SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č, 004/2005

Smluvní strany:

Zdravotní ústav se sídlem v Liberci, příspěvková organizace zřízená podle ustanovení S 86 odstavec 1 zákona č. 258/2000 Sb.,

o ochraně veřejného zdraví ve znění pozdějších předpisů

se sídlem U Sila 1139, 463 11 Liberec 30 jednající Ing. Petrem Parmou, ředitelem

710 09 434

Bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s., oblastní pobočka v Liberci, 986289399/0800,

(dále jen „pronajímatel”)

Privátní veterinární ošetřovna

# U Sila 1139

463 11 Liberec 30 jednající : panem MVDr. Milošem Havlíčkem a panem MVDr. Miroslavem

Chlupsou

42134412

(dále jen „nájemce”)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podte ustanovení zákona č. 219/2000 Sb. a dále dfe vyhlášky č. 62/2001 Sb. tuto

nájemní smlouvu:

## Předmět a úče! této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto smluvního vztahu v souladu s vůli stran a obecně závaznými právními předpisy.

Pronajímatel, který hospodaří s majetkem státu, jenž je předmětem nájmu, pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu nájemci.

Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu.

## Předmět nájmu

Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor v areálu pronajímatele, na adrese U Sila 11391 463 11 Liberec XXX- Vratislavice nad Nisou.

Nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu jsou v přístavku hlavní budovy:

prostory určené k provozování ordinace + kanceláře o ploše: 53,2 rn2 prostory určené ke skladování féků o ploše: 23,98 společné prostory o ploše: 86,92 rn2

Předmětem nájmu jsou i zařizovací předměty umístěné v pronajatých prostorách a sepsané na seznamu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.

Uvedené nebytové prostory i zařizovací předměty jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

## Účel nájmu

Předmět nájmu bude nájemcem užíván k jeho činnosti vymezené právními předpisy, konkrétně k provozování veterinární ošetřovny.

Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory bude užívat v souladu s jejich stavebně technickým určením a obecně závaznými právními předpisy, zejména se týkajícími ochrany životního prostředí, dále protipožárními předpisy, bezpečnostními předpisy a právními předpisy o ochraně veřejného zdraví. Pokud by bylo během nájmu nutno měnit stavebně — 'eohnické určení jednotlivých místnosti, požádá nájemce pronajímatele o předchozí písemný souhlas.

Nájemce je povinnen předem oznámit záměr výkonu činnosti s vysokým nebo zvýšeným požárním nebepeöím ve smyslu zákona o požární ochraně.

Pokud jde o zařizovací předměty, nájemce se zavazuje užívat je v souladu s návodem vydaným výrobcem.

IV.

## Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ke dni podpisu této smlouvy, a to ve stavu způsobitém ke smluvenému užívání. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a počtu předaných klíčů od budovy a jednotlivých místností, bude popsán v předávacím protokolu.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Zaměstnanci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spotu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jestliže je to zapotřebí. V případě havárie a v jiných výjimečných případech jsou zaměstnanci pronajímatele oprávněni vstoupit do pronajatých prostor i v nepřítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce. O tom bude nájemce neprodleně vyrozuměn. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorám a že nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Pronajímatel se zavazuje, že své právo provádět kontrolu bude využívat jen v nutném rozsahu tak, aby se co nejméně narušila činnost nájemce.
4. Pronajímatel pojistil nemovitost a po dobu nájmu bude hradit pojištění nemovitosti.

## Práva a povinnosti nájemce

I . Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednanému touto smlouvou, a to po celou dobu nájemního vztahu. Změny předmětu nájmu lze provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, jakož i jeho část do podnájmu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy za služby dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen vlastním nákladem udržovat předmět nájmu včetně zařizovacích předmětů, uvedených v příloze č. 2 ve stavu způsobilém vymezenému užívání. Přitom bude nájemce dbát pokynů pronajímatele.
4. Nájemce je povinen zajišťovat řádný úklid a drobnou údržbu pronajatých prostor.
5. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud pronajímatel nedodržuje ustanovení této smlouvy, nebo pokud se předmět nájmu i bez přičinění pronajímatele stane nezpůsobilým užívání.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
7. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nezbytném pro provedení oprav a udržování.
8. Nájemce je povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k umístění nového přístrojového vybavení a předložit pronajímateli zprávu oprávněné osoby o nezávadnosti daného přístroje.
9. Nájemce je povinen předat vjednom vyhotovení všechny revize a kontroly nově pořízených vyhrazených technických zařízení pronajímateli.

## Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu této smlouvy jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen na základě výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení.
3. Nedohodnou — li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení.

VII.

## Nájemné

1 . Smluvní strany si sjednaly nájemné ve výši:

450,- Kč/rok/m2 u hlavní užívané plochy, tj. 23 940,-Kč ročně, 200 Kč/rok/m2 u skladu léků, tj. 4 796,-Kč ročně a 200 Kč/rok/m2 u ostatních ploch, tj. 17 384,-Kč ročně. Nájemné činí celkem 46 120,- Kč ročně. Podle ustanovení S 56 odstavec zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, je nájemné za užívání nebytových prostor ve stanovené výši osvobozeno od DPH. Takto je nájemné smluveno na prvních 12 měsíců smluvního vztahu.

2. Smluvní strany se zavazují o výši nájemného na další období jednat a dohodnout tržní nájemné obvykté pro obdobné prostory v daném čase a místě.

Roční výše záloh za energie a služby činí celkem 63 205,-Kč. Zálohy za energie a služby budou placeny měsíčně současně s nájemným za nebytové prostory a zařizovací předměty. Výše záloh a výše nákladů na elektrickou energii, teplo, vodu, TUV a ostatní služby se sjednává jako poměrná část nákladů objektu vztažená k 1 m2 pronajaté plochy upravená koeficienty. Vyúčtování služeb a energií za kalendářní rok provede pronajímatel do konce dubna následujícího roku. Pronajímatel stanoví zálohy na služby a energie na další rok vždy podle skutečnosti roku předchozího a to nejpozději do 31.5. běžného kalendářního roku s účinnosti na období dalších 12 měsíců.

1. Nájemné za zařizovací předměty se stanovuje dohodou ve výši O Kč měsíčně.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli uhradí náklady vynaložené za hovory realizované nájemcem prostřednictvím telefonní ústředny pronajímatele. Hovorné bude pronajímatel účtovat zvláštní fakturou podle tarifikace pobočkové telefonní ústředny. Přílohou faktury bude přehled realizovaných hovorů. Nájemce se zavazuje uhradit předloženou fakturu do 15 dnů ode dne jejího vystavení.
3. Nájemné za nebytové prostory, za zařizovací předměty a měsíční zálohy za energie a služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné, nejpozději 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Variabilním symbolem je číslo vystavené faktury.
4. Pro případ prodlení s úhradou plateb nájemného a záloh za služby si smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 10 % ročně.
5. Úhrada za nájemné a za zálohy na energie a služby činí celkem 109 325,-Kč/rok, tj. 9 110,-Kč měsíčně.

## Doba trvání nájmu

1 . Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájemní vztah mezi smluvními stranami vzniká ode dne 1.11.2005.

2, Nájem může kterákoli ze smluvních stran písemně vypovědět bez udání důvodu s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

1. Nájemní vztah zaniká dnem následujícím po zániku předmětu nájmu.
2. Smluvní strany si dohodly právo pronajímatele odstoupit od smlouvy, jestliže bude nájemce v prodlení s ptacením nájemného delším než 3 měsíce. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že se předmět nájmu stane nezpůsobilým ke smluvenému užívání. Odstoupení od smlouvy je účinné, jakmile je jeho písemné vyhotovení doručeno druhé smluvní straně.

5, Nájemce se zavazuje předat do 15 dnů po zániku nájmu protokolárně předmět nájmu pronajímateli. Pokud nájemce nedodrží povinnost, uvedenou v předchozím odstavci, zavazuje se nahradit škody tím vzniklé a prohlašuje, že uhradí veškeré zničené a odcizené zařizovací předměty, které budou při předání bez jeho přítomnosti zjištěny.

IX.

## Závěrečná ujednání

1 . Tato smlouva je vyhotovena ve 2 exemplářích, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být realizovány pouze formou číslovaných písemných dodatků.

1. Osoby jednající jménem smluvních stran prohlašují, že jsou oprávněny jednat jménem smluvních stran, že jsou způsobilé k právním úkonům v rozsahu této smlouvy a že jim nejsou známy žádné právní ani faktické překážky bránící jejímu uzavření.
2. Smluvní strany se dále zavazují, že veškeré neshody budou řešit nejprve společným jednáním, pokud by byla podána soudní žaloba bez POkUSU o toto jednání, má se za to, že ji druhá strana nezavinila.

4, Smluvní strany si dohodly, že veškeré písemnosti, adresované na známou adresu druhé strany, jsou doručeny jejich uložením na poště, když se o tom adresát nedozvěděl.

Adresa pronajímatele pro doručování je : Zdravotní ústav se sídlem v Liberci, U Sila 1139, 463 11 Liberec

Adresa nájemce pro doručování je: Privátní veterinární ošetřovna

U Sila 1139, 463 11 Liberec 30

1. Smluvní strany se zavazují, že si budou vzájemně oznamovat změny své právní subjektivity a adresy sídla tak, aby nevznikly problémy s doručováním písemností, nebo placením nájemného.
2. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni nebo za jinak nápadně nevýhodných podmínek.
3. Autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy

V Liberci, dnsf .listopadu 2005 V Liberci, dne(• listopadu 2005

Zdravotní ústav se sídlem v Liberci

U Sila 1139,463 11 Liberec 30

za pronajímatele za nájemce

Ing. Petr Parma ředitel Zdravotního ústavu se sídlem v Liberci

Přílohy:

č. 1 specifikace poskytovaných služeb

 2 soupis pronajímaných movitých věcí

Příloha č, I ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor

### S ecifikace osk ovan 'ch služeb

Odvoz odpadků

Provoz výměníkové stanice

Údržba areálu — úklid sněhu, sekání trávy a další služby související s provozem areálu Provoz telefonní ústředny

Revize — výtahy, elektrorevize budov, požární

Úklid společných prostor

Základní opravy a udržování budov

 služby, které se daného nájemce nebudou týkat, nebudou do vyúčtování zahrnuty, totéž platí i u energií