

Smlouva o nájmu nebytových prostor a movitých věcí

KŘÚ/21/73979

Smluvní strany:

1. Pardubický kraj

se sídlem: Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice
zastoupený: PhDr. Janou Hanikovou, vedoucí kanceláře ředitele úřadu
IČO: 708 92 822
DIČ: CZ10892822
bankovní spojení: č.ú. 43-5203880207/0100, vedený u KB, a.s.

(dále jen „pronajímatel“)

2. Praktik Pardubice, s.r.o.

se sídlem: Pohránovská 297, 533 53 Pardubice
IČO: 28786661
DIČ: CZ28786661
bankovní spojení: č.ú. 43 - 6521380237/0100, vedený u KB, a.s.
zastoupený: Vladimírem Zbytkem, jednatelem

Rozhodnutí o registraci nestátního zdrav. zařízení vydal Krajský úřad Pardubického kraje, odbor zdravotnictví, reg. č. 1636/14/10 ze dne 18. 1. 2010

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2009 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a movitých věcí (dále jen „Smlouva“).

Čl. I

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově čp. 12 (stavba pro administrativu) nacházející se na adrese náměstí Republiky čp. 12, 530 02 Pardubice, stojící na pozemku parcelní číslo st. 2207/1 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území a obci Pardubice, zapsané na listu vlastnictví č. 11471 pro k. ú. Pardubice. Nebytové prostory se nachází v I. NP, a jedná se o místnosti označené ke dni uzavření smlouvy jako 2106a, 2106b, 2106c, 2106d a 2106e (dále jen „nebytové prostory“).
2. Předmětem nájmu je dále movité vybavení nebytových prostor uvedené v příloze č. 2 (dále jen „vybavení“).
3. Nebytové prostory a vybavení jsou dále společně označeny jako „předmět nájmu“.
4. Pronajímatel přenechává nájemci shora uvedený předmět nájmu do užívání za dále uvedených podmínek a pouze za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení (ordinace lékaře). Nájemce předmět nájmu do užívání k uvedenému účelu přijímá. Při užívání nebytových prostor je nájemce oprávněn užívat i tyto společné prostory budovy: společná sociální zařízení, chodby.

5. Započitatelná výměra užívaných prostor dle výpisu z technického pasportu budovy je uvedena v přehledu druh a výměra užívaných prostor, který je nedílnou součástí Smlouvy jako příloha č. 1.

Čl. II

Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená provozním řádem budovy, se kterým byl před podpisem smlouvy prokazatelně seznámen.

Čl. III

Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí předmět nájmu přenechat k užívání třetí osobě, a to ani z části.

Čl. IV

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 1. 8. 2021 do 30. 6. 2026.
2. Smluvní strany mohou ukončit smluvní vztah výpovědí s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může vypovědět Smlouvu v případě, že
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se Smlouvou,
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,
 - e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - f) nájemce změnil v nebytovém prostoru předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - g) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal,
 - h) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
4. Nájemce může vypovědět Smlouvu v případě, že
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou nebytové prostory pronajaty,
 - b) přestanou-li být nebytové prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly pronajaty, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Čl. V

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na základním nájemném stanoveném sazbou za 1 m² jako cenu obvyklou za celkovou plochu užívaného nebytového prostoru odvozenou z administrativní ceny majetku a sazbou Kč za užívání vybavení odvozenou z pořizovací ceny a technické životnosti a valorizovanou v závislosti na změnách cen dle obecně platných cenových předpisů. Vyměřená měsíční úhrada za předmět nájmu se v součtu zaokrouhluje na celou jednu korunu dolů.
2. Úhrada za služby spojené se správou majetku (zejména technická správa, údržba technických zařízení, běžná nestavební údržba, odvod srážkových vod, úklid, ostraha, odvoz odpadů) je dohodou stanovena průměrnou paušální sazbou Kč za 1 m² a za celkovou výměru užívaných nebytových prostor. Vyměřená měsíční úhrada je smluvní paušální částka zaokrouhlená na celou jednu korunu dolů.
3. Podíl nákladů na poskytovaných energiích je dohodou stanoven smluvní pro každou poskytovanou energii průměrnou paušální sazbou Kč za 1m² a za celkovou výměru užívaných nebytových prostor. Vyměřená měsíční úhrada je smluvní paušální částka zaokrouhlená na celou jednu korunu dolů.
4. Nájemné, úhrada za služby spojené se správou majetku a podíl nákladu na poskytovaných energiích podléhají zdanění příslušnou daňovou sazbou. Výpočet a stanovení celkové měsíční částky úhrad s vyčleněním daňové povinnosti je uvedeno ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.
5. Smluvní strany se dohodly, že zvýšení úhrad je možné jen na základě prokazatelně zvýšených nákladů a jen o tyto prokazatelně zvýšené náklady (prokazatelně zvýšené náklady na správu majetku, zvýšení ceny dodavatelem energie). Toto zvýšení musí být nájemci sděleno výpočtovým listem, a to nejpozději 30 dní před splatností úhrad, které mají být změnou dotčeny. První úhradou nové výše nákladů vyslovuje nájemce s touto výší souhlas. K podpisu výpočtového listu je oprávněna za pronajímatele vedoucí kanceláře ředitele úřadu.
6. Nájemné, úhradu za služby spojené se správou a podíl nákladů na poskytovaných energiích je nájemce povinen platit pronajímateli čtvrtletně na účet uvedený v záhlaví Smlouvy. Faktura bude vystavena nájemci nejpozději do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí, za něž je fakturováno, se splatností k poslednímu dni tohoto měsíce.
7. Počne-li nebo skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní úhrady.

Čl. VI

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejich poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve Smlouvě (Čl. I, odst. 4).

3. Nájemce je oprávněn umístit po dohodě s pronajímatelem ve společných prostorách v I. NP budovy své vývěsky, orientační tabule a obdobná zařízení.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Po skončení Smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době užívání.
5. Pronajímatel je povinen na svůj náklad zajišťovat potřebné opravy v pronajatých prostorách, a to včetně drobných oprav (např. výměna žárovek apod.)
6. V případě zničení nebo poškození budovy pronajímatel není povinen zajistit nájemci náhradní prostory.
7. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětných nebytových prostor na počátku nájemného vztahu náhradní klíče od pronajatých prostor. Náhradní klíče jsou uloženy v zapečetěné obálce v příručním trezoru, který je umístěn v místnosti ostrahy pronajímatele. 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.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých nebytových prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek Smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí a dále také z důvodu uvedeného v čl. VII, písm. d) Smlouvy – úklidu pronajatých nebytových prostor.

Čl. VII

Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby:

- a) dodávku pitné vody, odvod odpadních vod a odvod srážkové vody,
- b) dodávku elektrické energie pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory,
- c) dodávku tepla pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory,
- d) úklid společných prostor a pronajatých nebytových prostor, úklid sněhu z chodníku před objektem,
- e) odvoz komunálního odpadu.

Čl. VIII

1. Pronajímatel prohlašuje, že dohodnutý účel užívání předmětu nájmu odpovídá stavebně právnímu stavu těchto prostor. Pronajímatel dále prohlašuje, že provozní činnost nájemce a ani jeho zaměstnanci nejsou dotčeni významnými ani nepřijatelnými rizikovými faktory z provozované činnosti pronajímatele. V pronajatých a společně užívaných prostorách se předpokládají pouze běžná pracovní rizika.

2. Nájemce sám zajistí posouzení pracovních rizik v pronajatých a společně užívaných prostorách prostřednictvím odborně způsobilé osoby. V případě vyhodnocení výskytu významných nebo nepřijatelných pracovních rizik, kterými by byla dotčena činnost pronajímatele, bude nájemce průběžně a neodkladně informovat pronajímatele za účelem přijetí potřebných opatření.
3. Nájemce smí v pronajatých prostorách provozovat činnost se zvýšeným požárním nebezpečím dle ustanovení zákona o požární ochraně jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
4. V případě splnění podmínek dle odst. 3 tohoto článku Smlouvy nájemce samostatně zabezpečí a zdokumentuje vlastní prováděné činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím dle ustanovení předpisů o požární ochraně a dle předmětných technických norem, svými prostředky a náklady.
5. Přenosné hasicí přístroje a vnitřní hydranty umístěné ve společných prostorách pronajímatele jsou v případě vzniku požáru a v souladu s projektovým řešením objektu k dispozici nájemci.
6. Pronajímatel je povinen zajišťovat bezpečný provoz tepelných zařízení a tepelných spotřebičů. Tepelná zařízení a spotřebiče může užívat nájemce jen dle podmínek technických standardů a norem a dle návodů výrobců těchto zařízení, jejich revizi zajišťuje sám nájemce.
7. Umístění hasicích přístrojů a revize v souladu s obecně závaznými předpisy upravujícími oblast požární ochrany, zajišťuje v pronajatých prostorách pronajímatel.

Čl. IX

1. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podepsání poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem 1. 8. 2021, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pardubický kraj bezodkladně po uzavření Smlouvy odešle Smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění Smlouvy Pardubický kraj bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
3. Smluvní strany uzavírají Smlouvu v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Osobní údaje uvedené v této smlouvě, budou použity výhradně pro účely plnění této smlouvy nebo při plnění zákonem stanovených povinností. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou dostupné na oficiálních stránkách Pardubického kraje www.pardubickykraj.cz/gdpr.
4. Jakékoliv změny smlouvy lze činit pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků, odsouhlasených a podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Změny kontaktních osob se považují za provedené dnem doručení doporučeného dopisu druhé smluvní straně.

5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
- Příloha č. 1 Druh a výměra užívaných prostor
 - Příloha č. 2 Seznam movitého vybavení
 - Příloha č. 3 Výpočtový list
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden stejnopis.
7. Tato smlouva ruší smlouvu o nájmu nebytových prostor a movitých věcí ze dne 7. 12. 2007, která byla uzavřena mezi Českou republikou – Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, s následnými Dodatky smlouvy evidovanými pod č. KRÚ/10/21881.
8. Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že její obsah a obsah příloh podrobně znají, je jim srozumitelný a souhlasí s ním.

V Pardubicích dne: 29. 07. 2021


pronajímatel
PhDr. Jana Haniková
vedoucí kanceláře ředitele úřadu



V Pardubicích dne: 29. 7. 2021


najemce
Praktik Pardubice, s.r.o.

Praktik Pardubice s.r.o.
ul. ... 297
Pardubice
500 06 661



Druh a výměra užívaných prostor



ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor
č. KŘÚ/21/73979

výměra užívaných prostor ke dni: 1. 8. 2021

1.NP

poř. č.	č. st. dok.	č. ISMS	uživatel	název místnosti	plocha m ²
107	1.02	2106c	Praktik Pardubice	vyšetřovna	15,84
108	1.03	2106b	Praktik Pardubice	kancelář sestra	19,84
109	1.04	2106a	Praktik Pardubice	kancelář lékař	20,50
114	1.11	2106d	Praktik Pardubice	úklid	3,95
116	1.13	2106e	Praktik Pardubice	WC lékař	1,00
Součet:					61,13



 pronajímatel
PhDr. Jana Haniková
 vedoucí kanceláře ředitele úřadu


 Praktik Pardubice s.r.o.

 Praktik Pardubice s.r.o.

Seznam movitých věcí

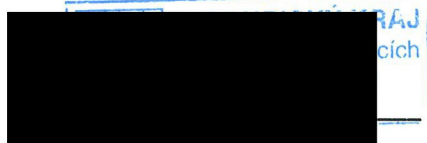
Výpis místního seznamu inventáře k 1. 8. 2021

Budova: náměstí Republiky č. 12
Místo: 2106

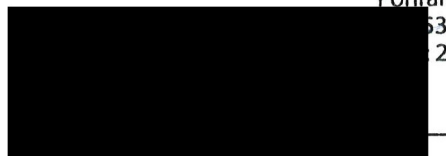
Inventurní číslo	Technický název	Datum pořízení	Účetní cena Kč
KUPAH00088QM	lístkovnice kovová 4-zásuvková	15.8.2003	7 251,63
KUPAH000ICHH	telefonní přístroj OptiPoint 500	8.10.2012	1 200,00
KUPAH000ICIC	telefonní přístroj OptiPoint 500	8.10.2012	1 200,00
KUPAH000KL0D	lístkovnice kovová 4-zásuvková	14.7.2010	7 159,00
KUPAH000KUVB	žlab na kabely	16.5.2006	13 993,00
KUPAH000KUW6	klimatizační jednotka Mitsubishi	16.5.2006	72 037,00
KUPAH000KUX1	klimatizační jednotka Mitsubishi	16.5.2006	72 037,00
KUPAH000KUYW	klimatizační jednotka Mitsubishi	16.5.2006	72 037,00
Celkem			246 914,63

Praktik Pardubice s.r.o.

Pohránovská 297
53 Pardubice
287 86 661



pronajímatel
PhDr. Jana Haniková
vedoucí kanceláře ředitele úřadu



Praktik Pardubice s.r.o.

VÝPOČTOVÝ LIST
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
č. KŘÚ/21/73979

Pro období 1. 8. 2021 - 31. 3. 2022

Užívaná výměra: 61,13 m²
Základní nájemné za výměru

výměra užívaných prostor m ²	poslední smluvní měsíční nájemné Kč /m ² bez DPH	meziroční koeficient inflace K _i		Koeficient valorizace měs. nájemného K _v = 1,0 + (rozdíl K _i)	aktualizované měsíční nájemné Kč celkem bez DPH
		předchozí	nový		
61,13	23,20	0,000	0,000	1,000	1 418,00

Nájemné je osvobozeno od DPH, dle ustanovení § 56 odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb.

Nájemné z předmětů vybavení nájemných prostor:

druh předmětů vybavení	technická životnost (let)	pořizovací cena (Kč)	měsíční nájemné (Kč bez DPH)
věci vybavení – vybavení kancelář dle seznamu	20	16 693,00	69,55
měsíční nájemné:			69,00

Nájemné podléhá zdanění dle obecně platných předpisů.

Plnění poskytovaná s užíváním prostor**1. Podíl na službách spojených s užíváním prostor**

druh služby	průměrný podíl měsíčních nákladů Kč bez DPH /m ²	měsíční paušální platba celkem Kč bez DPH
podíl na provozu a správě domovního majetku dle smlouvy	83,92	5 130,00

Platby za služby podléhají společnému zdanění dle obecně platných předpisů.

2. Podíl na poskytovaných energiích

druh energie	průměrný podíl měs. nákladů Kč bez DPH /m ²	měsíční paušální platba Kč celkem bez DPH
elektrická energie	18,52	1 132,00
tepelná energie k vytápění a ohřevu vody	26,29	1 607,00
vodné a odvod odpadních vod (stočné)	1,58	96,00

Platby za jednotlivě poskytované energie podléhají zdanění dle obecně platných předpisů.

Poznámka:

- a) Průměrné náklady jsou stanoveny výpočtově optimalizací za předchozí, obvykle roční období.
- b) Podíl na nákladech poskytovaných služeb a energií je stanoven výpočtově optimalizací podílu součtu výměr užívaných prostor smluvními osobami a vlastníka budovy.
- c) Výše uvedené úhrady budou fakturovány vlastníkem budovy k bezhotovostním úhradám na jeho účet uvedený ve smlouvě.
- d) Měsíční platby za užívání prostor, za služby a za poskytované energie se zaokrouhlují na celé koruny.

PhDr. Jana Haniková
vedoucí kanceláře ředitele úřadu

PÍSEMNÝ
BICKÝ KRAJ
 v Pardubicích
 70892822
 810

Praktik Pardubice s.r.o.