

Smlouva o nájmu nebytových prostor

(nájmu prostoru sloužícího k podnikání)

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

Pronajímatel

Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Třešť

Sídlo: K Valše 1251/38, 589 21 Třešť

IČ: 48461636, DIČ: CZ48461636

číslo účtu: 29638681/0100

zastoupený Mgr. Františkem Pospíchálem, ředitelem

Nájemce

MUDr. Marie KODYSOVÁ, s. r. o.

Sídlo: Hodice 92, 589 01 Třešť

IČ: 02387093

číslo účtu: 2600518136/2010

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou C 81144

zastoupený MUDr. Marií Kodysovou, jednatelkou

uzavírají ve smyslu § 2201 a § 2302 odst. 1 zákona č. 89/2012Sb., občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání níže uvedený předmět nájmu, tj. nebytové prostory v sídle pronajímatele v Třešti, v ulici K Valše 1251/38 nacházející se v 1. poschodí budovy učeben, a to ordinace, přípravný sestry a čekárny (čísla místností 16, 17 a 20) o ploše 58,8 m² a dále WC o ploše 14 m² a šatny o ploše 3,5 m², včetně vnitřního vybavení těchto prostor, jehož úplný soupis je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Vlastníkem výše uvedeného majetku je Kraj Vysočina a pronajímatel hospodaří s tímto svěřeným majetkem.
3. Nebytové prostory, včetně vnitřního vybavení, se dávají do nájmu za účelem provozu lékařské ordinace.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s počátkem od 1. 1. 2017.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni ukončit nájem výpovědí, nebo dohodou a to bez uvedení důvodu, přičemž výpovědní doba je šestiměsíční, nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran v tříměsíční výpovědní době, výpověď musí být odůvodněna. Výpovědní doba začne běžet od

prvního dne kalendářního měsíce poté, co se výpověď dostala do sféry dispozice druhé smluvní strany.

3. Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k opravě. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce po písemné výzvě nezaplatí nájemné nebo náklady na služby ani do splatnosti stanovené pronajímatelem.

III. Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu

1. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného nebytových prostor bude činit 550 Kč/m² ročně.
2. **Měsíční** nájemné za pronajímané nebytové prostory specifikované v čl. 1 činí **3 497 Kč**. Dle §56a zákona č.235/2004 Sb. se jedná o osvobozené plnění od DPH.
3. K nájemnému se **měsíčně** platí poplatek za služby, plyn, elektrickou energii a vodu, stanovený výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy, ve výši **3 144 Kč**. Jedná se o cenu bez daně z přidané hodnoty. K cenám stanoveným výpočtovým listem bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
Pro případ, že dojde ke změně předpisů o výši ceny energií a služeb, zavazují se obě strany, že budou souhlasit se změnou cen tak, aby odpovídalo aktuálně platným předpisům, a to ode dne jejich účinnosti.
4. Nájemné a náklady za služby je sjednáno v režimu měsíčních plateb a bude hrazeno na základě vystaveného daňového dokladu se splatností 14 dnů od data vystavení. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován poslední den kalendářního měsíce. Faktury budou hrazeny převodem na účet pronajímatele. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
5. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb dle III. této smlouvy, je podle ust. § 1970 občanského zákoníku povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu.
2. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) umožnit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor
 - b) zabezpečit v těchto prostorách dodávku elektrické energie, vody a vytápění.
 - c) pronajímatel má k dispozici náhradní klíče, umístěné na vrátnici pronajímatele, které je oprávněn použít jen v případě ohrožení majetku,
3. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do pronajatých prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má pronajímatel za povinnost provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně-technické instalace. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor i mimo pracovní dobu nájemce.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory ke smluvenému účelu a v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen:
 - a) hradit včas a řádně stanovené nájemné a náklady spojené s nájmem

- b) zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy nebytových prostor, a to analogicky v rozsahu Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. a pokud zároveň opravy nevyžadují náklad větší než 5.000,- Kč v jednotlivém případě. K provedení těchto oprav nepotřebuje nájemce souhlas pronajímatele. Jakékoliv škody vzniklé na nebytových prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním,
 - c) veškeré požadavky na změnu smlouvy uplatnit s měsíčním předstihem, na změny, které budou požadovány dodatečně po vyfakturování nájemného nebude brán zřetel,
 - d) dodržovat vnitřní předpisy a pokyny pronajímatele,
 - e) dodržovat bezpečnostní a požární předpisy a předpisy týkající se ochrany zdraví a majetku,
 - f) případné škody, vzniklé na majetku pronajímatele činností nájemce, jeho pracovníky i třetími osobami, které se budou v pronajatém prostoru zdržovat s jeho vědomím, odstranit na svůj náklad,
 - g) nést odpovědnost za škody na zdraví a majetku třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor vstup,
 - h) nájemce je povinen pojistit se na vlastní náklad proti odpovědnosti za škody, které mohou vzniknout pronajímateli jeho provozem,
 - i) nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu nebytové prostory vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu odpovídajícímu opotřebení v závislosti na délce nájmu a povoleným stavebním úpravám, o předání bude sepsán předávací protokol.
 - j) po ukončení nájemní smlouvy vrátit zapůjčené klíče.
3. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího souhlasu pronajímatele jakékoli stavební úpravy, dále není oprávněn přenechat pronajatý majetek do podnájmu dalším osobám.
 4. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení.

VI. Další ujednání

1. Nájemní a další vztahy se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na míru inflace, může být sjednaná výše nájmu pronajímatelem upravena v závislosti na hodnotě, kterou zveřejní Český statistický úřad. Nájemce akceptuje takto určenou novou cenu nájmu a zavazuje se ji platit od prvního dne měsíce následujícího poté, co mu bude změna pronajímatelem písemně oznámena.
3. Smluvní strany se dohodly, že na tento smluvní vztah se nepoužije ustanovení občanského zákoníku § 2304 odst. 2, část ustanovení § 2305 za středníkem a ustanovení § 2315.

VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá účinnosti 1. ledna 2017. Může být měněna a doplňována pouze písemně za souhlasu obou smluvních stran.
2. V případě ukončení této smlouvy jsou smluvní strany povinny vyrovnat si vzájemné pohledávky vyplývající z této smlouvy nejpozději do 30 dnů od ukončení smlouvy.
3. Pro vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku platného a účinného v době uzavření této smlouvy. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy.
4. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv podle zvláštního zákona. Pronajímatel se zavazuje zajistit uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto

smluv a registru smluv, v platném znění (zákon o registru smluv), a to bezprostředně po uzavření této smlouvy.

5. Souhlas s uzavřením této smlouvy pronajímateli udělila Rada Kraje Vysočina usnesením 2227/41/2016/RK dne 13. 12. 2016.
6. Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.

Přílohy: Inventurní soupis vnitřního vybavení
Výpočtový list nájemného a služeb

V Třešti dne 14.12.2016



Mgr. František Pospíchal
ředitel školy

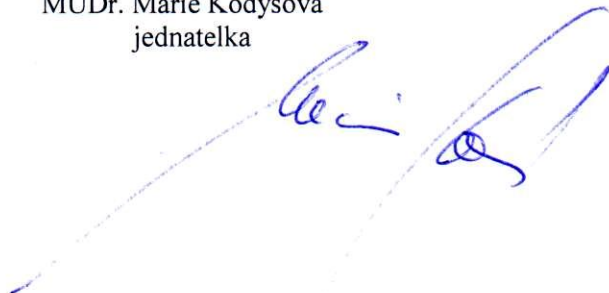
**STŘEDNÍ ODBORNÁ ŠKOLA A
STŘEDNÍ ODBORNÉ UČILIŠTĚ TŘEŠŤ**
K Valše 38, 589 21 TŘEŠŤ
tel.: 567 112 811
e-mail: sekretariat@sskola-trest.cz
DIČ: CZ48461636

V Třešti dne

15 -12- 2016

MUDr. Marie Kodysová s.r.o.	
praktický lékař pro děti 76 527 462 Družstevní 449 588 51 Batelov	praktický lékař pro dospělé 76 527 762 K Valše 38 589 01 Třešť
IČ: 023 87 093	

MUDr. Marie Kodysová
jednatelka



Výpočtový list nájemného a služeb

Kalkulace nájemného a služeb k nájemní smlouvě - ordinace prakt.lékaře

	MJ	jednotky	cena jedn.	za rok	měsíčně	sazba DPH
voda (2 pracovníci)	m ³	36,00	45,40	1 632,00	136,00	15%
srážková voda	m ³	9,92	24,30	240,00	20,00	15%
DPH 15%				280,80	23,40	
teplá voda		36,00	13,62	492,00	41,00	21%
plyn	m ³	248	48,39	12 000,00	1 000,00	21%
vytápění	m ³	248	14,52	3 600,00	300,00	21%
vytápění společných prostor	m ³	1 516	0,63	960,00	80,00	21%
elektrická energie				6 000,00	500,00	21%
osvětlení - společné prostory (paušál)				240,00	20,00	21%
Komunální odpad (paušál)				660,00	55,00	21%
Úklid (mzd.nákl. + pauš. 147Kč/měs.)	h	130	78,00	11 904,00	992,00	21%
DPH 21%				7 529,76	627,48	
Nájem	m ²	76,3	550	41 964,00	3 497,00	0%
CELKEM				87 502,56	7 291,88	

Rekapitulace pro měsíční platby:	sazba		základ	DPH	CELKEM
	DPH				
Voda	15%		156,00	23,40	179,40
Plyn, elektrická energie, služby	21%		2 988,00	627,48	3 615,48
Nájemné	0%		3 497,00	0,00	3 497,00
Zaokrouhlení					0,12
Celkem			6 641,00	650,88	7 292,00

V Třebšti dne: - 6 -12- 2016

Zpracovala: Helena Kodysová

Schválil: Mgr. František Pospíchal

Inventurní soupis vnitřního vybavení

STŘEDNÍ ODBORNÁ ŠKOLA A
STŘEDNÍ ODBORNÉ UČILIŠTĚ TŘEŠŤ
K Valce 38, 589 21 TŘEŠŤ
tel.: 567 112 811
e-mail: sekretariat@sskola-trest.cz
DIČ: CZ48461636

SOŠ a SOU Třešť Inventurní soupis k období 8.2016
 Drobný majetek - skupinová evidence (místo 3120: ;)

Bez rozlišení skupin
 Středisko: 00060 - ostatní hl. činnost

Ev. číslo	Název položky	Cena/MJ	Množství	Hodnota	Opr.	Datum pořízení	Poznámka
Umístění: 3120 - čekárna praktického lékaře							
30000078	SKRIN SATNI 05-2417/9	710.00/kus	1.00	710.00	0%	10.86	
30000082	SKRIN SATNI 05-2417/9	710.00/kus	1.00	710.00	0%	10.86	
30004015	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004016	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004017	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004018	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004019	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004020	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004021	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004022	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004023	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004024	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004025	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004026	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004027	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004028	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004029	KRESLO BUNDA	680.00/kus	1.00	680.00	0%	10.86	
30004704	VESAK STOJANOVY	396.00/kus	1.00	396.00	0%	10.86	
30004706	VESAK STOJANOVY	396.00/kus	1.00	396.00	0%	10.86	
30008662	Hexa stul spolec.H 5-	780.00/kus	1.00	780.00	0%	10.86	
90013331	VESAK chrom.	290.00/kus	1.00	290.00	0%	12.88	
Celkem za umístění 3120 :				13482.00			

SOŠ a SOU Třešť Inventurní soupis k období 8.2016
 Drobný majetek - skupinová evidence (místo 3127: ;)

Bez rozlišení skupin
 Středisko: 00060 - ostatní hl. činnost

Ev. číslo	Název položky	Cena/MJ	Množství	Hodnota	Opr.	Datum pořízení	Poznámka
Umístění: 3127 - ordinace prakt. lékaře							
30005164	SVITIDLO ZDRAVOTNICKE	2234.00/kus	1.00	2234.00	0%	10.86	
30006508	VAHA OSOBNI	1898.00/kus	1.00	1898.00	0%	10.86	
30006521	OPTOTYP ZRCADLOVY	1693.00/kus	1.00	1693.00	0%	10.86	
90010559	SCHUDKY dvouposchod.	193.00/kus	1.00	193.00	0%	05.85	
Celkem za umístění 3127 :				6018.00			

SOŠ a SOU Třešť Inventurní soupis k období 8.2016
 Drobný majetek - skupinová evidence (místo 3126: ;)

Bez rozlišení skupin
 Středisko: 00060 - ostatní hl. činnost

Ev. číslo	Název položky	Cena/MJ	Množství	Hodnota	Opr.	Datum pořízení	Poznámka
Umístění: 3126 - příprava prakt. lékaře Kodysová							
30003407	STUL PSACI OBOUSTRANN	2770.00/kus	1.00	2770.00	0%	10.86	
30003656	ZIDLE KE KANC. STOLU	547.00/kus	1.00	547.00	0%	10.86	
30003657	ZIDLE KE KANC. STOLU	550.00/kus	1.00	550.00	0%	10.86	
30003658	ZIDLE KE KANC. STOLU	550.00/kus	1.00	550.00	0%	10.86	
30004243	LEHATKO ZDRAV. KOVOVE	1510.00/kus	1.00	1510.00	0%	10.86	
30008360	DYCHAKI PRISTROJ	4290.00/kus	1.00	4290.00	0%	06.92	
30008437	STERILIZATOR horkovzd 851200	6902.00/kus	1.00	6902.00	0%	01.85	
Celkem za umístění 3126 :				17119.00			

SOŠ a SOU Třešť Inventurní soupis k období 8.2016
 Drobný majetek - skupinová evidence (místo 3121: ;)

Bez rozlišení skupin
 Středisko: 00060 - ostatní hl. činnost

Ev. číslo	Název položky	Cena/MJ	Množství	Hodnota	Opr.	Datum pořízení	Poznámka
Umístění: 3121 - šatna lékaři Kodysová							
30000102	SKRIN DVOUDV.-JASAN	1330.00/kus	1.00	1330.00	0%	10.86	
30000103	SKRIN DVOUDV.-JASAN	1330.00/kus	1.00	1330.00	0%	10.86	
30000104	SKRIN DVOUDV.-JASAN	1330.00/kus	1.00	1330.00	0%	10.86	
30000105	SKRIN DVOUDV.-JASAN	1330.00/kus	1.00	1330.00	0%	10.86	
30004705	VESAK STOJANOVY	396.00/kus	1.00	396.00	0%	10.86	
90012130	ZIDLE calounena	265.00/kus	1.00	265.00	0%	04.85	
Celkem za umístění 3121 :				5981.00			