

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci:

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích
Na Sadech 25, 370 71 České Budějovice
IČ: 71009345
zast.: MUDr. Zdeňkem Velikovským, ředitelem
jako pronajímatel

(dále jen „pronajímatel“)

a

MUDr. Ivana Šimečková
bytem Písek, [REDAKCE], PSČ 397 01
IČ: 48221759
jako nájemce

(dále jen „nájemce“)

tuto

smlouvu
o nájmu nebytových prostor
(podle ust. zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor)

I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je dle Prohlášení o zřízení krajských hygienických stanic ze dne 11. 11. 2002, v souladu s ust. zák. č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění novel, správním úřadem.

Pronajímateli náleží k předmětu nájmu příslušnost k hospodaření s majetkem státu.

II. Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“) je nájem nebytového prostoru přesně vymezeného a specifikovaného mezi účastníky této smlouvy.

Účelem této smlouvy je úprava vzájemného vztahu stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy.

III. **Předmět a účel nájmu**

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor na svém územním pracovišti v Písku, ul. Karla Čapka 2459.

Konkrétní rozpis ploch užívaných nájemcem je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

Účelem nájmu účastníci rozumí, za jakým účelem bude předmět nájmu užíván.

Předmět nájmu bude výlučně užíván pro výkon lékařské péče - zubní ordinace.

IV. **Doba trvání nájmu**

Nájemní vztah si účastníci sjednávají na dobu **n e u r ě i t o u**, ode dne účinnosti této smlouvy.

Každý účastník je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníkovi.

V. **Nájemné a způsob úhrady**

Roční nájemné za užívání pronajatých prostor bylo stanoveno za cenu obvyklou v daném místě a čase, a to sazbou **900,00 Kč za 1 m²**, tj. **51.534,00 Kč za 57,26 m²** pronajatých prostor dle přílohy č. 1 této smlouvy.

Roční nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách, v částce **12.883,50 Kč** čtvrtletně, vždy na základě předložené fakturace pronajímatelem, způsobem a ve lhůtě splatnosti uvedené na příslušné faktuře, a to **s účinností od 1. 7. 2011**.

V případě prodlení s úhradou nájemného nájemcem si účastníci sjednávají úrok z prodlení ve výši **0,05 %** denně.

Všichni účastníci v této smlouvě výslovně sjednávají oprávnění pronajímatele navýšit nájemné pro běžný kalendářní rok zpětně o úředně vyhlášenou míru inflace Českým statistickým úřadem.

V případě, že dojde během doby trvání nájmu ke změně cen některých médií (voda, elektřina, teplo), souhlasí nájemce s tím, že toto zvýšení pronajímatel promítne poměrnou částí do příslušného vyúčtování a na základě toho do výše fakturovaných částek.

VI. **Úhrada za dodávky energií a ostatní služby**

Nájemce si hradí sám veškeré ceny za dodávky energií (elektřina, voda, teplo), a to podle skutečné spotřeby na základě předložené fakturace pronajímatelem (výpočet viz. příloha č. 2 této smlouvy), způsobem a ve lhůtě splatnosti uvedené na příslušné faktuře, a to **s účinností od 1. 7. 2011**.

Ceny za dodávky energií (elektřina, voda) hradí nájemce čtvrtletně zálohově. Výše zálohy za každé čtvrtletí je **780,00 Kč** a je splatná vždy do 30. dubna za 1. čtvrtletí daného roku, do 31. července za 2. čtvrtletí daného roku, do 31. října za 3. čtvrtletí daného roku a do 31. ledna za 4. čtvrtletí předchozího roku, a to na základě fakturace provedené pronajímatelem.

Skutečnou výši cen a celkových záloh zúčtuje pronajímatel na základě faktur dodavatelských organizací, vždy nejpozději do konce kalendářního měsíce následujícího po obdržení konečného vyúčtování od dodavatelských organizací.

Nájemce rovněž uhradí pronajímateli náklady spojené s revizemi nebo opravami prostředků požární ochrany (hasicí přístroje, hydranty), a to za ty prostředky, které byly uživateli předány jako součást užívaných prostor. Za tím účelem pronajímatel předloží nájemci příslušné doklady.

V případě prodlení s úhradou za dodávky energií a ostatní služby nájemcem si účastníci sjednávají úrok z prodlení ve výši 00,5 % denně z dlužné částky.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu, jež umožňuje nájemci užívání prostor v souladu s účelem nájmu a ve stavu, který je mu znám.

Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemci po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit v době užívání předmětu nájmu nájemcem do těchto prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování všech ujednání této smlouvy. V případě naléhavého havarijního stavu je oprávněn pronajímatel vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu kdykoliv a bez doprovodu nájemce, či jím pověřené osoby.

Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé v průběhu užívání předmětu nájmu. Škody na majetku i zdraví hradí nájemce jednoznačně z vlastních prostředků. Majetek nájemce, ani osoby, které budou s nájemcem předmět nájmu užívat, nejsou pronajímatelem zajištěné odpovídající pojistnou smlouvou.

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Nájemce se zavazuje provádět drobné a obvyklé opravy, běžnou údržbu předmětu nájmu v souladu s ust. § 5 zák. č. 116/90 Sb. V případě, že jsou drobné a obvyklé opravy a běžná údržba předmětu nájmu provedeny pronajímatelem, je nájemce povinen pronajímateli uhradit vzniklé náklady.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a současně umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nebo na předmětu nájmu, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.

Nájemce je povinen hradit dohodnuté nájemné a platby za služby podle ustanovení této smlouvy.

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část dalšímu subjektu do podnájmu bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce není oprávněn k umístění své reklamy nebo poutače v předmětu nájmu bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve svých právech. Zejména nesmí rušit ostatní uživatele hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonávali nad míru přiměřenou poměrům. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.

Nájemce je povinen při ukončení nájemního vztahu předat pronajímateli nebytový prostor v původním provozuschopném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Pokud předmět nájmu při zániku nájemního vztahu nebude řádně, v souladu s touto smlouvou, předán nájemcem pronajímateli v termínu dohodnutém touto smlouvou, tj. ke dni zániku smlouvy, může pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 20.000,00 Kč (slovy: Dvacettisickorunčeských). Nájemce je v takovém případě povinen pronajímateli smluvní pokutu zaplatit ve lhůtě 15-ti dnů ode dne oznámení pronajímatelem nájemci porušení povinnosti nájemcem předat pronajímateli předmět pronájmu. Nájemce svým podpisem na této smlouvě stvrzuje, že je srozuměn s podstatou a výší smluvní pokuty a že s ní souhlasí.

Úpravy, které nájemce se souhlasem pronajímatele provede na předmětu nájmu tak, aby tento odpovídal a splňoval všechny podmínky a náležitosti pro touto smlouvou dohodnutý účel nájmu, provede nájemce bez nároku na jakoukoli kompenzaci a úhradu ze strany pronajímatele, a to ani kompenzaci ve formě sníženého nájemného. Nájemce nemá tedy nárok na finanční vypořádání v případě zhodnocení předmětu nájmu.

VIII. **Závěrečná ustanovení**

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu všemi účastníky.

Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou mezi účastníky dne 24. 5. 2010, včetně Dodatku č. 1 k této smlouvě ze dne 29. 12. 2010, které tímto pozbývají platnost.

Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně ve formě dodatku k této smlouvě.

Veškeré písemnosti se považují za doručené rovněž okamžikem jejich doručení (i neúspěšného) na adresu účastníka uvedeného v této smlouvě.

Práva a povinnosti účastníků touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., v platném znění.

Tato smlouva je pořízena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, po jednom vyhotovení pro každého účastníka.

Účastníci smlouvy prohlašují a svými níže uvedenými podpisy potvrzují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a volné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Českých Budějovicích dne 14-03-2011

V Písku dne 14.4.2011

Pronajíma
.....

Nájemce
.....

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje
se sídlem v Českých Budějovicích
MUDr. Zdeněk Velikovský, ředitel

MUDr. Ivana Šimečková

Krajská hygienická stanice
Jihočeského kraje (10)
se sídlem v Č. Budějovicích
Na Sadech 25
370 71 České Budějovice

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor

Rozpis ploch užívaných MUDr. Ivanou Šimečkovou

Místnost	Číslo místnosti	Výměra (m ²)
Chodba	311	24,51
Kancelář	308	14,60
Kancelář	306	14,60
WC	303	3,55
Celkem		57,26

Příloha č. 2 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor

Rozpis odebíraných energií a služeb MUDr. Ivanou Šimečkovou

Teplo	4,63 % z celkové faktury od dodavatele
Voda	6,06 % z celkové faktury od dodavatele
Elektřina	na základě celkové faktury od dodavatele, celková spotřeba měřená podružným elektroměrem