

Nájemní smlouva

Česká republika

příslušnost hospodařit s majetkem státu

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, IČ: 71009264

se sídlem , Pardubice, Mezi Mosty 1793, PSČ 530 03

odpovědný zástupce MUDr. Antonín Vykydal

jako **pronajímatel** (dále jen „**pronajímatel**“)

a

MUDr. Pavel Strítecký, IČ:

nar. dne

pneumoftizeologická ordinace

jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

pronajímatel a nájemce označení společně též jen jako „**smluvní strany** či **strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „**smlouva**“)

Čl. I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je spoluvlastníkem **budovy č.p. 1390**, způsob využití stavba občanského vybavení, v části obce Ústí nad Orlicí, stojící na pozemku - stavební parcele číslo parcelní st. 597, zapsané na listu vlastnictví č. **4322** pro katastrální území a obec Ústí nad Orlicí (dále jen „**nemovitost**“).

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v nemovitosti specifikované shora v odst. 1 tohoto článku této smlouvy je vlastníkem mimo jiné i nebytových prostor č. 1390/135, 1390/136, 1390/137 a 1390/138 o celkové výměře 82,8 m², zapsané na listu vlastnictví č. **5944** pro katastrální území a obec Ústí nad Orlicí (dále jen „**nebytové prostory**“). Schematický plán nebytových prostor tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Pronajímatel dále prohlašuje, že není žádným způsobem omezen v nakládání s nebytovými prostory a že je tedy oprávněn dát nebytové prostory do nájmu.

Čl. II.

Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor specifikovaných v čl. I., odst. 2 této smlouvy, nacházejících se v 5. nadzemním podlaží nemovitosti uvedené shora v čl. I., odst. 1 této smlouvy. Nebytové prostory jsou pronajímány nezařízené.

2. Smluvní strany sjednávají, že při nastěhování do nebytových prostor podepší protokol o předání a převzetí nebytových prostor.

Čl. III. Účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytový prostor specifikovaný v čl. I., odst. 2 této smlouvy, včetně příslušenství, za nájemné sjednané v čl. V., odst. 1 této smlouvy a nájemce nebytový prostor za podmínek uvedených v této smlouvě přijímá do užívání.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor výlučně jako lékařské ordinace, a to dle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytového prostoru před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětný nebytový prostor je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

Článek IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou od 01.11.2017 do 01.11.2025**
2. Nájemní vztah na dobu určitou před skončením stanovené doby pronájmu skončí:
 - a) užívá-li nájemce nebytové prostory v rozporu s účelem této smlouvy
 - b) neplní-li nájemce své povinnosti řádně a včas
 - c) v případě, že pronajímateli vznikne potřeba využít tyto nebytové prostory pro svoji činnost
 - d) dohodou pronajímatele a nájemce,

Výpovědní lhůta je tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Čl. V. Nájemné, zálohy na poplatky za služby a kauce

1. Výše nájemného je za nebytové prostory za celkově pronajatou plochu **10 000,-- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých)/měsíc.

Výše nájemného byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 3459-82/2017 ze dne 22.08.2017 soudního znalce Jany Šteinerové, jako cena v místě a čase obvyklá.

Inflační doložka:

Počínaje kalendářním rokem 2018 je pronajímatel oprávněn každoročně nájemné zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Navýšení nájemného je platné vždy od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo navýšení nájemného písemně sděleno nájemci.

2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náhrady spojené s užíváním nebytových prostor čtvrtletně na základě faktur vystavených KHS, a to na účet KHS č. _____, variabilní symbol 7007145376, vedený u České národní banky Hradec Králové, přičemž výše fakturované částky bude stanovena dle Přílohy č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Při výpočtu nákladů se pro výpočet některých služeb vychází z počtu osob, které spolu s nájemcem prostory užívají. V případě změny počtu osob se bude měnit i procento nákladů spojených s úhradou nebytových prostor dle přílohy č.2 této smlouvy.

U zálohových plateb na služby pronajímatel vyúčtuje skutečné náklady za ceny služeb každoročně nájemci nejpozději do 15ti dnů ode dne ke kterému bude pronajímateli doručeno vyúčtování skutečných nákladů za ceny těchto služeb, a ve lhůtě 15ti dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

3. Nájemné, uvedené shora v tomto článku, se nájemce zavazuje hradit měsíčně, vždy nejpozději do 25. dne předchozího měsíce, a to na účet pronajímatele č. _____, variabilní symbol 7007145376, vedený u České národní banky Hradec Králové. Za den zaplacení platby se považuje den, kdy peníze budou připsány na účet pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za měsíc listopad 2017 bude uhrazeno do 15. listopadu 2017.

Čl. VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání nebytových prostor a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád v případě, že ho pronajímatel předá nájemci a tento nebude v rozporu s touto smlouvou.
3. Nájemce je po dobu nájmu povinen udržovat nebytové prostory v řádném stavu.
4. Nájemce je po dobu nájmu povinen na své náklady provádět veškeré opravy jím poškozených částí nebytových prostor, dále nese na své náklady drobné opravy do částky 500,-- Kč za každý jednotlivý případ. Dále je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli. V případě, že nutné opravy vzniknou vinou nájemce, je nájemce povinen tyto opravy provést na své vlastní náklady.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmětné nebytové prostory výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily, anebo nepřiměřeně stěžovaly, výkon práv z této smlouvy.
6. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytové prostory v řádném stavu. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání předmětných nebytových prostorů v souladu s touto smlouvou.
7. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s právními předpisy. V opačném případě je nájemce oprávněn požadovat slevu na nájemném, avšak nejdříve po předchozím písemném upozornění pronajímateli.
8. Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.
9. Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Čl. VII.

Prohlášení svobodné vůle

1. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem 1.11.2017.
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována toliko písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

3. Smlouva je vyhotovena v dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží pronajímatel, jeden stejnopis obdrží nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní anebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Jakýkoliv spor z této smlouvy bude řešen prostřednictvím příslušného soudu.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její písemné postupně číslované přílohy.

MUDr. Pavel Střítecký
(nájemce)

MUDr. Antonín Vykydal
(pronajímatel)

v Ústí nad Orlicí dne

v Ústí nad Orlicí dne

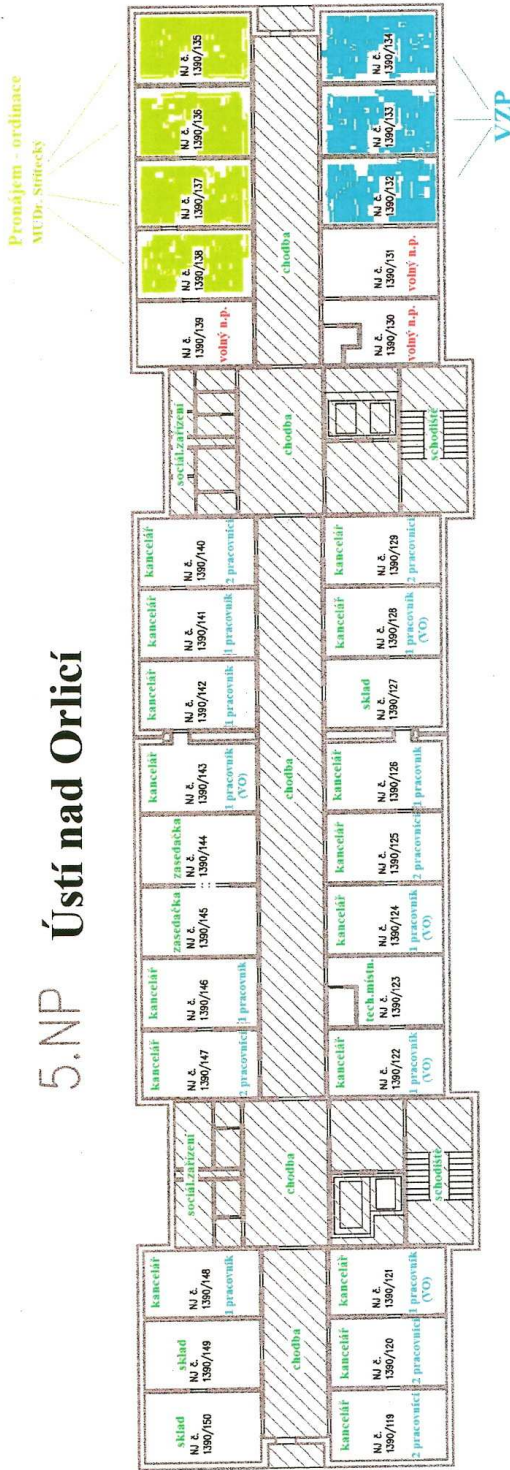
Přílohy:

Příloha č. 1 – Plán nebytových prostor

Příloha č. 2 – Náklady spojené s úhradou nebytových prostor, přenechaných nájemci k užívání

Příloha č. 1 - Plán nebytových prostor

5.NP Ústí nad Orlicí



Seznam jednotek 5.NP

NJ č. 1390/119 kancelář 501	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/135 kancelář 517	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/120 kancelář 502	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/136 přípravná 518	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/121 kancelář 503	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/137 čekárna 519	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/122 kancelář 504	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/138 ordinace 520	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/123 informatik 505	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/139 ordinace 521	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/124 kancelář 506	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/140 kancelář 522	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/125 kancelář 507	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/141 kancelář 523	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/126 kancelář 508	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/142 kancelář 524	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/127 kancelář 509	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/143 kancelář 525	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/128 kancelář 510	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/144 zasedací m. 526	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/129 kancelář 511	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/145 zasedací m. 527	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/130 sklad+sprcha 512	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/146 kancelář 528	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/131 kancelář 513	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/147 kancelář 529	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/132 kancelář 514	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/148 kancelář 530	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/133 kancelář 515	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/149 kancelář 531	plocha NJ - 20,7 m ²
NJ č. 1390/134 kancelář 516	plocha NJ - 20,7 m ²	NJ č. 1390/150 kancelář 532	plocha NJ - 20,7 m ²

Náklady spojené s úhradou nebytových prostor, přenechaných nájemci k užívání:

Náklady budou přefakturovávány čtvrtletně, a to takto

- **elektrická energie** (rozpočítáno dle výměry¹) – čtvrtletně dle skutečných nákladů
poměrná část nájemce činí 12,73%
- **teplo** (dle výměry ¹) – čtvrtletní záloha ve výši 18 300 Kč
poměrná část nájemce činí 12,73%, tj. 2 329,60 Kč
- **teplá voda** (dle výměry ¹) – čtvrtletní záloha ve výši 2 100 Kč
poměrná část nájemce činí 12,73%, tj. 267,30 Kč
- **el. energie společných prostor** (rozpočítáno dle výměry ²) – čtvrtletní záloha 5 400 Kč
poměrná část nájemce činí 21,62%, tj. 1167,50 Kč
- **vodné a stočné** (dle výměry ¹) – čtvrtletní záloha ve výši 4 200 Kč
poměrná část nájemce činí 12,73%, tj. 534,70 Kč
- **provoz výtahů** (dle výměry ³) – čtvrtletně dle skutečných nákladů
poměrná část nájemce činí 14,42%
- **úklid společných prostor** (dle výměry ¹) – čtvrtletně dle skutečných nákladů (jedná se o vstup, schodiště, prostoru u výtahu, nejsou známy m², proto rozpočítáváno dle poměru místností)
poměrná část nájemce činí 12,73%
- **ochrana objektu** (rozpočítáno dle výměry ³) – čtvrtletně dle skutečných nákladů
poměrná část nájemce činí 14,42%
- **opravy a údržba** (rozpočítáno dle výměry ³) – čtvrtletně dle skutečných nákladů (jedná se o opravy v celém domě, z toho je pro KHS převedena poměrná část a z té pak poměrná část nájemci)
poměrná část nájemce činí 14,42%
- **služby dle mandátní smlouvy** (rozpočítáno dle výměry ³) – čtvrtletně dle skutečnosti
poměrná část nájemce činí 14,42%
- **ostatní služby** (rozpočítáno dle výměry ³) – čtvrtletně dle skutečnosti
poměrná část nájemce činí 14,42%

¹ celková výměra místností činí 650,4 m²
z toho nájemce užívá 82,8 m², tj. **12,73%**

² celková výměra chodeb a vstupu v patře činí 174,8 m²
výměra užívané chodby činí 37,8 m², tj. **21,62%**

³ celková výměra (místnosti + chodby) činí 825,2 m²
celková výměra užívané plochy činí 119 m², tj. **14,42%**

úklid chodby a vstupu v patře není rozpočítáván
pozn. čtvrtletní zálohy se mohou změnit

V Pardubicích dne

Za pronajímatele:
MUDr. Antonín Vykydal
ředitel