



Město Třinec
Jablunkovská 160, 739 61 Třinec

2007/05/249/Do

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

1. Město Třinec

Adresa: Městský úřad Třinec
ul. Jablunkovská 160, 739 61 Třinec
Zastoupeno: **RNDr. Věra PALKOVSKÁ**, starostka města
IČ: 00297313
DIČ: CZ00297313
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., regionální pobočka Frýdek-
Místek, pobočka Třinec, č.ú. [REDACTED]

jako pronajímatel na straně jedné,

a

2. jméno a příjmení: MUDr. Roland SZUSCIK
Rodné číslo: [REDACTED]
místem podnikání: Beskydská č.p. 1140, 739 61 Třinec
IČ: 636 99 524
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Třinec
číslo účtu [REDACTED]

jako nájemce na straně druhé.



I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 1140 na ul. Beskydské v Třinci v k.ú. Lyžbice, obec Třinec.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží objektu č.p. 1140 na ul. Beskydské v Třinci, v celkové výměře 56,65 m², a to:

místnost č. 1.15	ve výměře	8,51 m ²	-	denní místnost
místnost č. 1.17	ve výměře	24,82 m ²	-	zubní ordinace
místnost č. 1.18	ve výměře	9,52 m ²	-	čekárna
místnost č. 1.20	ve výměře	2,72 m ²	-	spojovací chodba
místnost č. 1.21	ve výměře	2,98 m ²	-	zádveří
místnost č. 1.22	ve výměře	2,07 m ²	-	sklad
místnost č. 1.23	ve výměře	2,88 m ²	-	sociální zařízení
místnost č. 1.24	ve výměře	3,15 m ²	-	sociální zařízení
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu nebytové prostory popsané v článku I., bod 2. této smlouvy a nájemce tyto nebytové prostory do nájmu přijímá.
4. Správu Předmětu nájmu vykonává město Třinec, odbor správy majetku města.

Adresa:

Městský úřad v Třinci
odbor správy majetku města
ul. Jablunkovská čp. 160
739 61 Třinec

Bankovní spojení:

Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec
č. účtu: [REDACTED]
variabilní symbol: (VS) 6114020101
konstantní symbol: (KS) 0308

II. Účel nájmu

1. Nebytové prostory uvedené v čl. I. se dávají do nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti v oboru soukromé zubní praxe.
2. Jakékoliv využití výše uvedených nebytových prostorů pro jiné účely, než je uvedeno v odst. 1 tohoto článku, je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.



III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou ode dne 02.07.2007.

1. Předmět nájmu bude nájemci odevzdán dne 02.07.2007, o čemž bude vyhotoven písemný protokol o předání a převzetí nebytových prostorů, který podepíše zástupci obou smluvních stran, a stane se tak nedílnou součástí této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájemního vztahu mezi stranami bude postupováno obdobným způsobem.

IV. Cena nájmu

1. Výměra pronajatých nebytových prostorů v 1. nadzemním podlaží objektu č.p. 1140 na ul. Beskydské v Třinci, činí celkem 56,65 m².

Místnost č. 22 ve výměře 2,07 m² za 600,-- Kč/m²/rok (sklad).

Místnosti č. 15, 17, 18, 20,21,23,24 v celkové výměře 54,58 m² za 1.200,-- Kč/m²/rok

Výpočet: 54,58 m² x 1.200,-- Kč/m²/rok = 65.496,-- Kč ročně
2,07 m² x 600,-- Kč/m²/rok = 1.242,-- Kč ročně

Nájemné ročně činí 66.738,-- Kč, bez poskytovaných služeb.

Nájemné měsíčně činí 5.561,50 Kč, bez poskytovaných služeb.

2. Nájemce je povinen za období od 02.07. - 31.07.2007 uhradit nájemné ve výši 5.382,50 Kč do 15.07.2007, na účet pronajímatele uvedený v této nájemní smlouvě nebo v hotovosti na pokladně MěÚ Třinec.

Nájemce je povinen ode dne 01.08.2007 hradit nájemné prostřednictvím měsíčních splátek ve výši 5.561,50 Kč, které jsou splatné vždy k 15 - dni příslušného kalendářního měsíce za daný měsíc v roce, na účet správce uvedený v této nájemní smlouvě nebo v hotovosti na pokladně MěÚ Třinec, Jablunkovská 160. Případné ukončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce nemá na výši platby za tento kalendářní měsíc jakýkoliv vliv.

3. Náklady na dodávku elektrické energie hradí nájemce přímo poskytovateli této služby, náklady na vodné a stočné, dodávku tepla, hradí nájemce Soukromé třinecké akademii a hotelové škole, spol. s.r.o.. Odvoz odpadu aj. si nájemce zajistí po vlastní linii a o způsobu zajištění dané služby vyrozumí pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájmu může být měněna na návrh jedné ze smluvních stran, a to formou písemného dodatku. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně, takto dohodnuté, nájemné zvýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně nebo na základě upraveného Ceníku města. Toto zvýšení není pronajímatel oprávněn provést se zpětnou platností.



5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli částku ve výši 500,- Kč, která představuje paušální poplatek spojený s pronájmem nebytového prostoru, tj. nezbytně nutné náklady spojené s vypracováním nájemní smlouvy, a to na účet pronajímatele č. 19-1621781/0100 (do poznámky pro adresáta uvést text: poplatek - nebytové prostory), do 5-ti dní od podpisu smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 25% z ročního nájemného, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě, jestliže včas a řádně nesplní některou z podmínek specifikovaných v této nájemní smlouvě. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli požadovat na nájemci případnou náhradu škody včetně ušlého zisku vedle takto sjednané smluvní pokuty a níže uvedeného úroku z prodlení.
7. Za prodlení se zaplacením nájemného nebo její části je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok ve výši 0,02% z dlužné částky za každý den prodlení za prodlení se zaplacením smluvní pokuty úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
8. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že v případě porušení některé ze svých povinností z této smlouvy pro něj vyplývajících, zejména pak povinnosti řádně a včas platit nájemné ve sjednané výši sjednaným způsobem, má pronajímatel právo postupovat dle ustanovení bodů 6. a 7. tohoto článku. Nájemce prohlašuje, že si je plně vědom následků z tohoto porušení smluvních povinností pro něj vyplývajících.
9. Budou-li v nebytových prostorech, umístěny předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vařič, průtokový ohříváč, elektrický bojler nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístěné předměty vybavení v nebytových prostorech. Výše úhrady bude počítána z pořizovací ceny jednotlivých předmětů vybavení a z účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž. zvýšení nájemného o příslušné roční % opotřebení bude nájemci oznámeno písemně.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

- Nog
1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky hromosvodu a plynu v objektu, a to v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
 2. Pronajímatel je povinen předat nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, včetně platných příslušných revizních zpráv. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaného Předmětu nájmu v objektu i vnitřního vybavení.
 3. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím ohlášení, vstupovat do Předmětu nájmu za účelem provádění kontrol dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů aj. Při kontrole má pověřená osoba právo vstupu do všech prostor a má právo na kontrolu všech věcí, které jsou Předmětem nájmu, včetně způsobu jejich užívání. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován a současně bude z této prohlídky pořízen zápis.



4. Mimo pravidelné prohlídky se smluvní strany dohodly na provádění namátkových kontrol za účasti pověřeného zástupce nájemce. Rovněž o namátkových kontrolách bude pronajímatelem pořizován zápis. Nájemce nebo osoby, které Předmět nájmu fakticky využívají, jsou povinny pronajímateli podat informace a vysvětlení v případě, že Předmět nájmu a způsob jeho užívání neodpovídá podmínkám dohodnutým ve smlouvě.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné revizní prohlídky Předmětu nájmu v rozsahu a termínech, dle platných předpisů a norem (revize elektrického zařízení), na své náklady.
2. Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat veškerou běžnou údržbu Předmětu nájmu a údržbu spojenou s užíváním Předmětu nájmu, včetně obvyklých drobných oprav, zejména:
- malby a nátěry vnitřních stěn,
 - nátěry dveří včetně zárubní,
 - zasklívání oken, skleněných ploch dveří, jakož i jejich drobné opravy,
 - opravy a výměny kování oken a dveří, opravy jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy a výměny el. osvětlovacích těles, včetně žárovek, zásuvek, vypínačů a jističů,
 - podílet se na úklidu sněhu z plochy před vchodem do pronajatých nebytových prostorů,
 - podílet se s ostatními nájemci na opravě a údržbě sociálního zařízení, včetně oprav mikáda, výměny sifonu aj.
 - nájemce je povinen v zimním období zajistit vytápění nebo temperování pronajatých nebytových prostorů a průběžně kontrolovat činnost topení, aby nedošlo ke škodě na majetku, tj. zamrznutí vody v potrubí a sociálním zařízení,
 - provádění drobných oprav a údržby v obdobném rozsahu, který stanoví právní úprava pro byty.

Nájemce nemá nárok požadovat náhradu po pronajímateli za provedení běžných oprav vyspecifikovaných v bodě 2 tohoto článku.

3. Nájemce je povinen bezodkladně nahlásit pronajímateli písemně potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly.
4. Nájemce je zodpovědný za stav Předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, hygieny a bezpečnosti práce. Nájemce zajišťuje revizi hasicího přístroje ve stanovených termínech, který si osadí na vlastní náklady do Předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen ohlásit změnu účelu užívání předmětných nebytových prostorů na Odbor stavebního řádu a územního plánování Městského úřadu v Třinci a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své podnikatelské činnosti, a to nejpozději do tří měsíců ode dne platnosti této smlouvy.



6. Nájemce **není oprávněn** přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu **bez předchozího písemného souhlasu** pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební a další úpravy **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**.
8. Nájemce je oprávněn vyvěsit odpovídajícím způsobem označení, případně reklamu vlastní firmy, na objekt č.p. 1140 na ul. Beskydské v Třinci za podmínky, že nesmí narušovat celkový vzhled budovy a vyžádá si dopředu písemný souhlas správce. Pokud bude nutný souhlas příslušných úřadů, zajistí si tento souhlas sám nájemce.
9. V případě ukončení nájmu, kdy nájemce nepředá pronajímateli Předmět nájmu ve stanoveném termínu, sjednaly si smluvní strany pokutu ve výši 2.000,-- Kč za každý den prodlení s nepředáním nebytových prostorů v objektu č.p. 1140 na ul. Beskydské v Třinci.
10. Nájemce je plně zodpovědný za umístěná zařízení v pronajatých nebytových prostorech. Odpovědnost z držby nemovitostí specifikuje odškodnění věci po opotřebení. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek řádně pojistil u komerčních pojišťoven.
11. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté nebytové prostory.

VII. Skončení platnosti smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn jednostranně písemně **odstoupit** od této smlouvy z těchto důvodů:
 - a) bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného za dobu delší než 30 dní,
 - b) nájemce bude využívat Předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k jiným než v této smlouvě sjednaným účelům,
 - c) ztratí-li nájemce způsobilost k provozování činnosti pro kterou si předmět nájmu najal,
2. **dohodou,**
3. **výpovědí,** bez uvedení důvodů s 3 měsíční výpovědní lhůtou, podle zák. 116/1990 Sb. v platném znění.

Nájemce je povinen dnem ukončení nájmu nebytové prostory vyklidit, hygienicky vybělit a řádně je předat správci, o čemž bude sepsán zápis o odevzdání a předání nebytových prostorů. Škody způsobené v prostorech nebo na zařízení, které neodpovídají obvyklému opotřebení, je nájemce povinen odstranit do dne ukončení nájmu, nebude-li dohodnuto jejich nahrazení v penězích.



V případě ukončení nájemního vztahu ve smyslu bodu 1 tohoto článku nebo na základě pravomocného rozhodnutí příslušného správního orgánu o zrušení nebo pozastavení výkonu činnosti nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci přiměřenou lhůtu na vyklizení pronajatých prostor, nejdéle však 1 měsíc.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Ve všem se řídí práva a povinnosti stran této smlouvy platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a pronájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků a zákonem č. 40/1964 Sb. občanským zákoníkem ve znění pozdějších změn a doplňků.
2. Smluvní strany prohlašují, že kromě této smlouvy nebyla uzavřena jiná ústní či písemná dohoda či vedlejší ujednání s tímto právním předpisem souvisejícím.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dva výtisky.
4. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu na důkaz souhlasu s jejím obsahem potvrzují svými podpisy.
5. Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úředních deskách města ode dne 22.05.2007 do 07.06.2007. O uzavření této nájemní smlouvy bylo rozhodnuto na 16. schůzi Rady města Třinec dne 25.06.2007, usnesením číslo 2007/779, nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

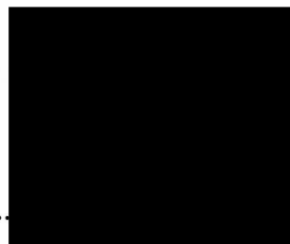
V Třinci dne 29.06.2007

Za pronajímatele:

Za nájemce:



Město Třinec
RNDr. Věra PALKOVSKÁ
starostka města



Místnost č. 18 ve výměře 9,52 m²

Dveře	-	85-90 cm L plné s kováním
Podlaha	-	PVC
Okna	-	2 ks oken kompletní
Elektro	-	1 ks zásuvka, 2 ks vypínač, 3 ks zářivka s krytem
Topení	-	2 ks radiátor s TRV (TRV na náklady nájemce)
Jiné	-	-

Místnost č. 20 ve výměře 2,72 m²

Dveře	-	85-90 P plné s kováním
Podlaha	-	PVC
Okna	-	nejsou
Elektro	-	1 ks vypínač, 1 ks stropní svítidlo s krytem, jističová skříňka
Topení	-	není
Jiné	-	-

Místnost č. 21 ve výměře 2,98 m²

Dveře	-	v kovovém rámu prosklené s kováním
Podlaha	-	dlažba 30x30 cm, šedomodrá
Okna	-	nejsou
Elektro	-	2 ks vypínač, 1 ks zářivka
Topení	-	1 ks radiátor bez TRV, plechový 60 cm
Jiné	-	-

Místnost č. 22 ve výměře 2,07 m²

Dveře	-	70 dveře s polstrováním (polstrování na náklady nájemce)
Podlaha	-	PVC
Okna	-	nejsou

- Elektro - 1 ks zásuvka, 1 ks vypínač, 1 ks stropní svítidlo s krytem
Topení - není
Jiné - -

Místnost č. 23 ve výměře 2,88 m²

- Dveře - 70 P plné s kováním
Podlaha - dlažba 30x30 cm šedomodrá
Okna - nejsou
Elektro - 2 ks vypínač, 1 ks zářivka
Topení - není
Jiné - obklad do výše cca 2 m, 1 ks umyvadlo s baterií na SV, 1 ks WC mísa se splachovačem (kompletní)

Místnost č. 24 ve výměře 3,15 m²

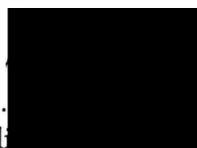
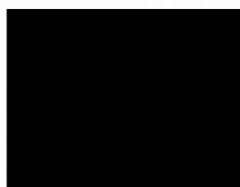
- Dveře - P plné včetně kování
Podlaha - dlažba 30x30 cm šedomodrá
Okna - 1 ks dřevěné okno kompletní
Elektro - 1 ks vypínač, 1 ks stropní svítidlo s krytem, 1 ks nástěnné svítidlo s krytem
Topení - košická deska 1 ks radiátor bez TRV
Jiné - 1 ks umyvadlo s baterií na SV, 1 ks WC mísa se splachovačem (kompletní), po obvodu stěn obklad do výše cca 2m

O s t a t n í:

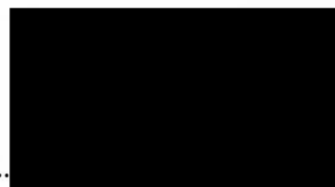
Teplo, vodné a stočné - vyúčtování bude provádět Soukromá třinecká akademie a hotelová škola, spol. s.r.o.

Elektrická energie - nájemce má zřízené samostatné odběrné místo

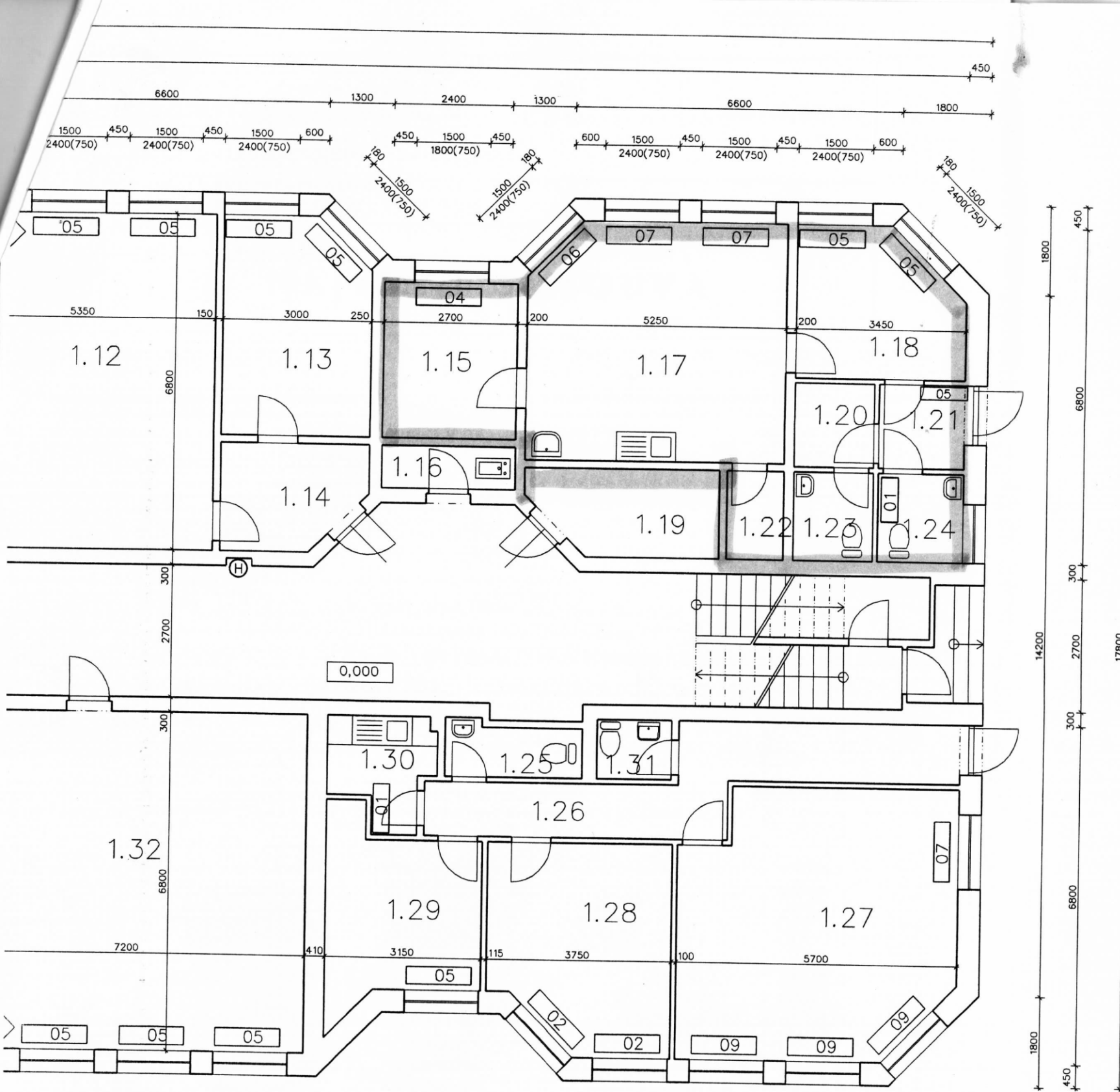
V Třinci dne 02.07.2007



.....
ředal



.....
převzal



- 01 DESKOVÝ RADIÁTOR P90 500-10-600
- 02 DESKOVÝ RADIÁTOR P90 500-10-800
- 03 DESKOVÝ RADIÁTOR P90 500-10-900
- 04 DESKOVÝ RADIÁTOR P90 500-10-1200
- 05 DESKOVÝ RADIÁTOR P90 500-22-600
- 06 DESKOVÝ RADIÁTOR P90 500-22-700
- 07 DESKOVÝ RADIÁTOR P90 500-22-800
- 08 DESKOVÝ RADIÁTOR P90 500-21-900
- 09 DESKOVÝ RADIÁTOR P90 500-21-1000

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	V.M. [m]	PODLAHA	ÚT [ks]	POZNÁMKA
1.01	VSTUPNÍ HALA	41,41	3,35	KER.DLAŽBA	02	
1.02	ŘEDITELNA	38,48	3,35	KOBEREC	03	
1.03	SEKRETARIÁT	34,84	3,35	KOBEREC	03	
1.04	KABINET	22,61	3,35	KOBEREC	04	
1.05	KABINET	15,03	3,35	KOBEREC	02	
1.06	CHODBA	08,63	3,35	KOBEREC		
1.07	WC ženy	03,46	3,35	KER.DLAŽBA	01	
1.08	WC muži	03,90	3,35	KER.DLAŽBA	01	
1.09	VÝTAH	03,40	3,35	PVC		
1.10	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	10,06	3,35	KER.DLAŽBA	01	
1.11	CHODBA	04,30	3,35	KER.DLAŽBA		
1.12	UČEBNA	35,68	3,35	KOBEREC	03	PYGMALION
1.13	KABINET	12,76	3,35	KOBEREC	02	PYGMALION
1.14	PŘEDSÍŇ	05,87	3,35	PVC		PYGMALION
1.15	DENNÍ MÍSTNOST	08,51	3,35	KOBEREC	01	STOMATOLOGICKÁ ORDINACE
1.16	ÚKLIDOVÁ KOMORA	02,32	3,35	PVC		
1.17	ZUBNÍ ORDINACE	24,82	3,35	PVC	03	STOMATOLOGICKÁ ORDINACE
1.18	ČEKÁRNA	09,52	3,35	PVC	02	STOMATOLOGICKÁ ORDINACE
1.19	SKLAD	06,32	3,35	PVC		
1.20	CHODBA	02,72	3,35	KER.DLAŽBA		STOMATOLOGICKÁ ORDINACE
1.21	ZÁDVEŘÍ	02,98	3,35	KER.DLAŽBA	01	STOMATOLOGICKÁ ORDINACE
1.22	SKLAD	02,07	3,35	KER.DLAŽBA		STOMATOLOGICKÁ ORDINACE
1.23	WC PERSONÁL	02,88	3,35	KER.DLAŽBA		STOMATOLOGICKÁ ORDINACE
1.24	WC	03,15	3,35	KER.DLAŽBA	01	STOMATOLOGICKÁ ORDINACE
1.25	WC ženy	02,95	3,35	KER.DLAŽBA		PYGMALION
1.26	CHODBA	13,71	2,40	KER.DLAŽBA		PYGMALION
1.27	UČEBNA	28,85	3,35	KOBEREC	04	PYGMALION
1.28	KANCELÁŘ	14,65	2,60	KOBEREC	02	PYGMALION
1.29	UČEBNA	10,57	2,60	KOBEREC	01	PYGMALION
1.30	ČAJOVNA	04,07	3,35	KER.DLAŽBA	01	PYGMALION
1.31	WC muži	01,80	3,35	KER.DLAŽBA		PYGMALION
1.32	SBOROVNA	48,40	2,70	KOBEREC	04	
1.33	ŠATNY	110,76	3,35	KER.DLAŽBA	06	
1.36	CHODBA	126,23	2,70	KER.DLAŽBA		
1.37	VYMĚNIKOVÁ STANICE	05,94	2,50	KER.DLAŽBA		

MUDr. Szusik

Vypracoval : Zodpovědný projektant : Investor : Stavba: Obsah:	Ing. Luděk KELECSÉN Ing. Jan DVOŘÁK MÚ Třinec, ODBOR SPRÁVY MAJETKU MĚSTA Objekt č.p. 1140 Třinec, ul. Beskydská Půdorys 1.NP schéma otopných těles	PRO SORUŽENÍ RAK J E K T OLDŘICHOVCE 403	Formát: Datum: 06/2007 Číslo výkr. Měřítko 1 : 100	Paré č.:
--	---	---	---	----------

