

Smlouva o nájmu č. 1/B/2022

nebytových prostor a služeb spojených s jejich užíváním, uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle občanského zákoníku 89/2012 Sb. v platném znění, mezi:

1./ Nemocnice Vyškov, příspěvková organizace

se sídlem: Purkyňova 235/36, 682 01 Vyškov
zastoupená: JUDr. Zdeňkem Horákem, MBA, ředitelem
IČ: 00839205
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Vyškov
Číslo účtu: [REDACTED]
Nemocnice je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr., vložka 1258.
/ jako pronajímatel /

a

2./ PROGYN R+R s.r.o.

se sídlem: Jiřího Wolкера 495/3, 682 01 Vyškov
zastoupená: MUDr. Jiřím Rieglem, jednatelem
IČ: 141 669 50
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: [REDACTED]
Registrace č.j.
/ jako nájemce /

I.

Místo nájmu

Pronajímatel má právo hospodaření se svěřeným majetkem JMK (viz. Zřizovací listina) mimo jiné také k budově bez č. p., jako součásti pozemku na p. č. 3325, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Vyškov LV 1524.

II.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci v budově uvedené v čl. I. této smlouvy do užívání garážový box o výměře 18,6 m² za účelem garážování osobního automobilu.
Pronajímané nebytové prostory jsou vyznačeny na *Příloze č. 1* této smlouvy.

III.

Výše úhrady

- A. Podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách se sjednává smluvní nájemné z nebytových prostor ve výši [REDACTED] ročně za 1 m² nebytových prostor, tedy za pronajímané nebytové prostory 18,6 m² celkem **8.297,46Kč** (bez DPH) ročně, **měsíční** nájemné za pronajímané nebytové prostory činí **836,66Kč** (včetně DPH).

B. Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor a podíl na provozních nákladech, které bude zajišťovat pronajímatel se sjednává ročně takto:

		<i>bez DPH</i>	<i>s DPH</i>
- dodávka elektřiny	(21%)		
- vytápění	(21%)		
celkem úhrada za služby		5.380,98Kč	6.510,99Kč

IV. Splatnost

Nájemné z nebytových prostor spolu s úhradou za služby je splatné v měsíčních splátkách po **1.379,24Kč (včetně DPH)** na základě faktury vystavené pronajímatelem, která je splatná do 10-ti dnů ode dne doručení faktury na účet pronajímatele u Komerční banky ve Vyškově č. ú. [REDACTED]

Pokud nájemné a úhrada za služby nebudou placeny včas a ve sjednané výši, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky, tím není vyloučeno právo pronajímatele na účtování úroku ve výši 0,05% za každý den prodlení.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné a ceny služeb budou upravovány dodatkem k nájemní smlouvě vždy počátkem kalendářního roku, a to s přihlédnutím ke státem přiznané míře inflace a k vývoji úrovně cen vstupů v průběhu roku. Současně se dohodly na změně nájemného a cen služeb v případě úpravy daňových předpisů.

V. Způsob užívání

Nájemce je povinen sjednat pojištění automobilu, který bude umístěn v garáži podle této smlouvy, pro případ poškození a odcizení. V případě nesplnění této povinnosti pronajímatel neodpovídá za škodu na vozidle v důsledku jeho poškození či odcizení.

V případě, že dojde k poškození nebo vloupání nepojištěného automobilu umístěného v garáži, nebude nájemce uplatňovat po pronajímateli náhradu škody.

Opravy a udržování bytu, prostoru sloužícího podnikání a ostatních nebytových prostor (dále jen předmětné prostory)

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2257, odst. 2) nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětných prostor, nestanoví-li nájemní smlouva jinak.

Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., dochází k vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, které se po dohodě vztahuje i k užívání prostoru sloužícího podnikání a ostatních nebytových prostor.

Drobné opravy

(1) Za drobné opravy se považují opravy předmětných prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětných prostor 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 dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru předmětných prostor

c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmětné prostory,

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro předmětné prostory, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně 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 předmětných prostor 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 1.000 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, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, prostoru sloužícího podnikání a ostatních nebytových prostor za kalendářní rok. Podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch

bytu a všech prostor, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou. Podlahovou plochou prostoru sloužícího podnikání a ostatních nebytových prostor se rozumí součet podlahových ploch prostor sloužící podnikání nebo ostatních nebytových prostor a všech prostor, které jsou s prostorem sloužícího podnikání nebo s ostatním nebytovým prostorem užívány, a to i mimo prostor sloužící podnikání nebo ostatních nebytových prostor, pokud jsou užívány výhradně nájemcem prostoru sloužícího podnikání nebo ostatních nebytových prostor.

Běžná údržba

Běžnou údržbou předmětných prostor se rozumí udržování a čištění předmětných prostor včetně zařízení a vybavení předmětných prostor, které se provádí obvykle při delším užívání předmětných prostor. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených vodovodních odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení předmětných prostor ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3), 4), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Pronajímané nebytové prostory předal pronajímatel nájemci ve stavu způsobilému smluvnímu užívání. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých nebytových prostorách žádné stavební úpravy.

Nájemce nesmí přenechat pronajaté nebytové prostory ani jejich část do podnájmu, a to pod sankcí okamžitého odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

Nájemce je povinen zajišťovat dodržování právních předpisů v oblasti bezpečnosti práce, požární ochrany a hygieny práce u pronajatých nebytových prostor podle této smlouvy.

Současně potvrzuje, že byl seznámen s pravidly o zabezpečování požadavků BOZP, PO a hygieny práce, které jsou uvedeny v příloze č. 2 k této smlouvě její nedílnou součástí.

VI.

Ostatní a závěrečná ujednání

Smlouva se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 3. 2022 a nahrazuje původní Smlouvu č. 7/B/2021, včetně dodatku č. 1. Nová smlouva se uzavírá z důvodu změny právní formy z fyzické osoby na právnickou osobu – společnost s ručením omezeným.

Smlouvu je možné ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou jeden měsíc. Písemná výpověď musí být doručena druhé straně nejpozději do posledního pracovního dne měsíce a výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení.

Tato smlouva zavazuje pouze její účastníky a nepřechází na jejich právní nástupce.

Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit zjistí-li, že nebytové prostory jsou užívány v rozporu s uzavřenou smlouvou nebo bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného a úhrad za služby více jak 2 měsíce.

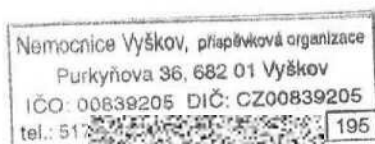
Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Smlouvu je možné měnit či doplňovat jen po vzájemné dohodě oběma stranami, a to písemným dodatkem, který bude číselně označen a bude tvořit nedílnou součást smlouvy.

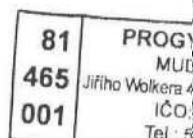
Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

Smlouva je projevem svobodné a pravé vůle stran, která je prosta omylu a tento právní úkon je učiněn svobodně a vážně, což obě strany stvrzují svými podpisy.

Ve Vyškově 17. 2. 2022



JUDr. Zdeněk Prohak, MBA
ředitel Nemocnice Vyškov, p. o.
pronajímatel



MUDr. Jiří Riegl, jednatel
PROGYN R+R s.r.o.
nájemce