Nájemní smlouva č. 2549

uzavřená dle § 3 zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších novel a dle zák.č. 40/1964 Sb., v platném znění

Čl. 1
Smluvní strany

1. České dráhy, státní organizace *se sídlem nábř. L. Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15*

zastoupeny
adresa pro doručování písemností:

IČO: 48 11 86 64, DIČ: 001- 48118664
Bankovní spojení: , číslo účtu: , VS 3323482549

(dále jen pronajímatel na straně jedné)

a

2. MUDr. Jana Zwyrtková, *bytem (adresa pro doručování písemností):*
místo provozovny:

IČO: 60338393, DIČ: 369-5956240763 [N]
Bankovní spojení:

(dále jen nájemce na straně druhé)

Čl. 2
Předmět nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodaření k nemovitostem nacházejících se na pozemku p.č. 3343/3 v k.ú. Český Těšín (623164), která je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 970 vedeného u Katastrálního úřadu v Karviné. Konkrétně se jedná o jeden z objektů výpravní budovy žst. Český Těšín.
Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor nacházejících se v II. NP výše uvedené nemovitosti, ke které má pronajímatel právo hospodaření a s níž je oprávněn disponovat v rámci obsahu této smlouvy.

2. Předmět nájmu o celkové výměře **83,67 m²** *je zakreslen v situačním plánku, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.*

3. Zápis o předání prostor nebyl proveden, jelikož nájemce tyto užíval již dříve na základě nájemní smlouvy č. 0444 ze dne 15.4.1994. Současný stav nebytových prostor je popsán v příloze č. 4 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Čl. 3
Účel nájmu

1. Nájemce je registrován u Okresního úřadu Karviná, referát zdravotnictví, jako provozovatel nestátního zdravotnického zařízení pod č.j. Zdrav . 442 / 94 / R, a pronajaté nebytové prostory bude užívat výhradně pro provoz zubní ambulance a zubní laboratoře.

2. K jinému účelu je nájemce oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Čl. 4
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností ode dne podepsání a účinností od 1. 7. 1999 s 3 měsíční výpovědní lhůtou, *která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.*

2. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den nájmu, nebude-li dohodnuto jinak, předat pronajaté nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém byly předány nájemci, tzn. čisté a nepoškozené s opotřebením odpovídajícímu obvyklému užívání.

3. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká :
a) dohodou smluvních stran,
b) zánikem kterékoliv smluvní strany, nepřejdou-li jejich práva a povinnosti na jinou osobu (právní nástupce),
c) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodu, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností v čl.1 této smlouvy,

4. Platnost smlouvy může být omezena dle příslušných ustanovení zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

Čl. 5
Cena nájmu

1. Za užívání pronajatých nebytových prostor je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ***úhradu ve výši 23.318,-- Kč ročně*** *(slovy dvacettřitisíctřistaosmnáct korun českých).*

Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

Nebytové prostory		Kč / m² / rok	plocha m²	Kč / rok
lékařské zařízení	{E 55}	278,70 Kč	83,67 m²	23.318,-- Kč
Celkem :				**23.318,-- Kč / rok**

2. Celkové roční nájemné dle čl.5, odst.1 této smlouvy ve výši 23.318,-- Kč je splatné ve čtyřech splátkách po 5.829,50 Kč vždy do pátého dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí daného roku, tedy do 5.2, 5.5, 5.8, 5.11 každoročně na účet var. symbol 3323482549 podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č.1 této nájemní smlouvy.

3. Platby jsou bez DPH. Pronajímatel má právo jednostranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtováno DPH. V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba stanovena zákonem.

4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
Nezaplacení částky do třiceti dnů ode dne splatnosti úhrady je považováno za závažné porušení smluvních povinností nájemce a je důvodem k jednostrannému odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

5. Pronajímatel má právo upravit nájemné každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem a provedena formou dodatku. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které bylo naposledy splatné, a jinak nájemné, které měl nájemce podle smlouvy zaplatit nebo zaplatil. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle výše dohodnutých termínů.
Nájemné bude upravováno zpětně od 1.1 příslušného roku, a to po zveřejnění potřebných údajů Českým statistickým úřadem.

6. Pokud dojde ke změně cenových předpisů upravujících nájemné nebo ke změně atraktivity prostředí má pronajímatel právo upravit výši nájemného. Nájemce se zavazuje na úpravu nájemného přistoupit.

Čl. 6
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.

2. Nájemce je povinen provádět údržbu a opravy pronajatého majetku ČD. Specifikace údržby je uvedena v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Za účelem provedení údržby včetně údržby elektro je nájemce povinen umožnit volný přístup do všech pronajatých nebytových prostor zaměstnancům pronajímatele a v důsledku toho poskytovat součinnost a řídit se jejich pokyny.

4. Nájemce je povinen strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodu údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakožto i v důsledku mimořádných událostí. V případě větších oprav se běh nájemní smlouvy na dobu nezbytně nutnou přeruší.

5. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody které by mu jeho provozem či jinou činností při užívání pronajatých nebytových prostor vznikly, v takovémto případě, je nájemce povinen provést opravy na zařízeních na vlastní náklad bez ohledu na cenu opravy.

6. Stavební úpravy pronajatých prostor je oprávněn nájemce provádět jen po předchozím písemném schválení jednoduché projektové dokumentace a rozpočtu pronajímatelem a v souladu se z.č. 266/1994 Sb. a 50/1976 Sb. , v platném znění.

7. Nájemce je dále povinen umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních povinností oprávněným zaměstnancům ČD včetně orgánů Železniční policie a ŽHS, kteří se mu prokáží příslušným pověřením a je povinen řídit se jejich pokyny.

8. Nájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu nejen v pronajatých nebytových prostorách, ale též v přilehlé části ploch přiléhajících k provozním částem provozovny. Nájemce je povinen dbát na provozuschopný stav pronajatého majetku, a to jak z hlediska ČD tak i vlastního. Přitom musí dbát pokynů ČD a orgánů státní správy.

9. Nájemce odpovídá za porušení obecně platných právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, bezpečnosti a požární ochrany, platných v současné době, jakož i předpisů uvedených v platnost po uzavření této smlouvy. Zejména se jedná o dodržování zák.č. 17/1992 Sb. o životním prostředí a zák.č. 238/1991 Sb. o odpadech.

10. Nájemce je povinen předat pronajaté neb. prostory pronajímateli, pokud nebude dohodnuto jinak, ve smyslu čl.4, odst.2. V případě, že nájemce nebo jeho právní nástupce nepředá po skončení nájmu pronajímateli zpět pronajaté prostory v termínu dle čl. 4, odst.2 této smlouvy, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 2.000,-- Kč za každý započatý měsíc od skončení nájmu do doby jejich předání zpět pronajímateli.

11. Nájemce je povinen oznámit doporučeným dopisem pronajímateli každou škodu na nemovitém majetku a zavazuje se k řádné součinnosti s pronajímatelem, a to jak při jednání s pojišťovnou, tak s orgány Policie ČR.
Pokud vznikne v důsledku provozu přenechaných nebytových prostor škoda třetím osobám a nebude likvidována ze zákonného pojištění či pojištění nájemce, provede nájemce náhradu škody poškozenému bez účasti pronajímatele.

12. Nájemce se zavazuje:
- plnit povinnosti podle zák.č. 133/1995 Sb. o požární ochraně a vyhl.č.21/1996 Sb. v platném znění
- označit pronajaté nebytové prostory svým obchodním jménem a adresou sídla.

13. Předání neb. prostor provede od uživatele zástupce pronajímatele, o čemž se sepíše řádný protokol včetně případných nápravných opatření. Nájemce zabezpečí jakoukoliv realizaci nápravných opatření vyplývajících z rozhodnutí orgánů státní správy v oblasti minimalizace ekologických odpadů na životní prostředí, které vznikly jeho provozem v jemu pronajatých nebytových prostorách.

14. V případě změny sídla nebo podstatných skutečností na straně jak nájemce tak pronajímatele, mající vliv na tuto smlouvu, je povinna smluvní strana, které se změna týká tuto skutečnost oznámit druhé smluvní straně prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu.

Čl. 7
Smluvní pokuta

1. V případě porušení podstatných povinností vyplývajících z této smlouvy t.j. čl.3 odst.1, čl.6 odst.1,2,6,14 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 % z ceny ročního nájemného s výjimkou výše smluvní pokuty v případě porušení čl.6, odst. 10 této smlouvy.
Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Pokud nájemce neodstraní závadný stav ani po předchozím písemném upozornění, je možné uložit pokutu opakovaně. V tomto případě může pronajímatel po předchozím písemném upozornění smluvní vztah vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. 8
Odstoupení od smlouvy

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce :
- *je v prodlení s placením nájemného po dobu delší 30 dní ode dne splatnosti smluvního nájemného,*
- *užívá pronajaté neb. prostory v rozporu s ustanovením čl.3 této smlouvy,*
- *na pronajaté prostory sjedná podnájem s třetí osobou v rozporu s čl.6,odst.1 této smlouvy*
- *porušení ustanovení čl. 9 této smlouvy.*

Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu odstoupením podle tohoto článku nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od okamžiku doručení písemného odstoupení nájemci, pokud v něm nebude uvedena lhůta pozdější.

Čl. 9
Zvláštní ujednání

1. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za odvoz odpadů a další případné platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do 30-ti dnů ode dne platnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Pokud nesplní tuto povinnost má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy (čl. 8). Právo výpovědi s 1-měsíční výpovědní lhůtou má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu. Tyto smlouvy se okamžikem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

2. Pro elektrotechnické rozvody platí revizní zpráva č. 154Ku/1/99.

Čl. 10
Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského a obchodního zákoníku.

2. Tato smlouva je vystavena ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel. ***Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými oboustranně podepsanými dodatky.***

3. Ke dni nabytí účinnosti této smlouvy se ruší v plném rozsahu nájemní smlouva č. 0444 ze dne 15.4.1994.

4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zároveň prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V Ostravě dne 11.6.1999

Za pronajímatele:
Jméno:
Funkce:

Podpis:

Za nájemce:
Jméno: MUDr. Jana Zwyrtková

Podpis:

Příloha č. 1
k nájemní smlouvě č.2549

Splátkový kalendář

Nájemce: **MUDr. Jana Zwyrtková**
bytem (adresa pro doručování písemností):

IČO: 60338393, DIČ: 369-5956240763
Bankovní spojení:

Pořadí platby	Splatnost	Částka	Za období
1.	05.08.1999	5.829,50 Kč	01.07. - 30.09.1999
2.	05.11.1999	5.829,50 Kč	01.10. - 31.12.1999
3.	05.02.2000	5.829,50 Kč	01.01. - 31.03.2000

Dále pak v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.
Platby jsou bez DPH do doby rozhodnutí o změně právních předpisů tuto oblast upravujících.

Pronajímatel: *České dráhy, státní organizace se sídlem nábř. L. Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15*

IČO: 48 11 86 64, DIČ: 001- 48118664
Bankovní spojení: , číslo účtu:
VS: 3323482549, KS: 308

V Ostravě dne 11.6.1999

Pronajímatel: *Nájemce:*

Příloha č. 2
k nájemní smlouvě č. 2549

Seznam drobných oprav
a udržovacích prací zajišťovaných nájemcem

Jedná se o tyto drobné opravné práce, které si uživatel - nájemce provádí a hradí ve vlastní režii

A/ Drobné opravné práce - podle věcného vymezení

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměna prahů a lišt

b) opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

c) výměna vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů, domácích telefonů a elektrických zámků

d) *opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, umyvadel*

e) u zařízení určených k vytápění se za drobné opravy považují: opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, opravy kotlů etážového topení na pevná kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se za ně však opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení)

f) výměna drobných součástí předmětů uvedených v písmenu e)

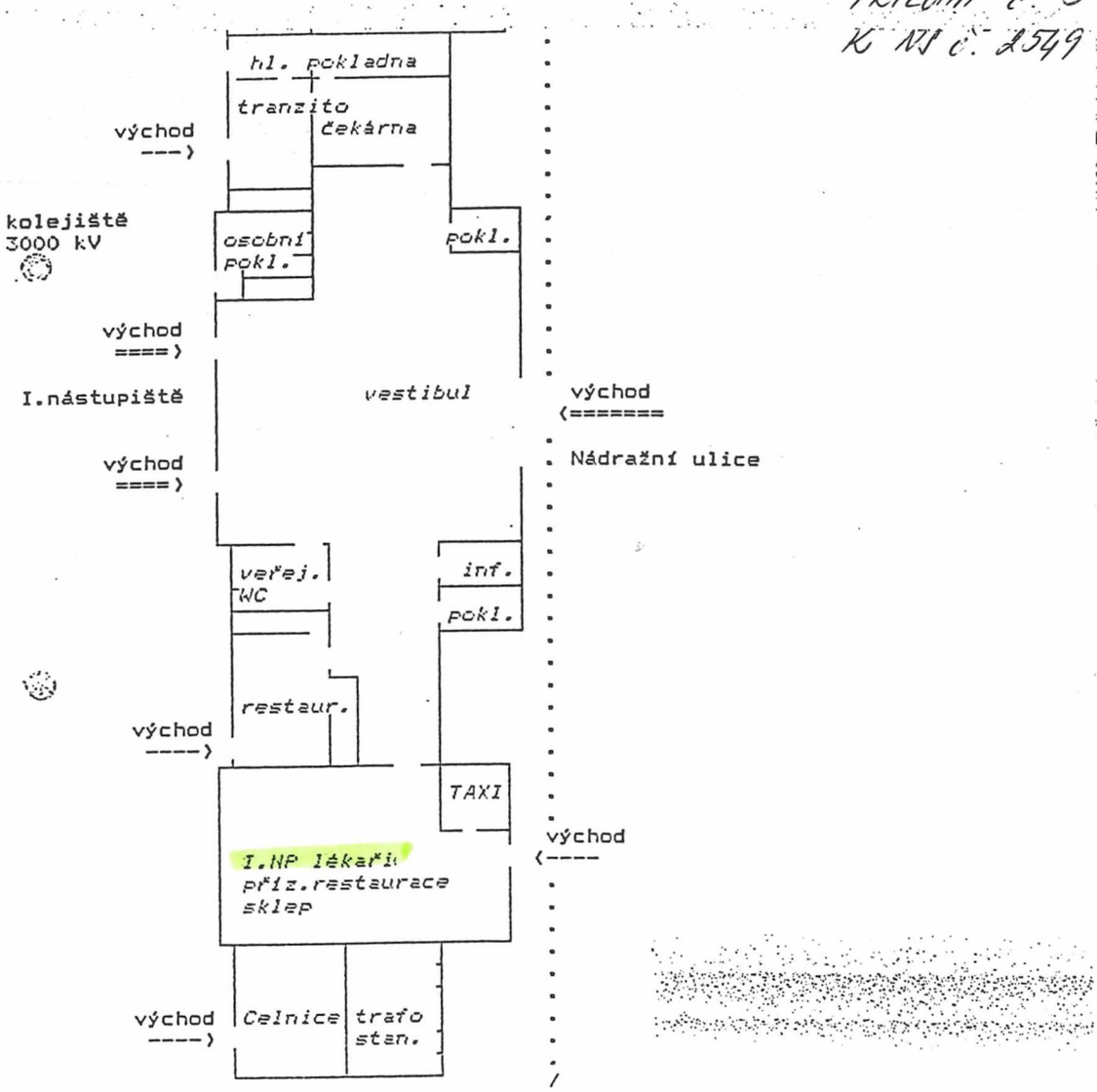
B/ drobné opravné práce - podle výše nákladů

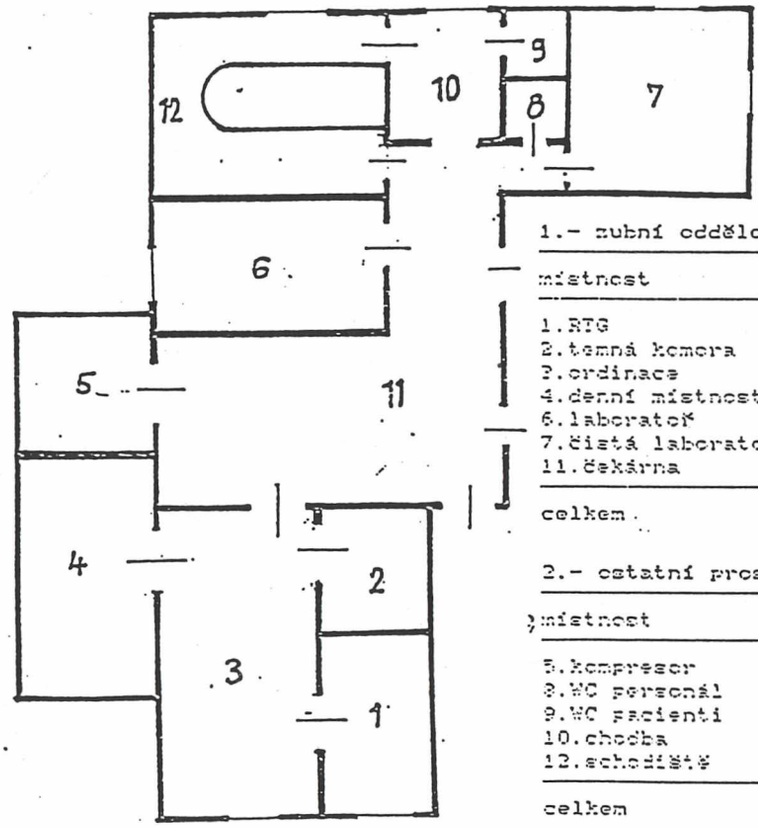
g) další opravy neb. prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. A/ výše, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,-- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí je rozhodující součet nákladů na související opravy

h) výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici 1.000,-- Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení

i) při dlouhodobém pronájmu je běžnou údržbou a drobnou opravnou prací rovněž malování, vč. oprav omítek, tapetování, čištění podlahových krytin a obkladů stěn.

PŘÍLOHA č. 3
K NJ č. 2549





1.- zubní oddělení

místnost		plocha /m²/
1.RTG		6.11
2.temná komora		4.30
3.ordinace		15.75
4.denní místnost	0.7*15.3=	10.71
6.laboratoř		11.06
7.čistá laboratoř		11.48
11.čekárna	0.5*26.65=	13.32
celkem		72.73 m²

14,99

2.- ostatní prostory

místnost		plocha /m²/
5.kompresor	0.3*6.04=	1.81
8.WC personál	0.5*1.00=	0.50
9.WC pacienti	0.5*1.00=	0.50
10.chodba	0.5*3.96=	1.98
12.schodiště	0.5*12.3=	6.15
celkem		10.94 m²

CELKEM 1.a 2. 83.67 m²