

Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání č. 2/2022 ze dne 1. 9. 2022

I. Smluvní strany

Pronajímatel		
Název:	Městská nemocnice s poliklinikou Uh. Brod, s.r.o.	
Zapsána:	V obchodním rejstříku Krajským soudem v Brně, v oddíle C, vložce 35422	
Sídlo:	Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod	
Adresa pro doručování:	Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod	
Zastoupena:	Mgr. Anetou Prnou, ředitelkou	
IČ/DIČ:	25583905	CZ25583905
Bankovní spojení:	KB a.s., pob. Uherský Brod	
Číslo účtu:	19 – 500 444 0217/0100	

Nájemce	
Název:	Lékárna UB s.r.o.
Zapsána:	V obchodním rejstříku Krajským soudem v Brně, v oddíle C, vložce 129093
Sídlo:	Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod
Adresa pro doručování:	Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod
Zastoupena:	Mgr. Marcelem Pandadisem, jednatelem
IČ:	17209919

II. Úvodní ustanovení

- (1) Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tento Dodatek č. 3 (dále také Dodatek) ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání č. 2/2022 ze dne 1. 9. 2022 (dále také Smlouva), ve znění Dodatku č. 1 ze dne 9. 10. 2023 a Dodatku č. 2 ze dne 30. 10. 2024.
- (2) Účelem Dodatku je nové znění čl. V., VI. Smlouvy a úprava sazeb paušálních provozních nákladů obsažených v Příloze č. 1 Smlouvy. Smluvní strany se rovněž dohodly na změně výpovědní doby.

III. Předmět Dodatku

- (1) Smluvní strany se dohodly na zrušení čl. V., čl. VI., čl. IX odst. 4 věty třetí a Přílohy č. 1 Smlouvy a nahrazením novým zněním:

V. Nájemné a paušální provozní náklady

- (1) Smluvní strany sjednaly nájemné a paušální provozní náklady ve výši uvedené v Příloze č. 1.
- (2) Nájemné a paušální provozní náklady budou hrazeny měsíčními splátkami ve výši 1/12 z částky stanovené v Příloze č. 1.

Příloha č. 1 VÝMĚR NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

- (3) Nájemce se zavazuje hradit nájemné a paušální provozní náklady podle této Smlouvy **od 1. dubna 2025.**
- (4) Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli provozní náklady za elektřinu, teplo, vodné a stočné (vč. srážkových vod) na základě skutečné spotřeby naměřené na samostatných měřidlech pro touto Smlouvou pronajímané prostory sloužící podnikání.
- (5) Náklady za naměřenou elektřinu, teplo, vodné a stočné (vč. srážkových vod) budou hrazeny zpětně v souladu s fakturací od dodavatele.

- (6) Měsíční nájemné, paušální provozní náklady a náklady za naměřenou elektřinu, teplo, vodné a stočné (vč. srážkových vod) budou hrazeny na účet Pronajímatele uvedený v čl. I. této Smlouvy na základě vystavených faktur se splatností 14 dnů ode dne jejich vystavení.
- (7) Faktury se považují za zaplacené okamžikem připsání na výše uvedený účet Pronajímatele.
- (8) Paušální provozní náklady zahrnují náklady na provoz pronajatých prostor a náklady na provoz společných prostor budovy.

Paušální provozní náklady na provoz pronajatých prostor a společných prostor budovy zahrnují:

- náklady za plyn
 - náklady za elektřinu společných prostor
 - náklady za revize, servis, pohonné hmoty – zahrnují zejména náklady na revize a údržbu výtahů, na revize stavební elektroinstalace, kotelny, hromosvodů, automatických dveří, náklady na zajištění požárně bezpečnostního řešení společných prostor vč. revizí a servisu apod.
 - náklady za odvoz a zneškodnění komunálního a separovaného odpadu
 - náklady za vodné, stočné, srážkové vody společných prostor
 - náklady za teplo společných prostor
 - náklady za úklid - zahrnují materiální, technické, provozní, organizační a personální zabezpečení úklidu
 - technické a provozní zabezpečení pronajatých a společných prostor – zahrnuje materiální, technické, provozní, organizační a personální zabezpečení informací
 - údržbu pronajatých prostor prováděnou v souladu s touto Smlouvou a údržbu společných prostor - zahrnuje materiální, technické, provozní, organizační a personální zabezpečení údržby.
- (9) Stanovení výše paušálních provozních nákladů vychází ze skutečných celkových provozních nákladů Pronajímatele na provoz budovy, které jsou rozpočítány mezi provozy služeb poskytovaných Pronajímatelem, sdílenými provozy s Nájemci a provozy pronajatých prostor. Při rozpočítání nákladů se postupuje následovně:
- Pronajímatel poměrově rozpočítá náklady energií mezi své provozy, které jsou měřeny, mezi své provozy, které nejsou měřeny, mezi sdílené provozy s Nájemci, a mezi provozy pronajatých prostor. Náklady energií na provozy Pronajímatele, které nejsou měřeny, jsou poměrově rozpočítány dle metrů čtverečních těchto provozů. Při možnosti měření jednoho provozu Pronajímatele je možné použít naměřené hodnoty těchto energií jako spotřebu energií stejných provozů Pronajímatele obdobných rozměrů, u kterých nelze technicky provést měření (např. z důvodu umístění rozvodů, tak že prochází přes sdílené/pronajaté prostory a měření nelze provést jako jeden celek prostřednictvím max. 4 měřičů). Nebylo-li možné měřitelné náklady energií změřit za celý rok, Pronajímatel provede měření za určité období, které následně poměrově rozpočítá s ostatními svými provozy, provozy sdílenými s Nájemci a s provozy pronajatých prostor.
 - Náklady na energie, které nejsou měřeny dle jednotlivých provozů, jsou poměrově rozděleny dle metrů čtverečních mezi provozy služeb poskytovaných Pronajímatelem, sdílenými provozy s Nájemci a provozy pronajatých prostor.
 - Náklady na energie sdílených provozů jsou rozpočítány poměrově mezi provozy Pronajímatele a provozy pronajatých prostor.
 - Od poměrově rozdělených nákladů na energie provozu pronajatých prostor Pronajímatel odečte náklady na přefakturace těchto energií.
 - Výsledné náklady energií provozu pronajatých prostor jsou následně rozpočítány dle metrů čtverečních pronajatých ploch.
 - Náklady sdílených provozů jsou rozpočítány poměrově mezi provozy Pronajímatele a provozy pronajatých prostor podle metrů čtverečních, a následně jsou tyto náklady rozpočítány dle metrů čtverečních pronajatých ploch.
 - Sdílené náklady, které jsou vázány na osoby/zaměstnance, jsou poměrově rozpočítány podle jejich využitelnosti pro Nájemce a Pronajímatele, a následně jsou tyto náklady poměrově rozpočítány dle metrů čtverečních pronajatých ploch.
 - Sdílené osobní náklady jsou poměrově rozpočítány podle jejich využitelnosti pro Nájemce a Pronajímatele, a následně jsou tyto náklady poměrově rozpočítány dle metrů čtverečních pronajatých ploch.
 - Náklady vynaložené pouze na provoz pronajatých prostor jsou rozpočítány dle metrů čtverečních pronajatých ploch.
 - Paušální provozní náklady na společné, vedlejší a pomocné plochy jsou oproti hlavním plochám poměrově nižší dle jejich náročnosti na provoz.

- (10) V případě prodlení Nájemce s placením nájemného nebo paušálních provozních nákladů je Pronajímatel oprávněn vůči Nájemci uplatnit smluvní pokutu za každý započatý den prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky.
- (11) Smluvní strany se dohodly, že na žádost Nájemce bude Pronajímatel zasílat fakturu na e-mail Nájemce.

VI. Zvýšení nájemného a paušálních provozních nákladů

- (1) Smluvní strany se dohodly na změně výše sazeb paušálních provozních nákladů vždy k 1. 4. příslušného roku, pokud dojde k úpravě cen provozních nákladů oproti cenám předcházejícího roku, avšak nejvýše o změnu ceny provozních nákladů v daném roce a při zohlednění navýšení od čtvrtého měsíce v roce (dorovnání sazeb za první tři měsíce). Tato úprava výše paušálních provozních nákladů vyplývá přímo ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a není nutno k ní uzavírat dodatek ke Smlouvě.
- (2) Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že nájemné bude každoročně upravováno k 1. 4. příslušného roku o roční míru inflace. Podkladem k této úpravě bude roční míra inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, vyhlášená Českým statistickým úřadem za každý uplynulý kalendářní rok. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a není nutno k ní uzavírat dodatek ke Smlouvě.
- (3) Nebude-li postupováno dle předchozího odstavce může Pronajímatel rozhodnout o nižším navýšení nájemného, než je roční míra inflace, nebo může rozhodnout, že v daném roce nebude inflační doložka uplatněna. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a není nutno k ní uzavírat dodatek ke Smlouvě.
- (4) Výše uvedené úpravy nájemného a sazeb paušálních provozních nákladů provede Pronajímatel, který je povinen Nájemci tyto úpravy písemně oznámit vždy nejpozději do 30. 4. příslušného roku. V souladu s písemným oznámením Pronajímatel vyhotoví Přílohu č. 1, která bude Nájemci zaslána nejpozději s fakturou, na základě které má být uhrazeno nájemné a paušální provozní náklady za čtvrtý měsíc příslušného roku.
- (5) V roce 2025 nebude inflační doložka uplatňována. V roce 2025 není Pronajímatel povinen oznamovat Nájemci úpravu sazeb paušálních provozních nákladů, povinnost hradit nájemné a paušální provozní náklady dle Přílohy č. 1 vzniká od 1. 4. 2025.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného nebo paušálních provozních nákladů se změní ke dni účinnosti změny zákonné sazby daně z přidané hodnoty. Pronajímatel se zavazuje písemně informovat Nájemce o změně sazby DPH. Společně s oznámením Pronajímatel vyhotoví Přílohu č. 1, v níž budou zmíněné změny sazby DPH obsaženy. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a není nutno k ní uzavírat dodatek ke Smlouvě.
- (7) Veškeré výše uvedené změny sazeb paušálních provozních nákladů a nájemného budou zaokrouhleny na celé desítky korun nahoru.

Nové znění čl. IX odst. 4 věty třetí

Výpovědní doba je 24 měsíců a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

IV. Závěrečná ustanovení

- (1) Tento Dodatek nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany. Není-li v Dodatku uvedeno datum pozdější, nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v účinném znění.
- (2) Nové znění Přílohy č. 1 je součástí tohoto Dodatku.
- (3) Ostatní ujednání Smlouvy včetně příloh zůstávají v původním a nezměněném znění.
- (4) Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

- (5) Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost tohoto Dodatku potvrzují svým podpisem.

V Uherském Brodě dne

V Uherském Brodě

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel

VÝMĚR NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

účinný od 1. 4. 2025

NÁJEMNÉ			
	Účel místnosti	Pronajatá plocha (m ²)	CELKEM Kč/rok
Hlavní a vedlejší plochy			
0% sazba DPH	Hlavní plochy	160,91	2 358 490,00
0% sazba DPH	Vedlejší plochy	151,87	
	pomocné plochy	110,09	
CELKOVÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY		422,87	2 358 490,00
CELKOVÉ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY			196 540,83

PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY NA PROVOZ PRONAJATÝCH PROSTOR					
	Hlavní plochy	Sazba Kč/m ² /rok	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	CELKEM Kč/rok
12% sazba DPH	160,91	0,00	0,00	0,00	0,00
21% sazba DPH	160,91	1 190,00	191 482,90	40 211,41	231 694,31
	Vedlejší plochy	Sazba Kč/m ² /rok	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	CELKEM Kč/rok
12% sazba DPH	151,87	0,00	0,00	0,00	0,00
21% sazba DPH	151,87	300,00	45 561,00	9 567,81	55 128,81
	Nápomocné plochy	Sazba Kč/m ² /rok	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	CELKEM Kč/rok
12% sazba DPH	104,70	0,00	0,00	0,00	0,00
21% sazba DPH	110,09	300,00	33 027,00	6 935,67	39 962,67
ROČNÍ	326 785,79				
MĚSÍČNÍ	27 232,15				

PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY NA TECHNICKÉ A PROVOZNÍ ZABEZPEČENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR BUDOVY					
	Hlavní a vedlejší plochy	Sazba Kč/m ² /rok	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	CELKEM Kč/rok
12% sazba DPH	422,87	110,00	46 515,70	5 581,88	52 097,58
21% sazba DPH	422,87	350,00	148 004,50	31 080,95	179 085,45
ROČNÍ	231 183,03				
MĚSÍČNÍ	19 265,25				

REKAPITULACE ZÁKLADNÍCH PLATEB A DPH				
	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	Měsíční základní platba bez DPH Kč	Měsíční DPH Kč
0% sazba DPH	2 358 490,00	0,00	196 540,83	0,00
12% sazba DPH	46 515,70	5 581,88	3 876,31	465,16
21% sazba DPH	418 075,40	87 795,83	34 839,62	7 316,32

SHRNUTÍ NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ	
Roční nájemné a paušální provozní náklady	2 916 458,82 Kč
Měsíční nájemné a paušální provozní náklady	243 038,23 Kč

** Vypočtené celkové částky v tabulce se mohou v důsledku
zaokrouhlování lišit*