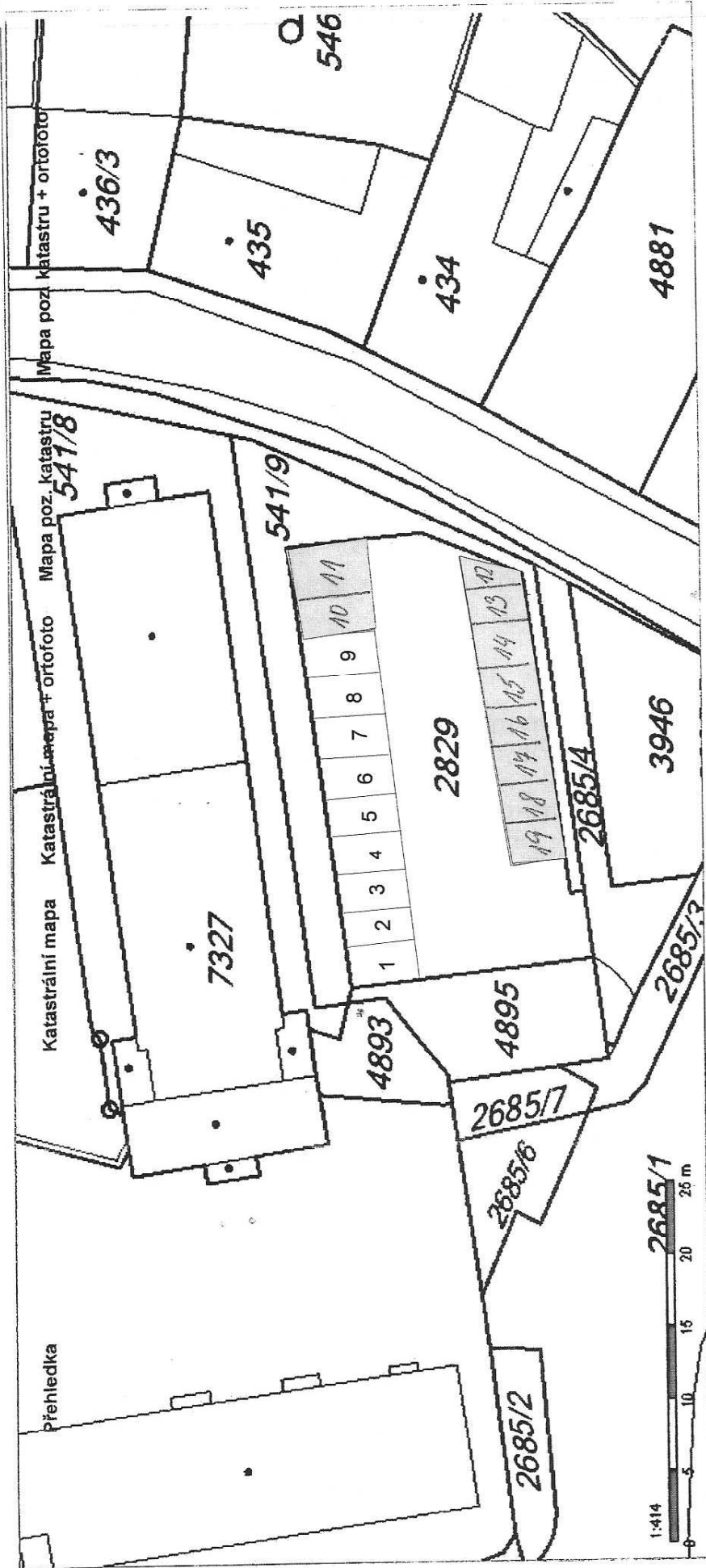
2. Patro = III. nadzemní podlaží

č.kanceláře	m2
31	25,4
32	25,5
33	9,8
34	14,8
35	25
36	19,5
37a	8,7
37	18,3
38	13,7
39	13,7
40	9,6
41	14
42	9,2
43	9,2

2 schodiště  
3 WC

■ Pronajaté nebytové prostory





■ Pronajatá parkovací místa



**ROZPIS PLATEB**

Mezi Mosty 1793, 530 02 Pardubice

**Pronajímatel:**

Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o., Seifertova 9, 130 00 Praha 3, IČ: 17048869

**Nájemce:**Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, U Divadla 828,  
530 02 Pardubice**Měsíční čisté nájemné:**

- 59.740,- Kč (cena nájemného nezahrnuje případnou daň z přidané hodnoty)

**Služby:****Měsíční částky:**Voda z veřejného vodovodu a odvádění odpadních vody (40 osob)  
- 2.400,- Kč + DPH v zákonem stanovené výšiElektrická energie, osvětlení společných prostor,  
- 6.994,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši**Teplo**

- 9.092,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši

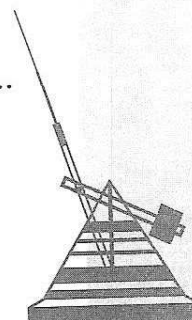
**Měsíční paušální platby:**TKO (40 osob)  
- 2.000,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši**Úklid společných prostor**

- 3.847,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši

**Ostraha objektu**

- 1.224,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši

V Pardubicích dne 26. 8. 2013

.....  
pronajímatel.....  
nájemce

## Plná moc

Obchodní společnost Pražská správa nemovitostí, spol. s r. o., se sídlem Seifertova 9/823, 130 00 Praha 3, IČ: 17048869, REG.: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka č. 167, zastoupená jednatelem Ing. Michalem Malým, r.č. ....  
bytem ....., uděluje tímto na základě ust. § 31 zák. č. 509/91 Sb.

### PLNOU MOC

panu Mgr. Ondřejovi Heřmanovi, r.č.: ....., bytem v .....,  
a zmocňuje jej, aby ji zastupoval a vykonával veškeré právní úkony související se správou nemovitosti, pronájmem nebytových jednotek, zejména aby podepisoval Smlouvy o pronájmu nebytových jednotek, na nemovitosti v Pardubicích:

č.p. 1793 v ulici Mezi mosty v k. ú. Pardubice

Tuto plnou moc udělujeme panu Mgr. Ondřejovi Heřmanovi na dobu určitou, a to od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013.

V Pardubicích dne 18. 12. 2012

.....  
Ing. Michal Malý  
jednatel společnosti

.....  
Mgr. Ondřej Heřman  
zplnomocnění přijímám