

# Záměr pronájmu nebytových prostor v budově GALEN, Smetanova 1390, Ústí nad Orlicí

Město Ústí nad Orlicí zveřejňuje záměr pronájmu nebytových prostor v objektu GALEN v Ústí nad Orlicí a oznamuje zájemcům, že výběr nájemce bude **proveden formou obálkové metody**.

## Čl. 1 Předmět pronájmu

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, místnosti č. 627 (jednotka č. 1390/175), č. 628 (jednotka č. 1390/176) a místnosti č. 629 (jednotka č. 1390/177), prostory bývalé ordinace, které se nacházejí v 6. NP budovy, Galen, Smetanova 1390, Ústí nad Orlicí, dle grafické přílohy tohoto záměru.

## Čl. 2 Vyhlášená minimální cena nájemného

Minimální cena za nájem nebytových prostor je stanovena na částku **1.471 Kč/m<sup>2</sup>/rok** (slovy: tisícčtyřístadesátjedna koruna česká), minimální cena za pronájem podílu na společných prostorech je stanovena na částku **741 Kč/m<sup>2</sup>/rok** (slovy: sedmsetčtyřicetjedna koruna česká)

## Čl. 3 Doplňující podmínky záměru pronájmu

Pronajímatel poskytuje k předmětu pronájmu služby v rozsahu dle přílohy č.4 tohoto záměru.

Bližší informace k záměru nebo prohlídku nabízených prostor zajistí Ing. Martina Rollerová, jednatelka společnosti DEMOServis, spol. s .r.o., se sídlem Smetanova 1390, 526 01 Ústí nad Orlicí, tel.: 777 326 694.

Pronájem nebytových prostor pro vybraného uchazeče bude proveden formou uzavření Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání v budově GALEN.

## Čl. 4 Obsah nabídky

Obálka s nabídkou musí obsahovat:

1. **Konkrétní výši finanční nabídky** za nájem podlahové plochy/m<sup>2</sup>/rok (ve formě ceny v Kč/m<sup>2</sup>/rok) za předmět záměru pronájmu, dle článku 1. tohoto záměru.
2. **Podepsaný Návrh smlouvy** o nájmu prostoru sloužícího k podnikání v budově GALEN (příloha č. 3 tohoto záměru).
3. **Výpis** z obchodního rejstříku (u právnických osob) nebo výpis ze živnostenského rejstříku, ne starší než 90 dnů.
4. **Čestné prohlášení** dle přílohy č. 1 tohoto záměru.
5. **Čestné prohlášení** dle přílohy č. 2 tohoto záměru.

Nabídka, která nebude obsahovat všechny náležitosti dle výše uvedeného, může být z hodnocení nabídek vyřazena.

## **Čl. 5 Způsob podání nabídky**

Nabídka uchazeče musí být podána v písemné formě v jedné uzavřené obálce označené:  
**„Záměr pronájmu nebytových prostor v budově GALEN NEOTVÍRAT“**

Nabídky je možno předat osobně v podatelně městského úřadu, nebo zaslat doporučeně poštou. Nabídky nelze doručit cestou datové schránky; na nabídky takto případně podané nebude brán zřetel.

Nabídky zasílejte **na adresu pro doručení nabídek:**

**Město Ústí nad Orlicí  
Odbor majetkoprávní  
Sychrova 16  
562 24 Ústí nad Orlicí**

## **Čl. 6 Termín podání nabídky**

Město Ústí nad Orlicí tímto vyzývá všechny zájemce, aby předložili své nabídky **do úterý 31.1.2017 do 10:00 hod.** včetně, bez ohledu na způsob doručení.

Na nabídky doručené po tomto termínu (včetně určené hodiny) nebude brán zřetel. Za rozhodující pro doručení nabídky je okamžik převzetí nabídky zadavatelem.

## **Čl. 7 Způsob hodnocení nabídek**

**Jediným hodnotícím kritériem pro výběr nejvýhodnější nabídky je nabídková cena.** Nabídky budou vyhodnoceny podle absolutní hodnoty nabídkové ceny od nejnižší po nejvyšší. Nejvýhodnější je nabídka s nejvyšší nabídkovou cenou.

V případě shody nejvyšší nabídkové ceny dvou či více nabídek, rozhodne o pořadí nabídek druhé kolo podání nabídek uchazečů, za účasti těch uchazečů, jejichž nabídky budou obsahovat shodné nejvyšší nabídkové ceny.

Vyhodnocení podaných nabídek a výběr nejvýhodnější nabídky provede rada města na svém nejbližším řádném zasedání po termínu pro otevírání obálek.

## **Čl. 8 Otevírání obálek**

Otevírání nabídek se uskuteční v úterý 31.1.2017 v 10:10 hod. na Městském úřadu Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, Ústí nad Orlicí, v 1. patře, zasedací místnost stavebního úřadu.

Otevírání nabídek je neveřejné.

## **Čl. 9 Závěrečná ustanovení**

Město Ústí nad Orlicí si vyhrazuje právo zrušit záměr pronájmu bez udání důvodu a dále odmítnout všechny předložené návrhy, a to až do doby podpisu Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání v budově GALEN ze své strany.

Zrušení záměru Město Ústí nad Orlicí uveřejní stejným způsobem, kterým vyhlásilo záměr a jeho podmínky, včetně lhůt.

Účastníci záměru nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí v podání nabídky.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Uchazeče k podání nabídky v rámci zveřejněného záměru pronájmu nebytových prostor v budově Galen, Smetanova 1390, Ústí nad Orlicí

Uchazeč:	
Statutární zástupce:	
IČ / DIČ:	
Se sídlem:	

Uchazeč prohlašuje, že:

I.

- vůči majetku uchazeče neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek uchazeče nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
- není v likvidaci;
- nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, včetně spotřební daně, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště uchazeče;
- nemá nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště uchazeče;
- nemá nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště uchazeče;
- nebyl v posledních 3 letech pravomocně disciplinárně potrestán či mu nebylo pravomocně uloženo kárné opatření podle zvláštních právních předpisů;

II.

- nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný ve prospěch organizované zločinecké skupiny, trestný čin účasti na zločinecké skupině, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijetí úplatku, podplacení, nepřímého úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu; jde-li o právnickou osobu, musí tento předpoklad splňovat jak tato právnická osoba, tak její statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu, a je-li statutárním orgánem uchazeče či členem statutárního orgánu uchazeče právnická osoba, musí tento předpoklad splňovat jak tato právnická osoba, tak její statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu této právnické

osoby; podává-li nabídku či žádost o účast zahraniční právnická osoba prostřednictvím své organizační složky, musí předpoklad podle tohoto písmene splňovat vedle uvedených osob rovněž vedoucí této organizační složky; tento základní kvalifikační předpoklad musí dodavatel splňovat jak ve vztahu k území České republiky, tak k zemi svého sídla, místa podnikání či bydliště;

- nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání uchazeče podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu; jde-li o právnickou osobu, musí tuto podmínku splňovat jak tato právnická osoba, tak její statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu, a je-li statutárním orgánem uchazeče či členem statutárního orgánu uchazeče právnická osoba, musí tento předpoklad splňovat jak tato právnická osoba, tak její statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu této právnické osoby; podává-li nabídku či žádost o účast zahraniční právnická osoba prostřednictvím své organizační složky, musí předpoklad podle tohoto písmene splňovat vedle uvedených osob rovněž vedoucí této organizační složky;
- v posledních 3 letech nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu;

### III.

- je zapsán v obchodním rejstříku nebo v jiné obdobné evidenci;

V ....., dne .....

---

podpis osoby oprávněné jednat za uchazeče

## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Uchazeče k podání nabídky v rámci zveřejněného záměru pronájmu nebytových prostor v budově Galen, Smetanova 1390, Ústí nad Orlicí

Uchazeč:	
Statutární zástupce:	
IČ / DIČ:	
Se sídlem:	

**Uchazeč prohlašuje, že:**

nedluží Městu Ústí nad Orlicí, nebo jím zřízeným a založeným subjektům, žádné finanční prostředky.

V ....., dne .....

---

podpis osoby oprávněné jednat za uchazeče

### Příloha č.3

## Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů

### Smluvní strany

Pronajímatel:

**Město Ústí nad Orlicí**

**IČ: 00279676**

se sídlem Sychrova 16, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 24

zastoupené při sjednávání nájemní smlouvy správcem, společností DEMOServis, spol. s r. o.,  
IČ: 63216574, se sídlem Smetanova 1390, 526 01 Ústí nad Orlicí, bankovní spojení: ČS a.s.  
Ústí nad Orlicí, č.ú.: 1320655369/0800, zastoupenou jednatelkou společností Ing. Martinou  
Rollerovou, firma je zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci  
Králové, oddíl C, vložka 7769

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

.....

**IČ:**

*nebo RČ:*

se sídlem .....

firma je zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném ....., oddíl ..., vložka .....

*nebo fyzická osoba je vedena na ŽÚ v ....., č.j.: ..... ze dne .....*

*nebo v jiném rejstříku*

zastoupené při sjednávání nájemní smlouvy .....

(dále je „nájemce“)

každá z výše uvedených osob nebo entit dále také jako „smluvní strana“ a společně též jako  
„smluvní strany“, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu  
nebytových prostor sloužících k podnikání (dále jen „Smlouva“).

### I.

#### Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytových prostor v budově, označované jako  
"GALEN", č.p. 1390 v ulici Smetanově v Ústí nad Orlicí. Nebytové prostory (jednotky), které  
jsou předmětem této smlouvy, jsou zapsané na LV č. 5941 v katastrálním území a obci Ústí nad  
Orlicí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.  
Pronajímatel je dále podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy GALEN a stavební  
parcely č. 597 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí zapsaných na LV č. 4322 u  
Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.



## II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto Smlouvou, jsou nebytové prostory, místnosti č. 627 (jednotka č. 1390/175), č. 628 (jednotka č. 1390/176) a místnost č. 629 (jednotka č. 1390/177), které se nacházejí v 6. NP budovy, uvedené v článku I. této Smlouvy, o celkové výměře 62,1 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je přesně specifikován v příloze č. (jednotka č. 1390/176).. této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

## III. Účel nájmu

3.1. Pronajímatel se v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými předpisy zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci, který si jej od pronajímatele najímá, aby jej užíval za účelem .....

3.2. Hodlá-li nájemce v předmětu nájmu změnit či rozšířit předmět podnikání, je povinen oznámit to písemně pronajímateli a vyžádat si pronajímatelův předchozí písemný souhlas. V případě, že nájemce poruší povinnost uvedenou v předchozí větě, je pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět. Pro tento případ se sjednává třicetidenní výpovědní lhůta, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3.3. Nájemce prohlašuje, že je k provozování činnosti uvedené v odstavci 3.1. této Smlouvy oprávněn na základě ..... *údaje z obchodního nebo živnostenského rejstříku nebo jiné evidence.*

3.4. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory do nájmu přijímá a zavazuje se, za přenechání nebytových prostor k užívání, platit pronajímateli touto Smlouvou stanovené nájemné.

## IV. Doba nájmu

4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem .....

4.2. Pronajímatel nájemci předmět nájmu předá a nájemce jej od něj převezme; pro nejpozdější předání a převzetí Smluvní strany závazně ujednaly den ..... pokud k předání a převzetí předmětu nájmu nedojde již dříve. Při předání a převzetí předmětu nájmu se sepíše předávací protokol (obsahující mj. popis předmětu nájmu a výčet všeho jeho vybavení a příslušenství, jakož i všech předaných klíčů a listin). Protokol musí být při předání a převzetí předmětu nájmu podepsán oběma smluvními stranami. Podpisem předávacího protokolu nájemce potvrdí, že předmět nájmu převzal v souladu s touto Smlouvou, v odpovídajícím stavu a se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

## V. Nájemné a služby poskytované v souvislosti s nájemní smlouvou

5.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.

5.2. Nájemné je stanoveno na:

..... Kč za jeden metr čtvereční pronajímané plochy a jeden kalendářní rok,

..... Kč za jeden metr čtvereční pronajímané plochy společných částí a jeden kalendářní rok.

Specifikace určení nájemného je uvedena v příloze č. .. této smlouvy.

5.3. Měsíční nájemné je splatné vždy do každého 5. dne běžného měsíce, a to na účet



pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

5.4. Pronajímatel poskytuje nájemci v souvislosti s nájemní smlouvou dodávku služeb. Specifikace služeb a výše záloh na služby je uvedena v příloze č... této smlouvy.

5.5. Zálohy na služby jsou splatné spolu s nájemným, a to vždy do každého 5. dne běžného měsíce na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

5.6. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo zálohy na služby řádně a včas, je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0.5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této Smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

5.7. Pronajímatel předloží vždy nejpozději do 31.1. následujícího kalendářního roku vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s nájemní smlouvou za předcházející kalendářní rok. Případné námitky k vyúčtování služeb uplatní nájemce písemně do 15 dnů po doručení vyúčtování. Přepjatky vzniklé z vyúčtování budou pronajímatelem vráceny na účet nájemce do 31. března. Nájemce se zavazuje případné nedoplatky uhradit na účet pronajímatele do 31. března.

## VI.

### Úpravy nájemného a plateb za služby

6.1. Měsíční nájemné se vždy v každém kalendářním roku automaticky (tj. bez dalšího) inflačně valorizuje, čímž se rozumí úprava, odpovídající roční míře inflace v České republice za předcházející kalendářní rok, vykázané příslušným úřadem a zaokrouhlení výsledku výpočtu na celou základní měnovou jednotku nahoru. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše měsíčního nájemného po poslední předcházející inflační valorizaci. Pronajímatele nároky ohledně inflační valorizace nájemného nezanikají ani v případě, že některá inflační valorizace z jakéhokoliv důvodu neproběhne včas nebo vůbec. Toto zvýšení bude poprvé uplatněno v roce 2017.

6.2. Zvýšení nájemného oznámí správce nájemci formou předpisu nájemného, nejpozději do 30 dnů po vyhlášení oficiální míry inflace s platností zvýšení od prvního ledna běžného roku.

6.3. Jiné jednostranné úpravy nájemného může pronajímatel provést jen tehdy, umožňuje-li to zákon.

6.4. V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející zúčtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zaslaným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.

## VII.

### Stav předmětu nájmu

7.1. Nájemce prohlašuje a podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se podrobně a úplně seznámil (nebo se měl možnost seznámit) se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu, že jej shledal fakticky i právně volným a úplně způsobilým a vhodným pro své řádné užívání podle této Smlouvy a že nebude na pronajímateli ani na nikom jiném požadovat žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění, neuvedená v této Smlouvě, jakož ani finanční náhrady či jiné kompenzace takových plnění či nákladů na ně nebo kompenzace toho, že se tato plnění neprovedla. Smluvní strany si v této souvislosti vzájemně výslovně potvrzují, že stav, velikost, stavební a funkční určení a všechny další relevantní vlastnosti předmětu nájmu (včetně všeho jeho vybavení

a příslušenství, příp. i poškození, vad a neprovedení oprav, úprav, přestaveb a jiných změn) byly zcela zohledněny při stanovení práv a povinností podle této Smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.

7.2. Smluvní strany výslovně ujednávají, že jakékoliv opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění provedená nájemcem na předmětu nájmu v době užívání předmětu nájmu, nebudou předmětem finančního ani jiného plnění pronajímatele vůči nájemci, po skončení platnosti této Smlouvy.

## VIII.

### Práva a povinnosti pronajímatele

8.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemci po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Tato povinnost se nevztahuje na vybavení předmětu nájmu, který slouží nájemci k zajištění jeho činnosti v pronajatých prostorách.

8.2. Obsahem povinností dle čl. 8.1. Smlouvy je zejména zejména zabezpečení příslušných technických zařízení, sloužících k zajištění provozu dodávky energií tak, aby byly v souladu s bezpečnostními předpisy, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné, k omezení výkonu práv nájemce užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže se prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou, než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil, a ani na ni nemohl mít žádný vliv (tj. není například povinen budovat rozvody technických zařízení dle požadavku nájemce).

8.3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba a správce jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

8.4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

8.5. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu.

## IX.

### Práva a povinnosti nájemce

9.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

9.2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku a dalšího vybavení, při dodržení obecně závazných právních norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce.

9.3. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby dle výše uvedených ustanovení této Smlouvy.

9.4. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu a předmětu

podnikání, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých bezpečnostních norem, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

9.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

9.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru v době užívání nájemních prostor. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

9.7. Nájemce je povinen v předmětu nájmu, předcházet ohrožením života, zdraví, bezpečnosti, majetku a klidu, jakož i vzniku jiných rizik (a to i co do deliktů a postihů), poruch, poškození, vad, havárií, škod a jiným újem. Nájemce se zavazuje, že vždy:

- písemně upozorní pronajímatele na jakékoliv poškození či vadu a hrozící škodu či jinou újmu nebo nebezpečí, jakož i na poruchu, havárii a potřebu oprav či úprav v předmětu nájmu, (a na rušení v užívání věci a na jiné nebezpečné či nevhodné jednání jiných osob a cokoliv jiného, co by mohlo předmět nájmu či dům poškodit), a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci, jinak bez prodlení:

- podle povahy věci nájemce bez prodlení informuje také policii aj. složky integrovaného záchranného systému, dodavatele plynu, elektřiny a vody, pojišťovnu, vlastníky a uživatele jiných částí domu apod.;

- bez prodlení odstraní na své náklady, je-li k tomu oprávněn, každé poškození, vadu, poruchu či havárii, vzniklé v jakékoliv souvislosti s jeho nájmem či užíváním předmětu nájmu podle této Smlouvy či s porušením jeho povinností podle této Smlouvy či zákona, a bez prodlení nahradí každou v této souvislosti vzniklou škodu či jinou újmu (za takovou škodu či jinou újmu se považuje i škoda či jiná újma způsobená třetí osobou, které nájemce či jeho zaměstnanci aj. kontrahenti umožnili, třeba i mlčky nebo nedbalostí, přístup do předmětu nájmu).

9.8. Nájemce je oprávněn provádět úpravy či změny pronajatých prostor jakožto i jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Ke každé změně bude možné uzavřít samostatný dodatek k této Smlouvě.

9.9. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu, jakož i jinde v domě, zachovávat a udržovat čistotu a pořádek a o předmět nájmu na své náklady řádně pečovat, uklízet jej a provádět nebo zajišťovat všechnu další běžnou údržbu a drobné opravy.

9.10. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení občanského zákoníku týkající se občanského soužití a dobrých mravů a provozováním pronajatých prostor nezasahovat do práv ostatních osob (uživatelů) č.p. 1390.

9.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (a to ani jen krátkodobě či bezúplatně nebo co do části předmětu nájmu) přenechat předmět nájmu k užívání jiné osobě nebo jí jinak umožnit nebo strpět užívání předmětu nájmu.

9.12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (a to ani jen krátkodobě nebo co do části předmětu nájmu) přenechat předmět nájmu do podnájmu.

9.13. Nájemce je oprávněn umístit na informační tabuli, která se nachází vedle hlavního vchodu do objektu, v němž se nachází předmět nájmu, údaje o své osobě a provozované činnosti po dohodě s pronajímatelem. K umístění těchto údajů nebo i jiných reklam či informací na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

9.14. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit nebytový prostor pronajímateli minimálně ve stavu v jakém ho převzal, a to v den následující po ukončení nájmu, s přihlédnutím k

obvyklému opotřebení, respektive úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

## **X. Zánik nájmu**

10.1. Smluvní vztah zaniká:

- a) dohodou smluvních stran
- b) výpovědí
- c) zánikem předmětu nájmu
- d) odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)

10.2. Smlouvu mohou Smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:

- a) o změně výše či splatnosti nájemného nebo
- b) o změně rozsahu služeb.

10.3. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat,
- b) ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
- c) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání/činnosti, k jehož výkonu byl pronajat,
- d) mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu nebo
- e) pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání/činnosti v předmětu nájmu.

10.4. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,
- b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat nebo
- c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

10.5. V případě výpovědi z důvodů uvedených v odstavcích 14.2. až 14.4. tohoto článku, je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně

10.6. Pro případ, že nájemce neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb dle odstavce 7.3. této Smlouvy nebo nedoplatek z vyúčtování služeb (a to vše ani v případě přiměřené náhradní lhůtě patnácti dní), může pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

10.7. Pro případ, že nájemce přenechá předmět nájmu k užívání jiné osobě nebo podnají má pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, může pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

10.8. Pronajímatel může tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo



že hrozí zničení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi, nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět tuto Smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

10.9. Pro případ, kdy je pronajímatel v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může Nájemce tuto Smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Předchozí výzva k nápravě druhé Smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.

10.10. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

10.11. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se na nájemní vztah upravený touto smlouvou nepoužije.

## **XI.**

### **Souhlas vlastníka**

11.1. Záměr pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Ústí nad Orlicí od ..... do .....

11.2. K uzavření této smlouvy o nájmu nebytových prostor dala souhlas Rada města Ústí nad Orlicí, podle ustanovení § 102 zákona č.128/2000 Sb., o obcích ( obecní zřízení ) ve znění pozdějších předpisů, usnesením č. .... ze dne .....

## **XII.**

### **Ustanovení závěrečná**

12.1. Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy, uvedené v záhlaví této Smlouvy; zásilka smluvní strany, doručená na takovou adresu druhé smluvní strany, se považuje bez dalšího za doručenu a druhá smluvní strana nemůže namítnout, že zásilka nedošla do její dispozice. V případě pochybností o datu doručení zásilky se ve vztahu mezi smluvními stranami má za to, že doručená zásilka, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, došla třetí pracovní den po odeslání. Jestliže byla taková zásilka odeslána doporučeně a na dodejku a provozovatel poštovních služeb ji odesílateli vrátil jako nedoručenou, považuje se ve vztahu mezi smluvními stranami za prokazatelně doručenu dnem, kdy ji provozovatel poštovních služeb vrátil odesílateli jako nedoručenou. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou, když adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

12.2. Veškeré platby podle této Smlouvy se považují, není-li zákonem stanoveno nebo smluvními stranami předem výslovně písemně sjednáno jinak, za zaplacené dnem připsání příslušné částky na příjemcův účet nebo přijetím hotovosti příjemcem.

12.3. K jakémukoliv zastupování jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně je zapotřebí, aby zmocněnec prokázal své zmocnění jednat za smluvní stranu příslušnou písemností, například výpisem z příslušného veřejného rejstříku nebo plnou mocí, a to vždy v originále nebo v úředně ověřené kopii. Pronajímatel však může vůči nájemci bez dalšího jednat a vykonávat svá práva a povinnosti podle této Smlouvy prostřednictvím správní firmy a nájemce se může na pronajímatele obracet i jejím prostřednictvím.

12.4. Každá ze smluvních stran bez prodlení písemně oznámí druhé ze smluvních stran jakoukoliv, třeba i jen dočasnou změnu údajů, které jsou o ní uvedeny v záhlaví této Smlouvy (a to vždy předem, nevyklučuje-li to povaha věci). Každá ze smluvních stran dále oznámí druhé

smluvní straně svou chystanou, očekávanou nebo hrozící platební neschopnost, platební nevůli, insolvenci, oddlužení, likvidaci, úpadek, konkurs, vyrovnání a exekuci (výkon rozhodnutí), jakož i nepřítomnost anebo nedostupnost na adresách, uvedených v záhlaví této Smlouvy, případně v obchodním nebo živnostenském rejstříku nebo jiné evidenci.

12.5. Obsah Smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku ke Smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke Smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

12.6. Vztahy, výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem, č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.

12.7. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce, jeden Město Ústí nad Orlicí a dva správce DEMOServis, spol. s r.o.

12.8. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem .....

12.9. Smluvní strany prohlašují, že jsou k uzavření této Smlouvy zcela oprávněny (a že není nikoho, kdo by tak mohl učinit na jejich místě nebo společně s nimi a s obsahem Smlouvy a s jejím uzavřením neprojevil souhlas), že si celou Smlouvu před jejím podpisem podrobně přečetly a řádně uvážily její obsah, že s celou Smlouvou souhlasí a že je výrazem jejich projevené pravé, svobodné a vážné vůle, že ji uzavírají po vzájemné dohodě určitě, vážně a srozumitelně, a to nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, v citovém rozrušení nebo rozumové slabosti pro některou ze smluvních stran, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

V Ústí nad Orlicí dne .....

V Ústí nad Orlicí dne .....

.....

.....

za nájemce

za pronajímatele

Ing. Martina Rollerová  
jednatelka společnosti DEMOServis, spol. s r.o.

Příloha č.4

*Služby poskytované v souvislosti s nájemní smlouvou*

Zálohová platba za poskytované služby	měsíční	roční
Teplo a teplá voda		
Výtahy		
Úklid		
Vodné a stočné		
Likvidace a odvoz odpadů		
El.energie společných prostor		
Provoz výtahů		
Provoz a údržba		
Zdravotnický odpad		
Úklid společných prostor		
<b>CELKEM</b>		

*REKAPITULACE*

	Úhrada Kč	
	měsíční	roční
úhrada za nájemné		
záloha na služby		
<b>K úhradě celkem:</b>		

V Ústí nad Orlicí dne .....

1. Pronajímatel

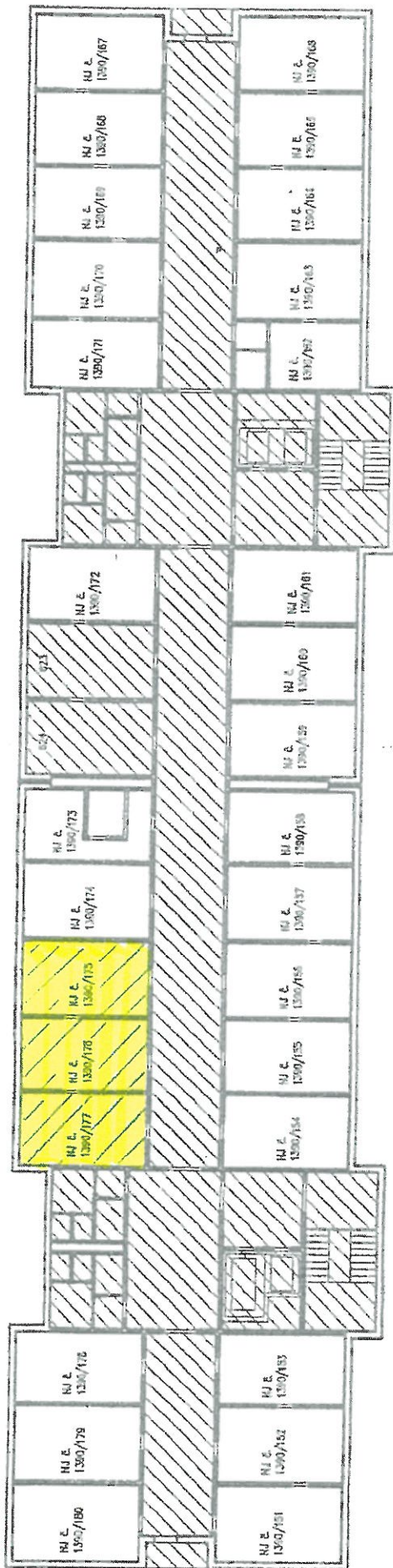
2. Nájemce

.....  
Ing. Martina Rollerová

.....



# 6.NP



Společné prostory domu

## Seznam jednotek 6.NP

Identifikační číslo	Popis jednotky	Plocha
NJ č. 1390/151	pracovna	601
NJ č. 1390/152	ordinace	602
NJ č. 1390/153	ordinace	603
NJ č. 1390/154	laboratoř	604
NJ č. 1390/155	pracovna	605
NJ č. 1390/156	ordinace	606
NJ č. 1390/157	ordinace	607
NJ č. 1390/158	laboratoř	608
NJ č. 1390/159	provoz.míst.	609
NJ č. 1390/160	ordinace	610
NJ č. 1390/161	čekárna	611
NJ č. 1390/162	provoz.míst.	612
NJ č. 1390/163	ordinace	613
NJ č. 1390/164	čekárna	614
NJ č. 1390/165	ordinace	615
NJ č. 1390/166	provoz.míst.	616
NJ č. 1390/167	čekárna	617
NJ č. 1390/168	ordinace	618
NJ č. 1390/169	provoz. místnost	619
NJ č. 1390/170	ordinace	620
NJ č. 1390/171	čekárna	621
NJ č. 1390/172	sklad	622
NJ č. 1390/173	rentgen	625
NJ č. 1390/174	archiv	626
NJ č. 1390/175	provoz. místnost	627
NJ č. 1390/176	ordinace	628
NJ č. 1390/177	čekárna	629
NJ č. 1390/178	sklad	630
NJ č. 1390/179	pracovna	631
NJ č. 1390/180	denní místnost+šatna	632
NJ č. 1390/181		
NJ č. 1390/182		
NJ č. 1390/183		
NJ č. 1390/184		
NJ č. 1390/185		
NJ č. 1390/186		
NJ č. 1390/187		
NJ č. 1390/188		

## 6. NP - GALEN

Smetanova 1390, Ústí nad Orlicí

Pronajímatel: Město Ústí nad Orlicí

Nájemce: MUDr. Jan Nožička, Ph.D.