

ŘÍZENÝ DOKUMENT	
Dopravní podnik měst Chomutova a Jirkova a.s. 35	
Distriboval	SD - e /
Datum	29.3.16

ORIGINAL

23 / 16

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Krajská zdravotní, a.s.

se sídlem: Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem
jehož jménem jedná: Ing. Petr Fiala, generální ředitel společnosti
zapsáno v OR: Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550
IČ: 254 88 627 DIČ: CZ254 88 627
bankovní spojení: ČSOB, č.ú. 216686400/0300
kontaktní osoba: Jaroslav Urbánek, tel. 474 447 391, e-mail: jaroslav.urbanek@kzcr.eu
(dále jako pronajímatel)

a

Dopravní podnik měst Chomutova a Jirkova a.s.

se sídlem: Školní 999, 430 01 Chomutov
za kterou jedná: Ing. Petr Maxa, ředitel společnosti
IČ: 640 53 466 DIČ: CZ640 53 466
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. 2112500287/0100
kontaktní osoba: Ing. Václav Závěský, tel. 777 792 307, e-mail: zavesky@dpchj.cz
(dále jako nájemce)

uzavírají po vzájemné dohodě tuto

smlouvu č.: 147/2016/707

1. Předmět a účel této smlouvy

1. 1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi pronajímatelem a nájemcem, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

2. Předmět nájmu

2. 1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory situované v 1. nadzemním patře budovy polikliniky Krajské zdravotní, a.s. - Nemocnice Chomutov, o.z. Jedná se o místnosti č 2.114, archiv o výměře 19,05 m² a sociální zařízení o výměře 3 m².

2.2. Celkově bude pronajímatel pronajímat nájemci nebytové prostory o výměře **22,05 m²** spolu se sociálním zařízením.

2.3. Předmět nájmu bude užíván výlučně k této činnosti: odpočinková místnost řidičů.

3. Účel nájmu

3. 1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle odstavce 3. 2. této smlouvy.
3. 2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně – technického určení vhodný pro účel nájmu a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. 3. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění předmět nájmu nájemci.
3. 4. Nájemce si najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění předmět nájmu.

4. Práva a povinnosti pronajímatele

4. 1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout, jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.
4. 2. Obsahem povinnosti dle odst. 4. 1. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek tepla, elektrické energie, vody a odvodu použité vody. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné, k omezení užívání předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže 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.
4. 3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem (zástupcem nájemce) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, 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. Běžnými provozními hodinami nájemce se rozumí doba: v pracovních dnech od 8,00 hodin do 13,00 hodin. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost.
- O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
- V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i mimo výše stanovenou dobu případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatel nájemce upozorní.
4. 4. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb / schodiště k pronajatému prostoru, jakož i přístupu do budovy vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.
4. 5. Pronajímatel je povinen duplicitní klíče od prostor sloužících k podnikání, v souladu s povinností uvedenou v odstavci 4.3. smlouvy, uchovávat tak, aby neumožňoval jejich zneužití.

5. Práva a povinnosti nájemce

5. 1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce je povinen pronajatý prostor sloužící k podnikání svým nákladem udržovat, tj. udržovat a opravovat tento prostor v rozsahu běžné údržby a běžné opravy – viz příloha č. 4.
5. 2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ujednání této smlouvy.
5. 3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ujednání této smlouvy.
5. 4. Nájemce je povinen písemně 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 a současně je povinen bez zbytečného odkladu písemně 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. Případné opravy provádí pronajímatel v obvyklých lhůtách s přihlédnutím k rozsahu a náročnosti opravy. Na žádost nájemce lze sjednat neprodlenou opravu. V tomto případě se však nájemce podílí na provedení opravy částkou, kterou předem písemně odsouhlasí. Jakékoliv další požadované služby včetně oprav, k nimž není podle této smlouvy pronajímatel povinen, budou pronajímatelem nájemci fakturovány.
5. 5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.
5. 6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
5. 7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid. Případně po dohodě za úplaty zajistit úklid skrze pronajímatele.

6. Podnájem

6. 1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájem, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

7. Stavební a jiné úpravy

7. 1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek odst. 7. 2 a násl. této smlouvy.
7. 2. Veškeré úpravy, prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Souhlas vyžadují zejména veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná i přenosná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
7. 3. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně) ve společných prostorech pronajímatele.
7. 4. Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení. V případě, že na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem budou úpravy provedené nájemcem na základě souhlasu pronajímatele zachovány, budou pronajímateli předány bezplatně.

8. Nájemné

8. 1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
8. 2. Nájemné za nebytové prostory se vypočítá nabízenou výší nájemného na jeden metr čtvereční pronajaté plochy, násobený celkovou pronajatou plochou. Rozpis nájemného je proveden ve splátkovém kalendáři – v příloze č.2 - výpočtovém listě, který tvoří se smlouvou nedílný celek.
8. 3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy k patému dni každého měsíce na aktuální měsíc a jako variabilní symbol se použije číslo této smlouvy
8. 4. Výše nájemného je sjednána ke dni uzavření smlouvy a může být pronajímatelem upravována v souvislosti s inflačním vývojem, respektive v návaznosti na změny výchozích cenových či právních předpisů.
- 8.5. Smluvní strany se touto smlouvou dohodly na smluvním nájemném za 1 m² plochy nebytového prostoru dle přílohy č.1, která je nedílnou součástí smlouvy.
- 8.6. Pokud nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 1 měsíc, je povinen uhradit pronajímateli mimo dlužnou částku i smluvní pokutu. Výše smluvní pokuty za prodlení činí za každý den prodlení 0,05% z dlužné částky.

9. Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

9. 1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu, vody, jakož i veškeré telekomunikační poplatky a odstranění směsného komunálního odpadu. Rozpis cen služeb souvisejících s nájemním vztahem je proveden ve splátkovém kalendáři - v příloze č.2 - výpočtovém listě, který tvoří se smlouvou nedílný celek.
9. 2. Úhrady za služby jsou splatné se splatností nájemného a vztahuje se na ně inflační doložka uvedená v odst. 8. 4. této smlouvy.
9. 3. Cena energie je stanovena odborným odhadem pronajímatele.
- 9.4. Výše platby za elektrickou energii, vodné a stočné a platba za dodávku tepelné energie je stanovena výpočtem dle přílohy č. 3.
- 9.5. Výše platby za ostatní služby je smluvní a je stanovena výpočtem nákladů na provoz a údržbu veřejných prostor (osvětlení, ostraha, revize, úklid, aj.) za 1m² nájemné plochy dle přílohy č. 1.
- 9.6. Pokud dojde ke změně cen energií a služeb, není třeba uzavření dodatku ke smlouvě. Postačí, když pronajímatel zašle nájemci oznámení o změně cen s aktualizovanou přílohou č. 1 a č. 2 na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.

10. Trvání smlouvy

- 10.1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
- 10.2. Pronajímatel i nájemce mohou smlouvu ukončit
- smlouvu ukončit dohodou nebo
 - smlouvu jednostranně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je pro obě strany tříměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Výpověď i dohoda musí mít písemnou formu.

- 10.3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby s odůvodněním a to v případech, kde
- A) nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci,
- B) Nájemce je v prodlení placením nájemného.

C) Nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele přenechal v pronajatých prostorách prostor jinému subjektu, provedl úpravy pronajímaných prostor, změnu účelu pronájmu
Výpověď je účinná doručením, a nájemce je povinen vyklidit pronajaté prostory do 14 dnů od doručení výpovědi.

10.4. Smluvní strany se zavazují, že v případě výpovědi této smlouvy ze strany pronajímatele nebo nájemce neuplatní ustanovení § 2314 a následujících o námitkách.

10.5. Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly na způsobu doručování písemností tak, že pokud je pro poštu doporučená písemnost nedoručitelná nebo jestliže adresát přijetí písemnosti odmítl, nebo si ji na příslušném poštovním úřadě nevyzvedl v 10-ti denní úložní lhůtě, považuje se den vrácení této písemnosti poštovním úřadem zpět odesílateli za den doručení se všemi právními účinky s doručením písemnosti spojenými.

10.6. Pro případ, že užívá nájemce pronajaté prostory i po uplynutí sjednané doby nájmu, smluvní strany prohlašují, že nedochází k znovuzavření nájemní smlouvy a tímto sjednávají vyloučení ust. § 2230 občanského zákoníku.

10.7. Po skončení nájmu je povinen nájemce předat pronajímané prostory a zařízení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

10.8. Nájemce prohlašuje, že v případě, že dojde k ukončení nájmu ze strany pronajímatele, nebude uplatňovat náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315, zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník vůči pronajímateli.

11. Ujednání závěrečná

11.1. O předání a vrácení předmětu nájmu bude sepsán protokol, jehož obsahem bude zachycení skutečného stavu předmětu nájmu v době jeho předání nájemci, resp. vrácení pronajímateli. Skutečnosti uvedené do protokolu budou rozhodné pro vzájemné vypořádání. Společně vypracovaný protokol podepíší obě smluvní strany.

11.2. Tato smlouva obsahuje vše, co bylo mezi smluvními stranami ujednáno. Veškeré změny a doplňky této smlouvy budou činěny výhradně písemně, a to formou dodatků ke smlouvě, číslovaných vzestupnou číselnou řadou. Platnost těchto změn a doplňků je podmíněna podpisem obou smluvních stran s výjimkou sjednanou v odst. 8. 4. smlouvy.

11.3. Nájemce se zavazuje včas, vždy nejpozději do pěti dnů, písemně oznamovat pronajímateli veškeré podstatné změny, k nimž na jeho straně dojde, tj. především změna účtu, sídla, příp. místa podnikání či bydliště, právní formy, připravovaný prodej, vstup do likvidace, zánik oprávnění podnikat apod., tedy ty změny, které by mohly ovlivnit řádné plnění závazků z této smlouvy. Tato smlouva nepřechází na právní nástupce nájemce.

11.4. Veškeré písemné projevy budou smluvní strany doručovat poštou nebo osobně proti podpisu. V pochybnostech s doručením se má za to, že bylo doručeno třetího dne po odeslání.

11.5. Smluvní strany si smlouvu před jejím podpisem přečetly a prohlašují, že k ní přistupují svobodně a vážně, aniž by považovaly byť i jedině její ujednání za nesrozumitelné.

11.6. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

11.7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je, nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

11.8. Přílohy číslo 1 až 4 jsou nedílnou součástí této smlouvy

11.9. Tato nájemní smlouva nabývá účinnosti od 1.3.2016.

11.10. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Chomutově dne 24.3.2016

.....
nájemce

DOPRAVNÍ PODNIK
měst
Chomutova a Jirkova a.s.
Školní 999, 430 01 Chomutov
IČ: 64053466, DIČ: CZ64053466

přílohy:

- Příloha č. 1
- Příloha č. 2 (výpočtový list)
- Příloha č. 3 (výpočty energií)
- Příloha č. 4 (Vymezení běžné údržby a běžných oprav)

V Ústí nad Labem, dne 22-03-2016

.....
Ing. Petr Fiala

pronajímatel

06



Krajská zdravotní, a.s.
Sociální péče 3316/12A
401 13 Ústí nad Labem
IČ: 25488627
DIČ: CZ 25488627

Příloha č.1

Rok 2013 Platí jen označené

Budova Polikliniky

Zdravotní provozovny

Roční nájemné- původní dřevěná okna

850,-Kč/m²

Roční nájemné- plastová okna

1000,-Kč/m²

Nezdravotní provozovny

Roční nájemné- původní dřevěná okna

950,-Kč/m²

Roční nájemné- plastová okna

1100,-Kč/m²

Služby

400,-Kč/m²

Ostatní zdravotní budovy

Roční nájemné- původní okna

600,-Kč/m²

Roční nájemné- plastová okna

750,-Kč/m²

Služby- smluvní:

Technické budovy, sklady apod.

Roční nájemné - sklady

400,-Kč/m²

Roční nájemné -kanceláře

600,-Kč/m²

Movitý majetek

Smluvní nájemné

Pozemky

Roční nájemné - nezpevněná plocha

300,-Kč/m²

Roční nájemné -zpevněná plocha

350,-Kč/m²

Stánkový prodej

Denní nájemné

100,-Kč/m²

Nepřenosný stánek- mimo budovu

1800,-Kč/měsíc

Služby podatelny

Poštovní box

120,-Kč/měsíc

Služby spojů

Pronájem tel. linky včetně přístroje

251,26 Kč/měsíc

Reklama / umístění musí být předem projednáno /

Venkovní plochy-každý započatý m²

5000Kč/rok

Vnitřní plochy- do velikosti A2(420 x 594mm)

5000Kč/rok

Vnitřní plochy- do velikosti A0(841 x 1189mm)

9000Kč/rok

mimo nájemcem pronajatých prostor /čekárna, ambulance /

Parkovací plochy

Pronájem parkovací plochy

413,22 Kč/měsíc

K cenám je účtována daň z přidané hodnoty dle platné legislativy.

A - ÚDAJE O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU		rozměr v m ²	sazba za 1m ² /rok v Kč	základní sazba DPH (21%)	měsíční úhrada v Kč
druh místnosti		19,05			
archiv					
celkem		19,05	950,00	0,00	1 508,13
úhrada za využívání sociální zařízení		3,00	0,00	0,00	0,00
Celkem za měsíc v Kč					1 509,00

B - ÚDAJE ZA ENERGIE		spotřeba kWh; GJ; m ³	jednotková sazba Kč/kWh (Kč/GJ; Kč/m ³)	spotřeba el. energie stanovená technickým propočtem (kWh)	spotřeba tepla stanovená technickým propočtem (GJ)	spotřeba vody stanovená technickým propočtem (m ³)	plyn	spotřeba plynu stanovená technickým propočtem (GJ)	spotřeba páry stanovená technickým propočtem (GJ)	Celkem za měsíc v Kč
el. energie - přefakturace				1						2,70
spotřeba el. energie stanovená technickým propočtem (kWh)			2,71							1 049,60
teplo - přefakturace					2,59					48,00
spotřeba tepla stanovená technickým propočtem (GJ)			405,27							
vodné, stočné - přefakturace						0,5				0,00
spotřeba vody stanovená technickým propočtem (m ³)			96,03							
spotřeba plynu stanovená technickým propočtem (GJ)										0,00
spotřeba páry stanovená technickým propočtem (GJ)										1 100,30
Celkem za měsíc v Kč										

C - ÚDAJE O POSKYTOVANÝCH SLUŽBÁCH		druh služby	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snižená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
služby spojené s předávkou tepla			1 049,60	34,60		199,40
služby spojené s předávkou vody			48,00	1,80		10,60
služby spojené s předávkou el.energie			2,70	0,00		0,20
podíl nákladů na společné prostory			0,00	0,00		0,00
odvoz tuhého odpadu (zajištěno dodav.)			0,00	0,00		0,00

parkovací plocha				0,00				0,00
podatelna				0,00				0,00
Celkem za měsíc v Kč				173,80				210,20

D - ÚDAJE O VYBAVENÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

(specifikace dle inventárního seznamu)

hmotný investiční majetek	základ daně	základní sazba DPH (21%)	snížená sazba DPH (15%)	měsíční úhrada v Kč
drobný hmotný investiční majetek				0,00
drobný hmotný majetek				0,00
Celkem za měsíc v Kč				0,00

Celková měsíční úhrada v Kč

2 820

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne

Pronajímatel:	Krajská zdravotní a.s., Nemocnice Chomutov, o.z., Kochova 1185, 430 12 Chomutov, Registrace : v OR vedeném u KS v Ústí n.Labem, oddíl B, vložka	IČO:	25488627	DIČ:	CZ25488627
Nájemce:	Dopravní podnik měst Chomutova a Jirkova a.s.	IČO:	640 53 466	DIČ:	CZ640 53 466
Číslo daňového dokladu:			147/2016/707		
Rozsah a předmět plnění:			nájemné vč. služeb dle výpočtového listu		
Datum vystavení:			1.3.2016		
Datum uskutečnění zdanitelného plnění:			vždy 1. den aktuálního měsíce		
Datum splatnosti:			vždy 5. den aktuálního měsíce		
CENOVÁ REKAPITULACE :		základ daně	sazba daně	daň	celkem
Jednotková cena A - nebytový prostor:					1 509,00
Jednotková cena B - energie:					1 100,30
Jednotková cena C - služby:		173,80	21%	36,40	210,20
Jednotková cena D - vybavení:					0,00
CELKEM		173,80		36,40	2 819,50
Zaokrouhlení:					0,50
Celková měsíční úhrada v Kč :					2 820,00

Výpočet energií

Fakturace energií (teplo, teplá voda, vodné, stočné a elektrická energie) pro nájemce (odběratele) je účtována na základě fakturace od dodavatele a vlastních nákladů pronajímatele takto:

1) Podružná měřidla

- a. **Teplo** - cena za 1 GJ dle smlouvy od dodavatele. Odběr GJ z patního měřiče objektu + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodaného tepla.
- b. **Teplá voda** - cena za 1 GJ tepla a 1 m³ studené vody dle smluv od dodavatelů. Odběr m³ z vodoměru TUV objektu + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na cenu 1 Kč dodaného tepla + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodané vody.
- c. **Vodné, stočné** - **Vodné, stočné** - cena za 1 m³ dle smlouvy od dodavatele. Odběr m³ z podružného měřiče + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodané vody.
- d. **Elektrická energie** - cena za 1 kWh vypočtená dle fakturace od dodavatele. Odběr kWh z podružného měřiče + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na cenu 1 Kč dodané elektrické energie.

2) Pokud nejsou k dispozici podružná měřidla

- a. **Teplo a teplá voda** - cena za 1 GJ dle smlouvy od dodavatele přepočtená na 1 m² vytápěné plochy + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodaného tepla.
- b. **Vodné, stočné** - cena za 1 m³ dle smlouvy od dodavatele. Spotřeba se vypočítává na základě hygienických norem, podílem na příslušném vodoměru + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodané vody.
- c. **Elektrická energie** - cena za 1 kWh vypočtená dle fakturace od dodavatele. Spotřeba se vypočítává součtem příkonu všech spotřebičů a doby používání + režijní náklady pronajímatele z předchozího roku přepočtené na 1 Kč dodané elektrické energie.

3) Jiná ujednání

Elektrická energie - v případě, že elektrický výkon v kW neodpovídá elektrické práci v kWh, bude připočítávána k ceně za odebranou elektrickou energii dohodnutá částka za roční rezervovanou kapacitu.

Za odečty energií z podružných měřidel odpovídá energetik pronajímatele.

Za rozúčtování energií odpovídá energetik pronajímatele.

Faktura od dodavatele tepla je rozúčtována takto:

- faktura je rozdělena dle jednotlivých výměníků (tyto jsou jako příloha k součtové faktuře).
- nejprve se z přílohy od jednotlivých výměníků odečtou podružné měřiče tepla, a pak je zbytek tepla v GJ rozúčtován na jednotlivé odběratele podle výměníků dle vytápěné plochy.
- Faktury budou vystaveny dvě, jedna za skutečný odběr energie a druhá s režijními náklady přepočtené na cenu 1 kWh (GJ).

Příloha č. 4

Vymezení běžné údržby a běžných oprav

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním:

- 1/ běžná údržba
- 2/ běžné opravy - závady odstranitelné bez porušení zdiva

1/ Běžná údržba:

- úklid vnitřních prostor
- čištění předmětů a zařízení v prostorech nájmu
- malování včetně opravy omítek, tapetování
- čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn
- čištění zanesených odpadů až ke stoupačkám
- výměna žárovek a zářivek
- údržba vnitřních nátěrů

2/ Běžné opravy - závady odstranitelné bez porušení zdiva:

Za běžné opravy se považují opravy pronajatých prostor a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za běžné 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, rolet a žaluzií
- c. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků
- d. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

Za běžné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní.

Za běžné opravy se rovněž považují i výměny drobných součástí předmětů uvedených výše.

Toto vymezení je nedílnou součástí nájemní smlouvy č 147/2016/707 o nájmu prostor sloužících k podnikání a platí po dobu nájemního stavu.