



Smlouva o nájmu

uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění předpisů pozdějších

Článek I. Smluvní strany

- Pronajímatelem:** **MUDr. Zdeňkem Popelkou**
bytem: Rumburk, tř. 9. května 695/10A, PSČ 408 01
r. č.: 61 03 26 / 0185
Bankovní spojení: 
- Nájemcem:** **Všeobecnou zdravotní pojišťovnou České republiky**
se sídlem v Praze 3, Orlická 4/2020, PSČ 130 00
zastoupená: ředitelem Územního pracoviště v Děčíně
MUDr. Janou Štěrbovou
adresa pro doručování: Děčín I, Myslbekova 1387/5, PSČ 405 01
IČ: 41 19 75 18
DIČ: CZ 41 49 75 18
Bankovní spojení: 

Článek II. Úvodní ustanovení

- Pronajímatel prohlašuje, že je jediným a výlučným vlastníkem nemovitosti, a to objektu v Rumburku, Tyršova ul. čp. 979 na pozemku parcelní číslo 523 a pozemku parc. číslo 523 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 357 m² (dále jen „objekt“), vše zapsané na LV č.2532 pro k.ú. Rumburk, obec a okres Rumburk, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.
- Výpis z Katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Článek III. Předmět a účel nájmu

- Pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce najímá ve výše uvedeném objektu nebytové prostory, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu stavebně určeny k provozování expozitury a administrativní činnosti, a to nebytové prostory umístěné v přízemí objektu o celkové výměře 95 m². Bližší identifikace touto smlouvou pronajímaných prostor je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.
- Účelem nájmu dle této smlouvy je užívání předmětu nájmu k provozování expozitury Územního pracoviště v Děčíně VZP ČR.

3. Nájemce je seznámen se současným stavem pronajímaných prostor objektu, které bude užívat k administrativním účelům ve smyslu § 5 zák. č. 116/1990 Sb. ve znění předpisů pozdějších.

Článek IV. Nájemné

1. Cena nájmu pronajatých nebytových prostor se sjednává smluvně dohodou a skládá se z čistého nájemného a z úhrady ceny služeb spojených s užíváním objektu. Jde o náklady za dodávku tepla, teplé vody, vodné a stočné, platby a náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor, osvětlení společných prostor, odvoz odpadu atd.

1.1 Čisté nájemné

Nájemné za pronájem předmětu této smlouvy je sjednáno dohodou stran a je stanoveno s přihlédnutím k technickému stavu objektu a k cenám v místě a čase obvyklém takto: nájemné za nebytové prostory činí 3360,-Kč/m²/rok, to je 280,-Kč/m²/měsíc. Celkové měsíční nájemné činí **26.600,-Kč**. DPH se k nájemnému nepočítává. Nájemné je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem. Výpočet nájemného je uveden v příloze č. 3, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že k urychlení dokončení rekonstrukce předmětných nebytových prostor, nájemce poskytne pronajímateli zálohu na nájemné ve výši 300 000,-Kč (částka bude doložena fakturami za stavební práce na těchto prostorách). Záloha na nájemné bude poskytnuta v termínu do 10. června 2005 na účet pronajímatele. Do doby vyčerpání této zálohy nebude nájemce hradit čisté nájemné.

Nájemné může být každoročně valorizováno jen o míru inflace dosaženou v předcházejícím roce, zveřejněnou ČSÚ. Toto zvýšení bude každoročně promítnuto do nájemného, nejdříve v roce 2007. Takto zvýšené nájemné je nájemce povinen hradit po uzavření dodatku k této smlouvě v rámci nejbližší měsíční splátky nájemného. Dodatek bude uzavřen neprodleně po oznámení rozhodujících údajů ČSÚ.

1. 2. Úhrada služeb spojených s užíváním nebytových prostor

Výše záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor je stanovena ve výši 7 200,-Kč/měsíc (výpočet je uveden v příloze č. 4, která tvoří nedílnou součást této smlouvy). Zálohy na služby budou hrazeny měsíčně a to na základě faktur vystavených pronajímatelem. Ročně bude provedeno vyúčtování poplatků za služby a doplatek nebo přeplatek bude vzájemně mezi smluvními stranami vyrovnán. Výše uvedená výše záloh za služby je stanovena na rok 2005, po vyúčtování záloh dojde k jejich úpravě na další rok, přičemž se přihlédnou k novým cenovým relacím, které budou podloženy změnou příslušných právních předpisů. Tyto změny budou předmětem dodatku k této smlouvě.

2. V nájemném ani ve službách není zahrnuta úhrada za telefonní poplatky. Tyto bude hradit nájemce přímo účtovatelům poplatků.
3. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby do 5-ti kalendářních dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Ceny uvedené ve smlouvě budou vyúčtovány v souladu se zák. o účetnictví č. 563/1991 Sb. a zák. č. 235/2004 Sb. o DPH. Platby jsou splatné na základě řádného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

4. Lhůta splatnosti daňového dokladu se stanoví na 30 dnů ode dne jeho doručení na výše uvedenou adresu nájemce. Platby bude nájemce [REDACTED]
5. Každý daňový doklad bude obsahovat náležitosti stanovené zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemce je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti vrátit bez zaplacení daňový doklad, který obsahuje nesprávné či neúplné údaje. Ve vráceném daňovém dokladu musí vyznačit důvod vrácení. Oprávněným vrácením daňového dokladu přestává běžet původní lhůta splatnosti. Celá lhůta běží znovu ode dne doručení opraveného nebo vyhotovené daňového dokladu.

Článek V. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou. K tomuto datu je povinen nájemce předat pronajaté prostory ve stavu běžného opotřebení pronajímateli. Předání bude provedeno formou předávacího protokolu.

Článek VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - řádně a v souladu s touto smlouvou užívat předmět nájmu,
 - zajišťovat a hradit drobné opravy a údržbu předmětu nájmu. Pro účely této smlouvy se těmito drobnými opravami a náklady spojenými s údržbou rozumí opravy a náklady spojené s údržbou uvedené v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., §5 a §6.
 - platit pravidelně nájemné a užívat předmět nájmu, tak jak bylo smlouveno,
 - uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu. Jedná se o pojištění odpovědnosti za škody způsobené na předmětu nájmu činností nájemce popřípadě osobami, které se v předmětu nájmu zdržují. Splnění této povinnosti doloží pronajímateli nejpozději do patnácti dnů od uzavření této smlouvy,
2. Nájemce odpovídá:
 - za škody způsobené na předmětu nájmu vzniklé jeho zaviněním či osobami, které se v předmětu nájmu zdržují a je povinen ohlásit pronajímateli škody ihned po jejich zjištění bez ohledu na to zda škodu způsobil sám nebo někdo jiný a zjištěné závady na vlastní náklady odstranit. Veškeré opravy budou vzájemně projednány a odsouhlaseny.
 - za dodržování všech platných předpisů (hygienických, bezpečnostních, požárních atd.) souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo i bezplatně propůjčit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu údržby a způsobu užívání předmětu nájmu, kdykoliv o to požádá. Pronajímatel je povinen na tuto skutečnost upozornit nájemce 24 hod. předem.
4. Nájemce předá pronajímateli klíče od předmětu nájmu. Klíče budou předány v zapečetěné obálce a pronajímatel je oprávněn je použít pouze v případě havárie nebo živelné pohromy. O použití klíčů bude neprodleně informovat nájemce.

5. Nájemce je povinen ke dni skončení nájemní smlouvy předmět nájmu vyklidit a protokolárně jej předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Za pozdní vyklizení předmětu nájmu při skončení nájemní smlouvy zaplatí nájemce alikvotní část nájemného. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy.
7. Opakované porušení těchto povinností nájemce se považuje za hrubé porušení této smlouvy, pokud nezakládá přímo zákonný důvod k odstoupení od této smlouvy.

Článek VII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci vyklizený a v řádném stavu, schopném užívání ke stanovenému účelu předmět nájmu nejpozději dne 1. července 2005. O předání bude sepsán předávací protokol, který bude mít každá ze stran v jednom vyhotovení.
2. Pronajímatel není oprávněn vypovědět smlouvu do doby vyčerpání složené zálohy na nájemné. V případě porušení tohoto závazku je pronajímatel povinen vrátit zálohu, případně její poměrnou část do tří dnů od ukončení platnosti nájemní smlouvy na účet nájemce a uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 100 000,-- Kč, která je splatná do dvaceti dnů od obdržení jejího vyúčtování.
3. Pronajímatel zajistí úklid chodníku před objektem čp. 979 od sněhu a náledí, včetně potřebné manipulace se sběrnými nádobami.
4. Pronajímatel uděluje tímto souhlas nájemci k umístění názvu firmy na přední stěnu objektu čp. 979 s tím, že si pronajímatel vyhrazuje právo odsouhlasit velikost, provedení a umístění výše uvedeného názvu. Nájemce si k tomu musí předem vyžádat souhlas příslušných orgánů, pokud je toto zapotřebí.

Článek VIII. Ukončení nájemní smlouvy

1. Kterákoliv ze smluvních stran je kdykoliv oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Článek IX. Závěrečná ujednání

1. Pokud nebylo v této smlouvě dohodnuto jinak, platí pro smluvní vztah obou stran zákon č. 116/90Sb. v platném znění.
2. Daň z nemovitosti a pojištění objektu pro případ živelných pohrom a odpovědnosti za škodu třetím osobám, způsobené předmětem nájmu, jsou záležitostmi pronajímatele.
3. Jakékoli změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, formou očíslovaných dodatků.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží 2 z těchto stejnopisů.

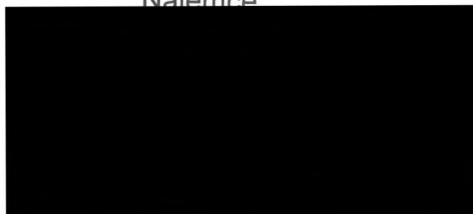
V Rumburku dne 30. května 2005

V Děčíně dne 30. května 2005

Pronajímatel:



Nájemce:



- Přílohy č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí
- č. 2 - Plán zakreslení předmětu nájmu
- č. 3 - Výpočet nájemného
- č. 4 - Výpočet služeb

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 30. 5. 2005

Výpočet nájemného

Nájemné ze pronájem předmětu této smlouvy je sjednáno dohodou stran a je stanoveno s přihlédnutím k technickému stavu objektu a k cenám v místě a čase obvyklém takto:

- | | |
|---|------------------------------|
| - nájemné za nebytové prostory činí 3 360 Kč/m ² /rok, tj. | 280 Kč/m ² /měsíc |
| - celková výměra pronajímaných nebytových prostor
(článek III., odstavec 1. této smlouvy) činí | 95 m ² |

Celkové měsíční nájemné činí (280x95) 26 600,-- Kč

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 30. 5. 2005

Stanovení záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor

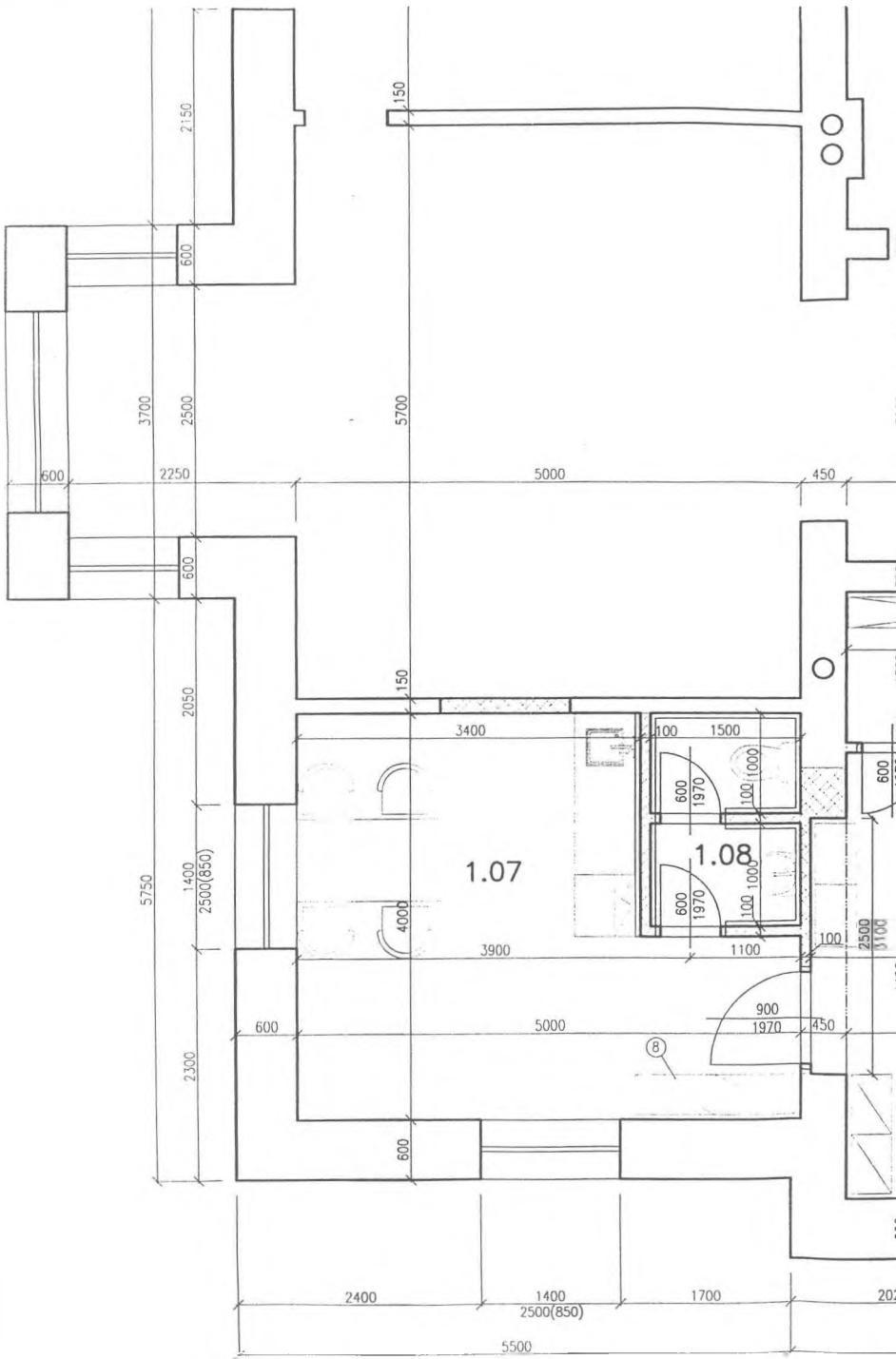
Službami pro tento účel se rozumí:

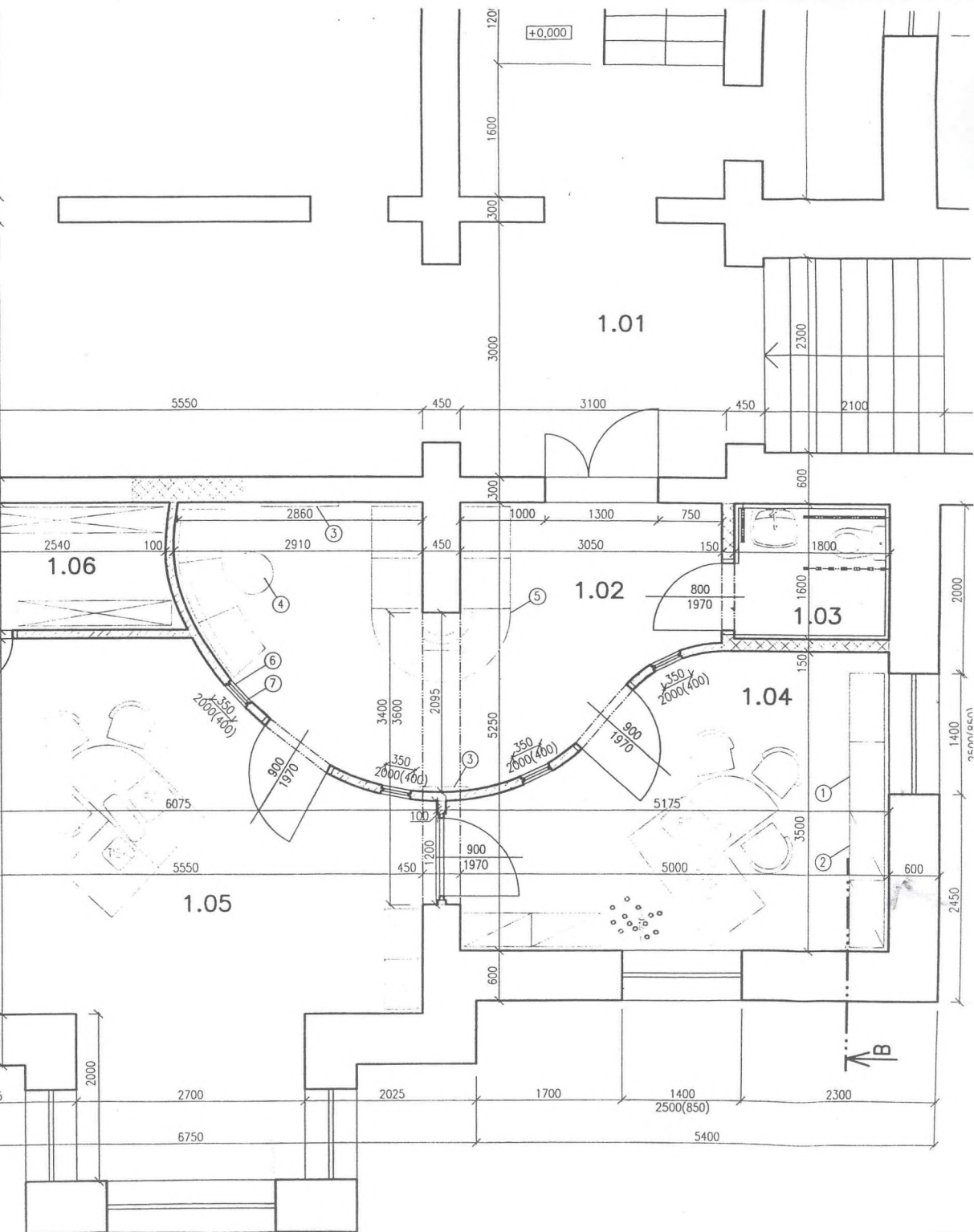
1. dodávky
 - a) elektrické energie (spotřeba v pronajímaných prostorách podle samostatného elektroměru a poměrná část ze společných prostor),
 - b) plynu (samostatný plynoměr),
 - c) vody (samostatný vodoměr)

2. ostatní služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor
 - a) úklid – zahrnuje pronajaté prostory nájemce a společné prostory; každodenní zametání a stírání pochůzných ploch, úklid sociálních zařízení, vynášení košů s odpady, otírání parapetů, dveří, úklid vstupních prostor, kolem popelnice; zajišťuje výměny papírových ručníků, mýdla, toaletního papíru v jednotlivých dávkovačích na obou sociálních zařízeních, igelitových pytlů v koších; 2x ročně čištění oken
 - b) údržba – zahrnuje běžné údržbové práce, dále výměny zářivek a jejich likvidace dle platných předpisů pro likvidaci nebezpečného materiálu
 - c) likvidace odpadu – pro uskladnění odpadu z pronajatých prostor bude sloužit samostatná popelnice, vyvážení bude 1x za 14 dnů, v případě potřeby event. úprava na frekvenci 1x týdně
 - d) ostatní – revize hasicích přístrojů

Zálohy na uvedené služby byly stanoveny dohodou v následující výši:

1. dodávky		
a) elektrické energie	Kč	700,--
b) plynu	Kč	2 000,--
c) vody	Kč	500,--
2. ostatní služby spojené s užíváním pronajatých prostor	Kč	4 000,--
Celkem zálohy	Kč	7 200,--





Okres: 3502 Děčín

Obec: 562777 Rumburk

Kat.území: 743518 Rumburk

List vlastnictví: 2532

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Popelka Zdeněk, Na Výsluní 438/23, Rumburk 2-Horní Jindřichov, 408 01 Rumburk	610326/0185	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
523	357	zastavěná plocha a nádvoří			
524/1	1924	ostatní plocha	zeleně		
Budovy					
Typ budovy	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Rumburk 1, č.p. 979		bydlení		523	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
● Zástavní právo smluvní			
GE Capital Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28, RČ/IČO: 25672720	Budova: Rumburk 1, č.p. 979	Parcela: 523	V-1276/2002-531
	Parcela: 524/1		V-1276/2002-531
a) pohledávka ve výši 2.100.000,- Kč			
b) jiné bankovní pohledávky do výše 2.100.000,- Kč			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č.: 353 02 1552.1 ze dne 28.08.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.08.2002.			V-1276/2002-531

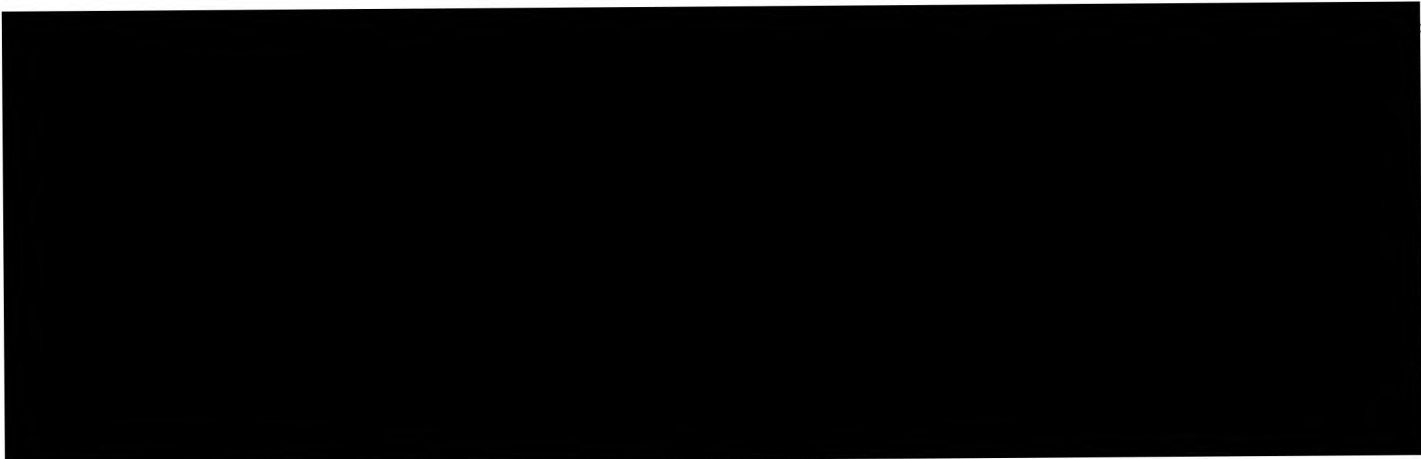
D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Smlouva kupní ze dne 28.08.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.08.2002. V-1275/2002-531
- Pro: Popelka Zdeněk, Na Výsluní 438/23, Rumburk 2-Horní Jindřichov, RČ/IČO: 610326/0185 408 01 Rumburk

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu



Obec: 562777 Rumburk

List vlastnictví: 2532

zemí jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Identifikátor Podíl

Popelka Zdeněk, Na Výsluní 438/23, Rumburk 2-Horní 610326/0185
 Jindřichov, 408 01 Rumburk

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
523	357	zastavěná plocha a nádvoří		
524/1	1924	ostatní plocha	zeleně	

Budovy

Typ budovy

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Rumburk 1, č.p. 979	bydlení		523

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k
---------------	-------------

● Zástavní právo smluvní

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28, RČ/IČO: 25672720	Budova: Rumburk 1, č.p. 979 Parcela: 523 Parcela: 524/1	V-1276/2002-531 V-1276/2002-531 V-1276/2002-531
a) pohledávka ve výši 2.100.000,- Kč		
b) jiné bankovní pohledávky do výše 2.100.000,- Kč		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č.: 353 02 1552.1 ze dne 28.08.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.08.2002.

V-1276/2002-531

● Zástavní právo smluvní

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28, RČ/IČO: 25672720	Budova: Rumburk 1, č.p. 979 Parcela: 523 Parcela: 524/1	V-127/2005-531 V-127/2005-531 V-127/2005-531
a) pohledávky s příslušenstvím ve výši 1.500.000,- Kč		
b) jiné bankovní pohledávky do výše 1.500.000,- Kč		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Reg.č.: 353 05 0025.1 ze dne 14.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2005.

V-127/2005-531

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

● Smlouva kupní ze dne 28.08.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.08.2002.

V-1275/2002-531

Pro: Popelka Zdeněk, Na Výsluní 438/23, Rumburk 2-Horní Jindřichov, RČ/IČO: 610326/0185
 408 01 Rumburk

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Okres: 3502 Děčín

Obec: 562777 Rumburk

kat.území: 743518 Rumburk

List vlastnictví: 2532

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Katastrální úřad p[red] [redacted]

11

Řízení PÚ: ⁰⁹ 9.7.6/05.....

