

SMLOUVA Č. 0193 O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

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

1. Smluvní strany

České dráhy, a. s.

sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994226, DIČ: 001 - 70994226

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

zastoupena

adresa pro doručování všech písemností:

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol: 2358019303; konstantní symbol: 308

(dále jen pronajímatel)

a

MUDr. Jiří Čermín

RČ :

bytem (adresa pro doručování písemností):

IČ : 48833436; DIČ : 384-5604187523 (neplátce DPH)

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen nájemce)

2. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor, níže specifikovaných, které se nacházejí v nemovitosti **čp. 691** (čís. SAP 5000244196) na pozemku **p.č. 769** v k.ú. Opava-Předměstí (711578), obec Opava, která je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 374 vedeného u Katastrálního úřadu v Opavě. Konkrétně se jedná o **výpravní budovu žst. Ostrava východ**, ke které mají ČD vlastnické právo.

Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor nacházejících se v **II.NP** výše uvedené nemovitosti o celkové výměře **119,32 m²**, které jsou zakresleny v situačním plánu nebytových prostor, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Jedná se o následující nebytové prostory:

Poř. míst	Popis místnosti	Typ	Účel	Výměra v m ²	Specifikace
2	Ordinace	1	E 55	55,34	V příloze č. 3 označeno 1, 3
1	Příprava	1	E 55	19,51	V příloze č. 3 označeno 2
1	Místnost sestry	1	E 55	18,50	V příloze č. 3 označeno 4
1	Čekárna	1	E 55	16,13	V příloze č. 3 označeno 12
1	Denní místnost	1	E 55	4,72	V příloze č. 3 označeno 10
1	Soc. zař. lékařů	1	F 40	2,90	V příloze č. 3 označeno 11
1	Soc. zař. pacientů	1	F 40	2,22	V příloze č. 3 označeno 13
Celkem				119,32	

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory k dočasnému užívání nájemci ve smyslu § 3, odst. 2, zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

3. Stav pronajatých nebytových prostor je popsán v zápise o předání prostor, který tvoří přílohu č.4 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

4. Správcem budovy je organizační složka pronajímatele, tj.

3. Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory výhradně ke sjednanému účelu:

Provozování činnosti: Ordinance praktického lékaře pro dospělé,

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

4. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1.4.2003** do **31.3.2008**.

2. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním nebytových prostor o více jak jeden měsíc má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. (Jedná se o výpovědní důvod dle § 9 odst. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů.)

3. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl. 6., bude každé porušení považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo po předchozím písemném upozornění a neodstranění závadného stavu v termínu, který určí, smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

4. V ostatních případech mohou smluvní strany vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu za podmínek stanovených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů. V těchto případech je stanovena tříměsíční výpovědní lhůta, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

Nájemní vztah končí (zaniká):

- uplynutím doby sjednané ve smlouvě,
- výpovědí a uplynutím výpovědní lhůty,
- dohodou obou smluvních stran,
- odstoupením od smlouvy (viz. čl. 8. této smlouvy),
- soudním rozhodnutím nebo ze zákona
- zánikem předmětu nájmu,
- smrtí nájemce – fyzické osoby, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30-ti dnů od smrti nájemce neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
- zánikem právnické osoby, je-li nájemcem,

5. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání nebytových prostor specifikovaných v čl. 2. této smlouvy, roční nájemné ve výši **60 957,--Kč** po zaokrouhlení (slovy šedesátitřicetdevětsetpadesát sedm korun českých).

Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

<i>Nebytové prostory</i>	<i>typ</i>	<i>Poč. mš.</i>	<i>účel</i>	<i>Kč/m²/rok</i>	<i>plocha m²</i>	<i>Kč / rok</i>
<i>Ordinance, čekárna a další</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	<i>E 55</i>	<i>524,00</i>	<i>114,20</i>	<i>59 840,80</i>
<i>Soc. zařízení</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>F 40</i>	<i>218,00</i>	<i>5,12</i>	<i>1 116,16</i>
<i>Celkem :</i>					<i>119,32</i>	<i>60 956,96</i>

2. Celkové roční nájemné dle čl. 5, odst. 1 této smlouvy ve výši 60 957,-- Kč je splatné ve čtyřech splátkách po 15 239,25 Kč vždy do pátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí daného roku, tedy do 5. 1, 5. 4, 5. 7, 5. 10 každoročně na účet pronajímatele vedený u
č.ú. var. symbol 2358019303 podle splátkového kalendáře
uvedeného v příloze č.1 této nájemní smlouvy.

Nájemné za II. čtvrtletí 2003 uhradí nájemce spolu se splátkou za III. čtvrtletí 2003 – viz splátkový kalendář.

3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty (DPH). V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba DPH stanovená zákonem od data, které určí v souladu se zákonem pronajímatel. Pronajímatel současně zašle doporučeným dopisem nájemci úpravu splátkového kalendáře nájemného.

4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., která činí dvojnásobek diskontní sazby stanovené Českou národní bankou platné k prvnímu dni prodlení s placením peněžitého dluhu.

5. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ nebo míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného, jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí. Pronajímatel má právo po posouzení všech okolností sjednanou výši nájemného indexem inflace neupravit.

6. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat najaté nebytové prostory ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran,
- b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a opravy spojenou s užíváním najatých nebytových prostor, a to podle specifikace uvedené v příloze č.2 této nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí,
- c) provádět jakékoliv stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů,
- d) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání najatých nebytových prostor z důvodů údržby budovy nebo oprav, rekonstrukce nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,

- e) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti,
- f) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu,
- g) udržovat na vlastní náklady najaté nebytové prostory v čistotě, z přilehlých chodníků a komunikačních ploch odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak,
- h) po skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak, vyklizené nebytové prostory předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení. Předání prostor zpět pronajímateli bude provedeno formou písemného předávacího protokolu.,

2. prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám.

4. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovou změnu se považuje např. : **změna označení obchodní firmy, změna sídla firmy, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změna z neplátce DPH na plátce DPH, apod.**

7. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení podstatných povinností vyplývajících z této smlouvy, jejichž taxativní výčet je níže uveden, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1000,-- Kč, vyjma sjednané smluvní pokuty za prodlení s vyklizením (čl. 6., odst. 1, písm. h).

2. Za podstatné povinnosti ve smyslu předchozího odstavce se rozumí čl. 3., čl. 6., odst. 1., písm. b), c), d), e), g), čl. 6., odst. 3. a 4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen.

3. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

8. 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 dodávateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Neuzavření smluv v termínu a nepředložení smluv pronajímateli bude považováno za užívání nebytového

prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo od nájemní smlouvy odstoupit. Stejně právo k odstoupení od smlouvy má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu. 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.

2. Pro elektrotechnické rozvody platí revizní zpráva č. 10KU/96.

3. Sepsání této nájemní smlouvy **neznamená udělení souhlasu pronajímatele se změnou na pronajatém předmětu nájmu**. K tomu, aby byl souhlas udělen je zapotřebí, aby si nájemce vyžádal předchozí samostatný písemný souhlas ve formě sepsání smlouvy, která bude řešit nejen podmínky udělení souhlasu s technickým zhodnocením, ale i podmínky případného finančního vyrovnání za provedené technické zhodnocení. Pokud tedy nájemce provede změnu na pronajatém majetku ČD (technické zhodnocení), aniž by si vyžádal předchozí písemný souhlas pronajímatele v souladu s předchozím odstavcem, považuje se takové jednání nájemce za jednání učiněné bez souhlasu pronajímatele, a při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést věc do původního stavu.

9. Závěrečná ustanovení

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

2. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti, zaslané druhé smluvní straně **doporučeným dopisem s doručenkou**, budou zasílány na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (např. převzata oprávněným pracovníkem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky

3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou Splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.

Nedílné přílohy: č. 1. Splátkový kalendář, č. 2. Specifikace údržby nebytových prostor, č. 3. Situační snímek

Ostatní přílohy: č. 4. Zápis o předání

V Ostravě 15.1.2003

Za pronajímatele:

Za nájemce:

MUDr. Jiří Čermín

Splátkový kalendář na rok 2003 ke smlouvě o nájmu č. 0193**Nájemce:****MUDr. Jiří Čermín****ŘČ :****bytem (adresa pro doručování písemností):****IC : 48833436; DIČ : 384-5604187523 (neplátce DPH)****bankovní spojení:****číslo účtu:****Roční nájemné: 60 957,- Kč**

Pořadí platby	Termín úhrady	Částka	Za období
1.	05.7.2003	30 478,50	1.4. – 30.9.2003
2.	05.10.2003	15 239,25	1.10. – 31.12.2003
1.	05.01.2004	15239,25	01.01. - 31.03.2004

- 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, a. s.****sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15****IC: 70994226, DIČ: 001 - 70994226****zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039****zastoupena****adresa pro doručování všech písemností:****bankovní spojení:****číslo účtu:****variabilní symbol: 2358019303; konstantní symbol: 308**

V Ostravě dne 15.1.2003

Za pronajímatele:

Příloha č. 2 k nájemní smlouvě č. 0193
DROBNÉ OPRAVNÉ A UDRŽOVACÍ PRÁCE
ZAJIŠŤOVANÉ NÁJEMCEM

Jedná se o tyto drobné opravné a údržbové práce, které si uživatel - nájemce provádí a hradí ve vlastní režii v prostorách, užívaných na základě nájemní smlouvy mezi subjekty ČD, s.o. :

Drobné opravné práce :

a) podle věcného vymezení :

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, vč. těsnění a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, vč. krytů a domácích telefonů a elektrických zámků
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný nebyt. prostor
- výměny sifonů a lapačů tuků
- drobné opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umývadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní
- opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva vč. uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ÚT)
- za drobné opravy se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů

b) podle výše nákladů :

- se za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci a) výše, **jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 500,- Kč.** Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- **Za drobné opravné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici 1500 Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení.**
- Při dlouhodobém pronájmu je běžnou údržbou a drobnou opravnou prací rovněž malování, vč. oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn a čištění odpadů až ke stoupačce.

Za drobné opravné práce není možno považovat:

- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody
- opravy měřičů tepla a teplé vody
- revize rozvodů vody, plynu a elektroinstalace
- revize komínů, větracích šachet
- pravidelné protipožární revize
- zpracovávání projektové dokumentace na rekonstrukci či přestavbu veškerých rozvodů nebo jiných vnitřních úprav, vyjma případů, kdy uživatel tyto úpravy požaduje a se souhlasem správce si je provádí na vlastní náklady
- revize určených technických zařízení dle vyhlášky 100/95 Sb. a školení topičů u zdrojů tepla o výkonu nad 0,2 MW provozované DDC (pokud není smluvně dohodnuto jinak)
- autorizované měření emisí u zdrojů nad 0,2 MW.

OPAVA - ČEKÁK, STANICE + ZUBNÍ
2.N.P.

