

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

Pronajímatel : Město Vítkov, se sídlem nám. Jana Zajíce 7,
----- 749 01 Vítkov, IČ 00300870
zastoupeno Správou bytového fondu města Vítkova
příspěvková organizace
Opavská 21, 749 01 Vítkov
zast. Blažkovou Ludmilou, ředitelkou
Zapsáno u KS v Ostravě, oddíl PR, vložka 1

Bankovní spojení : KB Vítkov
číslo účtu : 29035-821/0100
variabilní symbol : 310311
Konstantní symbol : 308
telefon : 556300347, 556300348
fax : 556300277

Nájemce : **Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

----- Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3,
jejímž jménem jedná ředitel [REDACTED],
k podpisu této smlouvy je pověřen [REDACTED],
ředitel Krajské pobočky pro Moravskoslezský kraj
IČ : 41197518
DIČ : CZ41197518
bank. spojení : GE Money Bank, a.s., Ostrava
číslo účtu : 30007-9122221734/0600
telefon /Fax : 596 165 111
Doručovací adresa : Sokolská třída 1/267
702 00 Ostrava

uzavírají v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu
nebytových prostor v platném znění následující smlouvu.

Článek I.

1. Pronajímatel je správcem nemovitosti:

Vítkov, Opavská 21

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové
prostory umístěné ve výše uvedené nemovitosti do nájmu ve
smyslu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebyt. prostor.
Na vztahy, které nejsou v tomto zákoně výslovně upraveny se
Vztahuje obecná úprava smlouvy nájemní podle § 663 a násl.
Občanského zákoníku.

3. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory ve výše
uvedené nemovitosti o celkové výměře 42,21 m².

4. Nájemce bude nebytové prostory využívat za účelem provo -
zování činnosti:

úřadovna VZP

Článek II.

1. Nájemné se zřetelem k vyhlášce č. 187/1995 Sb. o zrušení cenové regulace nájemného z nebytových prostor a dle rozhodnutí Rady města ve Vítkově, ze dne : 17.5.2011
číslo jednací: RM 474/11
se stanovuje ve výši :

1.050,- Kč/m², tedy celkem za rok 44.316,-Kč bez DPH 20%
.....

Záměr byl vyvěšen dne : 18.3.2011
Záměr byl sejmут dne : 17.5.2011

Nájemné je splatné dle splátkového kalendáře měsíčně na účet pronajímatele (viz. záhlaví smlouvy) nebo do pokladny SBF Vítkov.

2. Vedle placení nájemného, podle článku II. bodu 1. této smlouvy, nájemce hradí náklady za odebranou energii, vodné, stočné a ostatní odebrané služby v měsíčních splátkách:

Zálohy na služby (teplo, studená voda, dešť. voda)	3.000,- Kč

Měsíční zálohy:	3.000,- Kč

3. V případě nedodržení dne splatnosti bude účtováno penále ve výši 0,10 % za každý den prodlení.
V dalších letech bude roční nájem upravován vždy k 1.4. běžného roku podle míry inflace předchozího roku.

Nájemce nebyt. prostoru je povinen hradit skutečné náklady, které vyplynou z poskytovaných služeb v kalendářním roce.

Pronajímatel vyúčtuje skutečné náklady dle přiložených Pravidel pro vyúčtování služeb v domech města Vítkova, aniž by během roku nájemce upozorňoval na změny v cenách energií a služeb.

Vyúčtování se provede v termínu stanoveném vyhl. č. 372/2001 Sb.

Pronajímatel má vůči nájemci právo na započtení pohledávek.

Článek III.

1. Smluvní strany se zavazují v dalším postupovat dle ustanovení § 5 zákona o nájmu a podnájmu nebyt.prostor č. 116/1990 Sb. vč. změn a doplňků, a dále podle ustanovení par. 663 a násl. OZ.

- pronajímatel je povinen odevzdat nebyt. prostor nájemci ve stavu způsobilém k užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržívat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebyt.prostor smlouveno
- nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě
- nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržíváním, údržbu prostor - malé a střední opravy pro specifikaci se použije vyhláška č. 258/95 Sb.

- d) nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.

2. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor, nebo jeho část, do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti vyplývající z § 5 zákona č. 116/1990 Sb. se vztahují i na toho, komu byl nebyt. prostor přenechán do podnájmu.

3. Nájemce nesmí provádět stavební ani jiné úpravy v pronajatých nebyt. prostorech bez předchozího souhlasu pronajímatele. Požádat o tuto činnost je povinen rovněž písemnou formou a to před zahájením prací.

4. Nájemce je povinen zajistit přepsání měřičů spotřeby elektrické energie, plynu, vody (případně dalších sledovaných služeb) ke dni nabytí účinnosti smlouvy na sebe.

5. Nájemce se dále zavazuje:

- a) že nebude pozemek u domu v němž se pronajatý nebytový prostor nachází a společné prostory tohoto domu znečišťovat, zaplňovat materiály a předměty, pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklady nájemce
- b) Zejména: uživatelé nebyt. prostor jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem v době od 22⁰⁰ hod. do 6⁰⁰ hod. jakýmkoli hlukem
- c) písemně informovat pronajímatele o každé změně počtu pracovníků, nejpozději do jednoho měsíce od okamžiku, kdy došlo ke změně
- d) dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření a předpisy vztahující se na pronajaté nebytové prostory zejména vyhl.č. 23/2008.
Zajišťovat na vlastní nákl. požárně - preventivní činnost
- e) v případě skladování potravin, popřípadě jiných zbytků učinit opatření zamezující šíření hmyzu a hlodavců
- f) zajistit další opatření takto :

Nájemce je povinen požádat Město Vítkov o souhlas se změnou užívání stavby, dále byl seznámen, že v případě ukončení nájmu nemá nárok na úhradu nákladů spojených s přestavbou nebytového prostoru.

Článek IV.

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou

od 01.06.2011

a nabývá platnosti podpisem obou zúčastněných stran.

2. Pokud jedna ze smluvních stran nepřistoupí k podpisu smlouvy do 15 dnů po podání návrhu smlouvy, má právo druhá strana návrh smlouvy zrušit, přičemž této straně nepřísluší povinnost hradit ztráty, které prodlením vznikly. O rozhodnutí je povinnost se vzájemně písemně informovat.

3. Skončení nájmu se řídí zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění o nájmu a pronájmu nebytových prostor. Výpověď v písemné formě musí být doručena druhé straně smluvního vztahu, přičemž se stanovuje výpovědní lhůta tři měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemní vztah lze ukončit i dohodou smluvních stran.

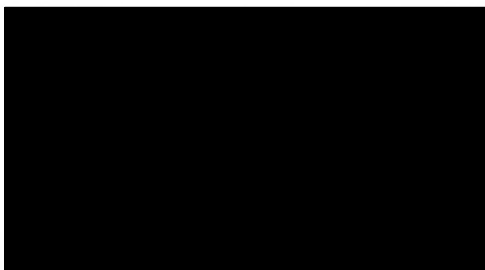
4. Změny ve smlouvě lze provádět pouze za souhlasu obou zúčastněných stran formou písemného dodatku této smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost smlouvy potvrzují smluvní strany svým podpisem.

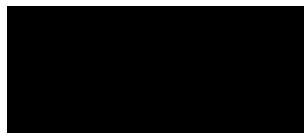
6. Tato smlouva je provedena v pěti vyhotoveních z nichž dvě obdrží pronajímatel a tři provedení obdrží nájemce.

Ve Vítkově, dne 31.5.2011

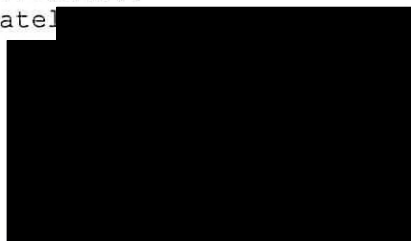
V Ostravě, dne



.....
pronajímatel



.....
nájemce



Příloha č.1 - Pravidla pro rozúčtování cen služeb v domech města Vítkova
č.2 - Splátkový kalendář



Pravidla pro rozúčtování cen služeb v domech města Vítkova

Tato pravidla jsou zpracována s cílem stanovit postup pro rozúčtování výše nákladů na služby, poskytované nájemníkům při užívání bytů ve vlastnictví města Vítkova.

Teplo a teplá voda :

Výše ceny je regulována, způsob rozúčtování uvnitř domu stanovuje zvláštní předpis (vyhl. č. 372/2001 Sb). Pro rozúčtování základní složky nákladů podle m² přepočtené otáčené plochy se stanovuje podíl ve výši 40 % nákladů /vyhláška umožňuje rozpětí 40-50%/, pro spotřební složku podíl ve výši 60 % nákladů /vyhláška umožňuje 50-60% nákladů/.

Odečet údajů z bytových poměrových měřidel a propočty spotřeby v jednotkách včetně celkového propočtu nákladů na topení zajišťuje specializovaný dodavatel. Způsob výpočtu v případě neumožnění odečtu popř. při úmyslném poškození měřidla, nebo při změně nájemníka v průběhu topného období stanovuje vyhl. č. 372/2001 Sb.

Vodné a stočné

Celkové náklady na spotřebu studené vody za zúčtovací jednotku jsou dány fakturací dodavatele, zahrnující fakturované náklady včetně fakturovaného stočného. Množství vody je měřeno na vstupu do objektu dle odečtu fakturačního měřidla dodavatele.

V zúčtovacích jednotkách (domech), kde není žádný byt vybaven měřidlem spotřeby vody, jsou celkové náklady, po odečtu nákladů na pronajímané nebytové prostory, rozúčtovány mezi nájemníky v poměru přepočteného počtu osob, evidovaných u SBF jako uživatelé bytu. U nebytových prostor se úhrada stanoví podle ročních směrných čísel stanovených vyhl. č. 428/2001 Sb.

V domech, kde jsou všechny byty a NP vybaveny měřidly, budou náklady rozpočteny v poměru spotřeby studené vody, naměřené v jednotlivých bytech. Ve stejném poměru se rozpočtou i náklady na rozdíl mezi spotřebou vody fakturovanou dodavatelem a mezi úhrnem vykázané spotřeby dle bytových vodoměrů.

V domech, kde je vodoměry vybavena pouze část bytů a nebytových prostor, se vyúčtuje spotřebovaná voda odečtená na měřidlech podle cen, stanovených SmVak pro aktuální rok, ostatním nájemníkům bude rozúčtována částka odpovídající spotřebě na patě domu po odpočtu úhrnu, který bude vyúčtován uživatelům bytů a nebytových prostor, vybavených vodoměry. Mezi jednotlivé nájemníky bude tato spotřeba rozpočtena v poměru přepočteného počtu osob, evidovaného u SBF.

V případě poruchy měřidla nebo kdy nebude proveden odečet bez zavinění uživatele, provede se výpočet průměrné spotřeby vody za předcházející období a porovnáním počtu přepočtených osob a vyúčtuje se spotřeba, odpovídající této průměrné spotřebě za uplynulé tři roky. U nájemníků, užívajících byt kratší dobu se použijí roční směrná čísla podle vyhl. 428/2001 Sb.

V případě úmyslného poškození měřidla nájemcem, poškození plomby, zjištění jakéhokoliv ovlivňování spotřeby vody nájemcem bude uplatňována sankce. Sankce bude stanovena z průměrné spotřeby vody v objektu, připadající na jednu osobu, zvýšená o 100% a vynásobená přepočteným počtem osob, přihlášených u SBF.

Osvětlení společných prostor

Do nákladů se zahrnují náklady na spotřebovanou elektrickou energii, nájem za elektroměr a další náklady související s dodávkou el. energie dle faktur SME, po odečtu spotřeby el. na společnou televizní anténu, popř. výtah., dále náklady za výměnu žárovek, vypínačů, osvětlovacích těles, jističů, schodišťových automatů a zvonkových panelů, dálkového otevírání dveří a instalací centrálního větrání. Na jednotlivé nájemce se tyto náklady rozúčtují podle průměrného přepočteného počtu osob, evidovaného u SBF.

Náklady za užívání výtahu

Nájemníkům jsou rozúčtovány náklady el. energie pro pohon výtahu, náklady na povinné revize, kontroly, běžnou údržbu, čištění a mazání, servis výtahů, výtahové techniky, výměny žárovek a osvětlovacích těles v kabinách a strojovnách výtahů, dobíjení kreditu pro nouzové volání, vyproštění z výtahu, výměny rozbitých skel kabin a šachetních dveří, opravy a výměny Brana. Náklady se povinně účtují nájemníkům od III.NP včetně, v domě Budišovská 877 od II.NP včetně. S nájemníky nižších pater, kteří výtah užívají, uzavře SBF dohodu o případném placení nákladů. Náklady se rozúčtovávají podle průměrného počtu osob, evidovaných v bytech u SBF.

Náklady na užívání společných televizních antén.

Nájemníkům se účtují náklady spojené s běžnými opravami STA, náklady na revize, spotřebu el. energie, opravy el. instalace, výměnu zesilovačů a jiných součástí STA, opravy rozvodů signálu v domě a účastnických zásuvek. Náklady se rozpočítávají rovnoměrně podílem na byt. V případě pořízení nové STA se řídí úhrada odpisovou sazbou pořizovacích nákladů, připadajících na jeden byt.

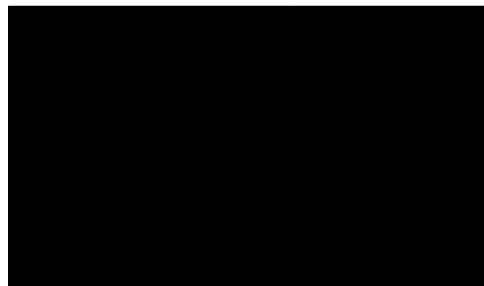
Náklady na vývoz fekálií a čištění kanalizace

Nájemníkům jsou rozúčtovány náklady na odvoz splašků a jejich zpracování v čistírně odpadních vod, čištění jímek a septiků, čištění ucpávek kanalizačních přípojek ve výši skutečně uhrazených nebo vynaložených nákladů. Náklady se rozúčtují podle průměrného přepočteného počtu osob, evidovaných u SBF.

Náklady na komíny

Nájemníkům se účtují náklady na čištění komínů, revize a drobné opravy např. komínová dvířka ap.

Tato pravidla byla schválena usnesením Rady města Vítkova č. ...2100/59... ze dne ...25.04.2006... a jsou platná počínaje účtovacím obdobím roku 2006. Nahrazují původní pravidla o rozúčtování služeb a ostatní postupy, které byly pro rozúčtování zálohově placených služeb, spojených s užíváním bytu, městem Vítkov a správcem domů Správou bytového fondu města Vítkova používány.



Příloha č. 1 k dodatku k nájemní smlouvě ze dne 31.5.2011

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ - ROZPIS NÁJEMNÉHO
daňový doklad č. 2011021

Město Vítkov zastoupené Správou bytového fondu
Náměstí Jana Zajíce 7 , 749 01 Vítkov
IČ: 00300870 DIČ: CZ00300870

Všeobecná zdravotní pojišťovna české republiky
Orlická 4/2020
130 00 Praha 3
IČ: 41197518 DIČ: CZ41197518

datum vystavení **31.5.2011**

vyřaditelný symbol **311010010**

č.úctu **000000-0029035821/0100**

Předpis měsíčních plateb nájemného za období 06/2011 - 03/2012

Opavská 21, 749 01 Vítkov

Typ platby	období	datum usku.ZP	splatnost	sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Služby	Celkem (Kč)
měsíční								
měsíční								
měsíční	06/2011	1.6.2011	15.6.2011	20%	3693	739	3000	7 432
měsíční	07/2011	1.7.2011	15.7.2011	20%	3693	739	3000	7 432
měsíční	08/2011	1.8.2011	15.8.2011	20%	3693	739	3000	7 432
měsíční	09/2011	1.9.2011	15.9.2011	20%	3693	739	3000	7 432
měsíční	10/2011	1.10.2011	15.10.2011	20%	3693	739	3000	7 432
měsíční	11/2011	1.11.2011	15.11.2011	20%	3693	739	3000	7 432
měsíční	12/2011	1.12.2011	15.12.2011	20%	3693	739	3000	7 432
měsíční	01/2012	1.1.2012	15.1.2012	20%	3693	739	3000	7 432
měsíční	02/2012	1.2.2012	15.2.2012	20%	3693	739	3000	7 432
měsíční	03/2012	1.3.2012	15.3.2012	20%	3693	739	3000	7 432

Vystavila: [REDACTED]