

Smlouva č. 1/2013
o nájmu nebytových prostor uzavřená podle § 663 až 684 a § 720
zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění
a zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu
nebytových prostor, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely

Česká republika - Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě
Tolstého 1914/15, 586 01 Jihlava
IČ: 71009311, DIČ: CZ71009311
Bankovní spojení: ČNB Brno, [REDAKCE]
zastoupená ředitelem MUDr. Janem Říhou
(dále jako *pronajímatel*)

a

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě
Partyzánské nám. 7, 702 00 Ostrava
IČ:71009396, DIČ: CZ71009396
Bankovní spojení: ČNB, č.ú. [REDAKCE]
zastoupený ředitelem RNDr. Petrem Hapalou
(dále jako *nájemce*)

tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

Čl. I
Obecné ustanovení

Pronajímatel má na základě Rozhodnutí Okresního úřadu Žďár nad Sázavou ze dne 12. 12. 1991 a delimitačního protokolu ze dne 16. 12. 1991 příslušnost hospodařit s majetkem státu, zapsaným na LV č. 3893 pro obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

Nebytové prostory, které jsou předmětem pronájmu a jsou níže podrobně specifikovány, se nachází v objektu Krajské hygienické stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, na Tyršově ul. č.p. 3 ve Žďáru nad Sázavou, parcela č. 408. Tyto nebytové prostory jsou pro KHS kraje Vysočina dočasně nadbytečné.

Čl. II
Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci následující nebytové prostory:

Třetí nadzemním podlaží budovy:

a) místnost č. 311, (*čekárna*) o ploše 7,63 m²

b) místnost č. 310, (*ordinace*) o ploše 15,39 m²

c) místnost č. 312, o ploše 12,21 m²

d) místnost č. 313, WC o ploše 3,4 m²

První nadzemním podlaží budovy:

a) místnost č. 105, o ploše 8,27 m²

2.2. Celkem pronajatá plocha je 46,90 m² a s tím spojené využívání komunikací v objektu, tj. vstupní schodiště, vstupní hala, schodiště do 3. nadzemního podlaží a chodby od schodiště k jednotlivým pronajatým místnostem.

Čl. III Účel nájmu

3.1. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté nebytové prostory popsané v čl. II pouze pro zabezpečení činnosti Zdravotního ústavu a jeho kontaktního a odběrového místa Žďár nad Sázavou.

Čl. IV Poskytované služby

4.1. V souvislosti s nájmem nebytových prostor se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci tyto služby:

- a) dodávku teplé a studené vody,
- b) likvidaci odpadních vod,
- c) teplo,
- d) elektrickou energii,
- e) úklid pronajatých a společných prostor,
- f) drobnou údržbu včetně revizí.

Čl. V Úhrada nájemného a poskytovaných služeb

5.1. Náhrada za nájem nebytových prostor:

Pronajímatel a nájemce se dohodli v souladu s ustanovením § 16 vyhl. č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, že nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v čl. II, této smlouvy je stanoveno na 1.200,- Kč ročně (jeden tisíc dvě sta korun českých), s tím, že za neucelené období kalendářního roku 2013 od 1.5.2013 do 31.12.2013 bude nájemné uhrazeno ve výši 800,- Kč (osm set korun českých). Nájemné, je splatné vždy do 10. prosince příslušného kalendářního roku.

5.2. Paušální náhrada za energie – vlastní spotřebiče nájemce:

Paušální náhrada za spotřebu elektrické energie přístrojů ve vlastnictví nájemce, které užívá v pronajatých prostorech (1x lednice, 1x lednice s mrazákem, 1x počítač, 1x kopírka, 2x dobíječka), je stanovena na 2.500,-Kč za kalendářní čtvrtletí, tedy 10.000,- Kč ročně (deset tisíc korun českých).

5.3. Náhrada za služby spojené s nájmem:

5.3.1. Náklady za teplo pro daný kalendářní rok ve výši 3% z ročního vyúčtování tepla z celkové vytápěné plochy v objektu Tyršova 3 za předchozí kalendářní rok.

5.3.2. Náklady za spotřebovanou elektrickou energii ve výši 3,6% z ročního vyúčtování z celkové plochy za předchozí kalendářní rok.

5.3.3. Náklady za spotřebovanou studenou vodu a stočné ve výši poměru počtu osob nájemce k celkovému počtu osob pronajímatele, tj. **6,1%** z nákladů za kalendářní rok.

5.3.4. Náklady za úklid pronajatých a společných prostor a údržbu včetně revizí ve výši stanovené v ujednání bodu 5.4. d), e).

5.4. Sjednané čtvrtletní zálohy na úhradu poskytovaných služeb činí:

a) za dodávku tepla	2.372,--Kč
b) za dodávku elektrické energie	1.232,--Kč
c) za dodávku vody a stočné	751,--Kč
d) za úklid pronajatých a společných prostor.....	2.998,--Kč
e) za údržbu včetně revizí	600,--Kč
f) za paušální náhradu spotřeby el. energie vlastních spotřebičů nájemce.....	2.500,--Kč

Celkem zálohy za služby čtvrtletně:

10.453,--Kč

5.4.1. Pro období neuceleného kalendářního čtvrtletí od 1.5.2013 do 30.6.2013 budou zálohy na poskytované služby uhrazeny ve výši 2/3 výše uvedené sjednané zálohy na služby za kalendářní čtvrtletí, tedy ve výši **6.968,--Kč**.

5.5. Čtvrtletní zálohy jsou splatné vždy předem do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí ve prospěch bankovního účtu pronajímatele.

5.6. V případě prodlení při placení nájemného nebo čtvrtletních záloh na úhradu služeb ze strany nájemce se sjednává úrok z prodlení, jak jej stanoví § 369 zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění. Šestiměsíční prodlení s placením nájemného a záloh na úhradu poskytovaných služeb je důvodem k odstoupení od smlouvy.

5.7. Pronajímatel je povinen provést nájemci roční vyúčtování záloh specifikovaných v bodech 5.3.1., 5.3.2. a 5.3.3. nejpozději do posledního dne druhého kalendářního měsíce po skončení kalendářního roku nebo po skončení smluvního vztahu. Nedoplatek vyplývající z vyúčtování je nájemce povinen uhradit v určené době splatnosti. Případný přeplatek se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci do 30 kalendářních dnů od vyúčtování.

5.8. Výše záloh za úhradu poskytovaných služeb může být každým rokem upravena v závislosti na vyúčtování těchto služeb v roce předcházejícím a s ohledem na aktuální ceny k 1.1. příslušného roku, nebo ke dni, kdy došlo k jejich změně.

Čl. VI Doba nájmu

6.1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 1.5.2013 do 31.12.2020.

6.2. Pronajímatel a nájemce mohou ukončit nájemní vztah z důvodů uvedených v ustanovení § 10 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.

6.3. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a její běh se počítá od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.

6.4. Pronajímatel má možnost odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud pominou důvody přenechání nebytových prostor pro účelnější nebo hospodárnější využití.

Čl. VII Práva a povinnosti smluvních stran

7.1. Nájemce je povinen:

- Užívat pronajatý majetek pouze k účelu ve smlouvě uvedenému a způsobem, který není na újmu pronajímateli.
- Nezpůsobit na pronajatém majetku škodu. V případě jejího vzniku ji nahradit.
- Nezpůsobit provozem pronajatého majetku škodu třetím osobám, zejména dodržovat bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
- Umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontrol a revizí.
- Hradit na vlastní účet náklady spojené s obvyklou údržbou a běžnými opravami.
- Bez písemného souhlasu pronajímatele nepřenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám.
- Předat pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od jím užívaných prostor, které budou uloženy na podatelně. Pronajímatelem mohou být použity pouze v případě ohrožení života, zdraví a majetku, havárií, požárem, živelnou událostí apod.
- Případné stavební úpravy v pronajatých prostorách provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. K žádosti musí být přiložena projektová dokumentace.
- Před zahájením stavebních úprav je nutno pronajímateli předložit stavebního povolení nebo hlášení o provádění stavebních úprav. Veškeré náklady s tím spojené nese nájemce.
- V případě, že by provedenými stavebními úpravami došlo k podstatnému zhodnocení předmětu nájmu, dohodnou se smluvní strany po skončení nájemního vztahu na přiměřeném vyrovnání.

7.2. Pronajímatel je povinen:

- Umožnit nájemci řádné užívání pronajatého majetku.
- Poskytnout nájemci služby uvedené v čl. IV.
- Nerušit bezdůvodně činnost nájemce a nezpůsobit mu škodu.
- Potřebu vstupu do pronajatých prostor oznámit nájemci v dostatečném předstihu a vstupovat do pronajatých prostor jen za přítomnosti pověřeného zaměstnance nájemce.
- Zajistit v pronajímaných prostorách na náklady nájemce provedení revizí elektrických zařízení, které jsou v jeho vlastnictví.

Čl. VIII Závěrečná ujednání

8.1. Pro vztahy touto smlouvou neupravené platí právní úprava obsažená v občanském zákoníku a v zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.

8.2. Změny nebo doplňky této smlouvy mohou být provedeny výhradně formou písemných dodatků s podpisy zástupců obou smluvních stran.

8.3. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

8.4. Zástupci smluvních stran si smlouvu přečetli, jejímu obsahu porozuměli a na důkaz souhlasu ji nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek podepsali.

8.5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu, účinná je od 1.5.2013.

ravě

DODATEK SMLOUVY č.1

o nájmu nebytových prostor č. 1/2013

uzavřené dne 30.4.2013 mezi:

ČESKÁ REPUBLIKA - Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě
Tolstého 1914/15, 586 01 Jihlava
IČ: 71009311, DIČ: CZ71009311
zastoupená ředitelem MUDr. Janem Říhou
(dále jako pronajímatel)

a

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě
Partyzánské nám. 7, 702 00 Ostrava
IČ:71009396, DIČ: CZ71009396

zastoupený ředitelem RNDr. Petrem Hapalou
(dále jako nájemce)

Smluvní strany se dohodly na doplnění výše uvedené smlouvy (bude zařazeno za poslední článek smlouvy). Výše uvedená smlouva se doplňuje o následná ustanovení:

- a) *Pronajímatel má právo upravit cenu nájmu nebytových prostor a poskytovaných služeb vždy pro následující kalendářní rok o výši inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem. V takovém případě bude výše nájemného upravena zpětně od 1.1. příslušného kalendářního roku a jako základ této úpravy bude použita poslední stanovená výše nájemného.*
- b) *Smluvní vztah je možné vypovědět jednou ze smluvních stran s tříměsíční výpovědní lhůtou. Lhůta začíná běžet k 1. dni následujícího měsíce po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně.*
- c) *Zjistí-li pronajímatel, případně jeho nadřízené orgány, že prostor, který je nájemci pronajímán a je třeba ho využít pro potřeby České Republiky a jeho složek, ukončí pronajímatel smlouvu s nájemcem dle ustanovení b) tohoto dodatku. Smluvní vztah může být však okamžitě ukončen jednou ze smluvních stran také s ohledem na ustanovení § 27, odst. 2 zák.č.219/2000 Sb. v platném znění.*
- d) *Nájemce nemá oprávnění k jakýmkoliv stavebním či jiným úpravám pronajatého prostoru bez předešlého souhlasu pronajímatele.*
- e) *Nájemce nemá právo dále pronajímat předmět nájmu třetí osobě.*

Všechna ustanovení výše uvedené smlouvy, která nejsou v souladu s tímto dodatkem, se ruší, případně nahrazují novým ustanovením ve smyslu tohoto dodatku. Dodatek je platný dnem podpisu obou stran. Účinnost ustanovení dodatku je k 1.3.2016.

DODATEK SMLOUVY č.2

o nájmu nebytových prostor č. 1/2013

uzavřené dne 30.4.2013 mezi:

ČESKÁ REPUBLIKA - Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě

Tolstého 1914/15, 586 01 Jihlava

IČ: 71009311

zastoupená ředitelem MUDr. Janem Říhou

(dále jako pronajímatel)

a

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě

Partyzánské nám. 7, 702 00 Ostrava

IČ:71009396, DIČ: CZ71009396

zastoupený ředitelem RNDr. Petrem Hapalou

(dále jako nájemce)

Smluvní strany se dohodly na změnu výše uvedené smlouvy:

Ustanovení článku II., předmět nájmu:

Ustanovení písmena c) v odstavci 2.1 se ruší.

Ustanovení článku 2.2. se ruší a nově zní:

„Celkem pronajatá plocha je 34,69 m² a s tím spojené využívání komunikací v objektu, tj. vstupní schodiště, vstupní hala, schodiště do 3. nadzemního podlaží a chodby od schodiště k jednotlivým pronajatým místnostem.“

Ustanovení článku V., úhrada nájemného a poskytování služeb, odstavce 5.1. až 5.4. se ruší a nově zní:

5.1. Náhrada za nájem nebytových prostor:

Pronajímatel a nájemce se dohodli v souladu s ustanovením § 16 vyhl. č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, že nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v čl. II, této smlouvy je stanoveno na **1.000,- Kč ročně** (jeden tisíc korun českých). Nájemné, je splatné vždy do 10. prosince příslušného kalendářního roku.

5.2. Paušální náhrada za energie – vlastní spotřebiče nájemce:

Paušální náhrada za spotřebu elektrické energie přístrojů ve vlastnictví nájemce, které užívá v pronajatých prostorech (1x lednice, 1x počítač, 1x tiskárna), je stanovena na 1.750,-Kč za kalendářní čtvrtletí, tedy **7.000,- Kč ročně** (sedm tisíc korun českých).

5.3. Náhrada za služby spojené s nájmem:

5.3.1. Náklady za teplo pro daný kalendářní rok ve výši **2%** z ročního vyúčtování tepla z celkové vytápěné plochy v objektu Tyršova 3 za předchozí kalendářní rok.

5.3.2. Náklady za spotřebovanou elektrickou energii ve výši **2,7%** z ročního vyúčtování z celkové plochy za předchozí kalendářní rok.

5.3.3. Náklady za spotřebovanou studenou vodu a stočné ve výši poměru počtu osob nájemce k celkovému počtu osob pronajímatele, tj. **3%** z nákladů za kalendářní rok.

5.3.4. Náklady za úklid pronajatých a společných prostor a údržbu včetně revizí ve výši stanovené v ujednání bodu 5.4. d), e).

5.4. Sjednané čtvrtletní zálohy na úhradu poskytovaných služeb činí:

a) za dodávku tepla	1.450,--Kč
b) za dodávku elektrické energie	750,--Kč
c) za dodávku vody a stočné	400,--Kč
d) za úklid pronajatých a společných prostor.....	2.500,--Kč
e) za údržbu včetně revizí	500,--Kč
f) za paušální náhradu spotřeby el. energie vlastních spotřebičů nájemce.....	1.750,--Kč

Celkem zálohy za služby čtvrtletně: 7.350,--Kč

Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech a je platný dnem podpisu obou stran. Účinnost ustanovení dodatku je k 1.4.2017.