

## SMLOUVA O NÁJMU č. I/3/18

### Účastníci :

**Poliklinika Bučovice, příspěvková organizace, Sovětská 912, PSČ 685 01**

zastoupení : Ing. Karel Obhlídal, ředitel  
IČO : 644 46 611  
DIČ : CZ64446611  
bankovní spojení : Komerční banka, a.s.  
číslo účtu : 11137731/0100  
dále jen „pronajímatel“

a

**Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, se sídlem Orlická 4/2020,  
130 00 Praha**

Zastoupení : Ing. Jiří Kropáč, MBA, ředitel Regionální pobočky Brno, pobočky  
pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina, Benešova 10, 659 14 Brno  
IČ : 411 97 518  
DIČ : CZ41197518  
bankovní spojení : ČNB, Na Příkopě 25, 115 03 Praha 1  
číslo účtu : 1110209651/0710  
dále jen „VZP ČR“ nebo „nájemce“

uzavřeli dne 29.12.2017, na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále NOZ), tuto smlouvu :

### **Čl. 1 Prohlášení**

**1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny v aktuálním znění, vydané Městem Bučovice ve smyslu § 84 odst.2 zákona č. 128/2000 Sb. a § 27 zákona č.250/2000 Sb. z 15.5.2007, vlastníkem nemovitosti v Bučovicích, ulice Sovětská 912, PSČ 685 05, která se nachází na p.č. 724/7, zapsané v evidenčním listu vlastnictví č. 4692 Katastrálního úřadu ve Vyškově pro obec Bučovice, oprávněn výše uvedenou nemovitost se souhlasem zřizovatele pronajímat.

**1.2.** Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.

**1.3.** Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním jednáním práva a povinnosti.

### **Čl. 2 Předmět a účel nájmu**

**2.1.** Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání ve výše uvedeném objektu místnosti sloužící k podnikání (dále též „nebytové prostory“), jejichž soupis, rozloha a lokalizace jsou uvedeny v **příloze 1**, tvořící nedílnou součást této smlouvy.

**2.2.** Součástí předmětu smlouvy je i pronájem poměrné části společných prostor budovy (tj. chodeb, sociálního a technického zařízení), užívaných společně s dalšími nájemci nebytových prostor objektu, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor a specifikovaném v **příloze 1**.

**2.3.** Účelem nájmu subjektu, uvedeného v záhlaví smlouvy, je provozování jeho činnosti, tedy výkonu administrativy související s prováděním veřejného zdravotního pojištění podle zákona č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění v platném znění,

**2.4.** Nájemce se zavazuje, že pronajatých prostorů bude využívat ke sjednanému účelu v souladu s jejich stavebním určením a hygienickými předpisy.

**2.5.** Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a shledal jej způsobilým pro účely jeho činnosti.



2.6. Nájemce může přenechat místnosti sloužící k podnikání, nebo jejich část, do podnájmu třetí osobě, na dobu určitou, jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

### **Čl. 3 Nájemné**

3.1. Výše nájemného za celkovou plochu 33,30 m<sup>2</sup> uvedenou v **příloze 1** se stanoví dohodou ve výši **20 646,- Kč ročně (příloha 1)**.

3.2. Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. dubnu valorizovat nájemné úměrně k míře inflace, vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku, proti průměru předposledního kalendářního roku, zveřejněné Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy. Zvýšení nájemného bude nájemci sděleno písemně.

3.3. Nájemce se zavazuje k úhradě za služby jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Cena za poskytovaná plnění, dle kalkulačního listu, uvedeného v **příloze 2**, činí **14 761,- Kč ročně bez DPH**.

3.4. Nájemné a cena plnění, poskytovaných v souvislosti s nájmem, jsou splatné v měsíci realizace nájmu, přičemž služby budou fakturovány ve výši 1/12 předpokládaného ročního objemu a splatné do čtrnácti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

3.5. Výroba tepla pro ohřev a dodávku teplé užitkové vody je zabezpečena dodavatelsky na základě kupní smlouvy uzavřené mezi autorizovaným producentem tepla a pronajímatelem zařízení.

3.6. Nájemce se zavazuje k úhradě poměrné části nákladů spojených s výrobou tepla a dodávkou TUV a to v rozsahu stanoveném vyhl. č. 269/2015 Sb. MMR ČR z 16.10.2015. Podíl těchto úhrad je stanoven dle § 4, odst.5 a § 5 odst.5 vyhl. (viz **příloha 1**.) z částky fakturované výrobcem tepla.

3.7. Úhrada nákladů dle odst. 3.6, čl. 3, se sjednává měsíčními zálohami ve výši 1/12 roční spotřeby tepla stanovené odběrovým diagramem, uvedeným v **příloze 3** a tvořícím nedílnou součást této smlouvy. Částka ve výši **848,- Kč měsíčně vč. DPH** je splatná do čtrnácti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.

3.8. Celková měsíční výše nájemného, služeb, vytápění a dodávky TUV, dle kalkulačního listu, uvedeného v **příloze 2**, činí **4 050,- Kč vč. DPH**.

3.9. Nájemce se zavazuje platit nájemné, úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem a úhradu nákladů na vytápění a dodávku TUV ode dne 01.01.2018.

3.10. Po ukončení sjednaného účetního období je pronajímatel povinen provést vyúčtování skutečné spotřeby služeb dle **přílohy 2**, dodávky tepelné energie dle náměrů indikátorů topných nákladů (**zákon č. 67/2013 Sb. a vyhl. č. 269/2015**) a spotřeby TUV (**vyhl. č. 405/2015 Sb.**) a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků, nejpozději do 4 měsíců od skončení sjednaného účetního období. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nájemci doložit doklady ke způsobu rozúčtování ve smyslu § 8 zákona č. 67/2013 Sb.

3.11. Při změně okolností, rozhodných pro stanovení uvedených úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad, počínaje měsícem, který následuje vzniku důvodů pro změnu. Pronajímatel se zavazuje, že změnu úhrad sdělí nájemci písemně.

3.12. Nezaplátí-li nájemce úhrady dle odst. 3.4 a 3.8, čl.3 této smlouvy do pěti dnů po sjednané splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle ust. § 1970 NOZ.. Výše zákonných úroků se stanoví podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení podle NOZ.

### **čl. 4 Doba nájmu**

4.1. Nájemní poměr se uzavírá **na dobu neurčitou od 1. ledna 2018**.

### **čl. 5 Všeobecná ustanovení**

5.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.



5.2. Nájemce hradí náklady spojené s běžným užíváním a s opravami místností sloužících k podnikání, po vzájemné dohodě, v rozsahu stanoveném **v příloze 4.**

5.3. Nájemce je povinen provádět opravy místností sloužících k podnikání jejichž potřeba vznikne jeho zaviněním.

5.4. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých místností za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k smlouvenému obvyklému užívání. Termín prohlídky místností sloužících k podnikání oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.

5.5. Pokud opravy či úpravy v pronajatých místnostech, z důvodů vzniklých na straně pronajímatele, prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto místnostech, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

5.6. Nájemce bere na vědomí, že veškeré změny stavebně-dispozičního charakteru v pronajatých místnostech je oprávněn realizovat na vlastní náklady pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

5.7. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých místností, a to ani po zániku nájemního vztahu.

5.8. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné místnosti jsou pojištěny v rámci pojistky celé nemovitosti (tj. *živelní pojištění, pojištění odpovědnosti za škody*).

5.9. Nájemce je dále povinen :

- provádět kontrolu najatých místností sloužících k podnikání z hlediska protipožární prevence, **bezpečnosti a hygieny práce,**

- bez zbytečného odkladu oznámit správci potřebu oprav, které je povinen realizovat pronajímatel, v opačném případě uhradí vzniklou škodu na vlastní náklady,

- v případě pojistné události neprodleně informovat pronajímatele.

5.10. Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

5.11. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

5.12. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

5.13. Pronajímatel zajišťuje pravidelně revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na revize a kontroly elektrického zařízení, nářadí a spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

5.14. Pronajímatel je povinen plnit povinnosti související se správou předmětné nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce.

## **čl. 6** **Zánik nájmu**

6.1. Nájemní poměr zaniká písemnou výpovědí.

6.2. Výpovědní lhůta činí dle § 2312 NOZ 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

6.3. Po skončení nájmu je nájemce povinen místnosti sloužící k podnikání předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému upotřebení - včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele a to nejpozději do 5 dnů po skončení nájmu, přičemž o stavu a předmětu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

## **čl. 7** **Závěrečná ustanovení**

7.1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

7.2. Tato smlouva je sepsána ve dvou výtiscích, z nichž každé má platnost originálu a jež každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

7.3. Tato smlouva a její přílohy ruší veškerá jiná předchozí písemná ujednání, vztahující se k předmětu

této smlouvy.

7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

7.5. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

7.6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

7.7. Nájemce souhlasí, že pronajímatel zveřejní údaje uvedené ve smlouvě v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a dle z.č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv.

V Bučovicích dne 29.12.2017

**Pronajímatel :**

**Nájemce :**

POLIKLINIKA BUČOVICE

Ing. Karolína  
ředitel Polikliniky



VŠEOBECNÉ  
ZDRAVOTNÍ  
ÚSTŘEDÍ  
ČESKÉ REPUBLIKY  
Region Středočeský

Ing. Jiří  
ředitel RP

Přílohy: 1 Výpočtový list nájemného  
2 Kalkulace provozních nákladů  
3 Zálohový kalendář úhrady tepla  
4 Drobné opravy pronajatých místností



I/3/18

Příloha 1

VZP ČR

Proc. sazba k úhradě nákladů  
za vytápění  
Vyhl. č. 269/2015 Sb.

A- Pasport nebytových prostor

Provozní místnosti					
Ozn.	Místnost			m2	Pozn.:
150.	Kancelář			17,60	I/1
152.	Jednací místnost			5,20	
mezisoučet :				<b>22,80</b>	

příl. 1, část A	
Koef.	Přep. plocha m2
1,20	21,12
1,20	6,24
mezisoučet :	
<b>27,36</b>	

Společné prostory	m2	proc.
Užitná plocha	2 795,19	0,82
Provozní prostory	162,69	
Užitná plocha /sp.	1 734,94	1,31
Spol.prostory	697,69	

	m2
celk. p. p.	4 145,83

podíl nájemce :

1,33 pp  
9,17 sp

0,52  
1,15

0,69  
10,55

<b>Nebytové prostory celkem :</b>	<b>33,30 m2</b>
Roční sazba za m2 (Kč)	620
<b>NÁJEMNÉ ročně</b>	<b>20 646 Kč</b>

	<b>38,60</b>
--	--------------

Sazba(%) **0,93**



VZP ČR	I/3/18
--------	--------

B - Kalkulace provozních nákladů

m2

33,30

Pol. nákladu	Zápočet m2	Poměr	Náklady Kč	Úhrada Kč	Měs. Kč	DPH Kč	Měs. vč. DPH Kč	Pozn.:
1. El. energie	3 537	0,0094	357 274	3 364	280	59	339	
2. Vodné, stočné	4 086	0,0081	121 020	986	82	12	95	
Srážkové vody	4 086	0,0081	50 987	416	35	5	40	
3. Výtahy	2 237	0,0149	29 272	436	36	8	44	
4. Kom. odpad	3 537	0,0094	20 460	193	16	3	19	
<b>Zálohy celkem :</b>				<b>5 394</b>	<b>450</b>	<b>87</b>	<b>537</b>	
7. Čistící pr. a úklid nebyt. prostory	22,80	0,0000	297	6 772	564	118	682	
Čistící pr. a úklid spol. prostory	9,17	0,0000	283	2 595	216	45	261	
8. Telefon	0	0,0000	0	0	0	0	0	
9. Převoz prádla				0	0	0	0	
<b>Paušál celkem :</b>				<b>9 367</b>	<b>780</b>	<b>164</b>	<b>944</b>	

<b>Celkem ročně</b>	<b>14 761</b>	<b>1 230</b>	<b>251</b>	<b>1 481</b>
---------------------	---------------	--------------	------------	--------------

Rekapitulace :		ročně	měs.	DPH	měs. vč. DPH
<b>Nájemné</b>	nebyty	<b>20 646</b>	1 721	0	<b>1 721</b>
	HIM	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
<b>Služby</b>	zálohy	<b>5 394</b>	450	87	<b>537</b>
	paušál	<b>9 367</b>	780	164	<b>944</b>
<b>Vytápění a dodávka TUV</b>		<b>8 845</b>	737	111	<b>848</b>
z toho vytápění 60%		5 307	442	67	509
TUV 40%		3 538	295	44	339
<b>Celkem :</b>		<b>44 252</b>	3 688	362,2	<b>4 050</b>





## Příloha 3

<b>VZP ČR</b>		
Smlouva o nájmu č.:	<b>I/3/18</b>	Platnost : <b>2018</b>
z	29.12.2017	

Zálohový kalendář podílu úhrady nákladů  
na vytápění a dodávku TUV

--

P.pl.(m2)	4 145,83	<b>k1</b>
Pr.pl(m2)	38,60	<b>0,0093</b>
P (m2)	4 085,85	<b>k2</b>
Pr(m2)	33,30	<b>0,0082</b>

Měs.	Celkem :		Nájemce :		Celkem	Záloha	Pozn.:
	Dodávka	Vytápění	TUV				
I.	286	1,598	0,932	2,530	1 339	<b>529,34</b>	
II.	239	1,335	0,779	2,114	1 119		
III.	213	1,190	0,694	1,884	997		
IV.	177	0,989	0,577	1,566	829		
V.	86	0,480	0,280	0,761	403		
VI.	48	0,000	0,391	0,391	207		
VII.	47	0,000	0,383	0,383	203		
VIII.	46	0,000	0,375	0,375	198		
IX.	68	0,380	0,222	0,602	318		
X.	193	1,078	0,629	1,707	904		
XI.	219	1,223	0,714	1,937	1 026		
XII.	278	1,553	0,906	2,459	1 302		

Vytápění :	Dod.*60%*k1
TUV:	Dod.*40%*k2

Celkem :	1 900	9,826	6,884	16,710	<b>8 845</b>
měsíčně					<b>737</b>
DPH 15%					<b>111</b>
Celkem měsíčně s DPH					<b>848</b>

Pozn.: Tato příloha smlouvy je platná pouze pro příslušný rok

Pro rok 2018 stanovena měsíční úhrada :	<b>848</b>
---	------------



### **Drobné opravy pronajatých místností**

(1) Za drobné opravy se považují opravy pronajatých místností a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jejich součástí a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, sprch, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy nepovažují opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy pronajatých místností a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy pronajatých místností za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

### **Náklady spojené s běžnou údržbou**

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění pronajatých místností, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. (3), malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.



