

# SMLOUVA O NÁJMU MÍSTNOSTÍ SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. I/1/15



## Účastníci :

**Středisko zdravotních a sociálních služeb, Bučovice, Sovětská 912, PSČ 685 01**

zastoupení : Ing. Juraj Roháč, ředitel  
IČO : 644 46 611  
DIČ : CZ64446611  
bankovní spojení : Komerční banka, a.s.  
číslo účtu : 11137-731/0100  
dále jen „pronajímatel“

a

**Lékárna TILIA spol. s r.o., Bučovice, Sovětská 912, PSČ 685 01**

zastoupení : PharmDr. Miroslava Černá, jednatel  
IČO : 494 50 077  
DIČ : CZ49450077  
bankovní spojení :   
číslo účtu : 

dále jen „nájemce“

uzavřeli dne 29. prosince 2014, na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále NOZ), tuto smlouvu :

## **Čl. 1**

### **Prohlášení**

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je, na základě zřizovací listiny v aktuálním znění, vydané Městem Bučovice ve smyslu § 84 odst.2 zákona č. 128/2000 Sb. a § 27 zákona č.250/2000 Sb. z 15.5. 2007, jako vlastníkem nemovitosti v Bučovicích, ulice Sovětská 912, PSČ 685 15, která se nachází na p.č. 724/7, zapsané v evidenčním listu vlastnictví č. 10001 Katastrálního úřadu ve Vyškově pro obec Bučovice, oprávněn výše uvedenou nemovitost se souhlasem zřizovatele pronajímat.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.
- 1.3. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním jednáním práva a povinnosti.

## **Čl. 2**

### **Předmět a účel nájmu**

- 2.1. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání ve výše uvedeném objektu místnosti sloužící k podnikání (dále jen *nebytové prostory*), jejichž soupis, rozloha a lokalizace jsou uvedeny v **příloze 1**, tvořící nedílnou součást této smlouvy.
- 2.2. Účelem nájmu subjektu, uvedeného v záhlaví smlouvy, je provozování lékáren základního typu v rozsahu platné registrace.
- 2.3. Nájemce se zavazuje, že pronajatých nebytových prostorů bude využívat v souladu s jejich stavebním určením a hygienickými předpisy.
- 2.4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a shledal jej způsobilým pro účely jeho činnosti.
- 2.5. Nájemce může přenechat místnosti sloužící k podnikání, nebo jejich část, do podnájmu třetí osobě, na dobu určitou, jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

### Čl. 3 Nájemné

- 3.1. Výše nájemného za celkovou plochu 299,01 m<sup>2</sup> se stanoví dohodou ve výši **177.610,- Kč ročně bez DPH (příloha 1).**
- 3.2. Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. dubnu valorizovat nájemné úměrně k míře inflace, vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku, proti průměru předposledního kalendářního roku, zveřejněné Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy. Zvýšení nájemného bude nájemci sděleno písemně.
- 3.3. Nájemce se zavazuje k úhradě za služby jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Výše poplatku za službu, oceněnou smluvní paušální částkou, je uvedena v **příloze 4**. Cena za poskytovaná plnění, vč. paušální úhrady, dle kalkulačního listu, uvedeného v **příloze 2**, činí **54.364,- Kč ročně bez DPH**.
- 3.4. Nájemné a cena plnění, poskytovaných v souvislosti s nájmem, jsou splatné v měsíci realizace nájmu, přičemž služby budou fakturovány ve výši 1/12 předpokládaného ročního objemu. Částka ve výši **19.331,- Kč bez DPH** je splatná do čtrnácti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 3.5. Výroba tepla pro ohřev a dodávku teplé užitkové vody je zabezpečena dodavatelsky na základě kupní smlouvy uzavřené mezi autorizovaným producentem tepla a pronajímatelem zařízení.
- 3.6. Nájemce se zavazuje k úhradě poměrné části nákladů spojených s výrobou tepla a dodávkou TUV a to v rozsahu stanoveném vyhl. č. 372/2001 Sb. MMR ČR z 25.10.2001. Podíl těchto úhrad je stanoven dle § 4, odst.5 a § 5 odst.6 vyhl. (viz příloha 1.) z částky fakturované výrobcem tepla.
- 3.7. Náklady na dodávku TUV jsou nájemci účtovány dle § 5, odst. 3. Nájemce se zavazuje neodebírat TUV z rozvodu pronajímatele a dbát na neporušenost plomb.
- 3.8. Úhrada nákladů dle odst. 3.6, čl. 3, se sjednává měsíčními zálohami ve výši 1/12 roční spotřeby tepla stanovené odběrovým diagramem, uvedeným v **příloze 3**, tvořícím nedílnou součástí této smlouvy a platným pro ceny příslušného období. Splatnost sjednané zálohy je do čtrnácti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.
- 3.9. Nájemce se zavazuje platit nájemné, úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem a úhradu nákladů na vytápění a dodávku TUV ode dne účinnosti této smlouvy.
- 3.10. Po ukončení sjednaného účetního období je pronajímatel povinen provést vyúčtování skutečné spotřeby služeb dle **přílohy 2**, dodávky tepelné energie dle náměrů indikátorů topných nákladů (*zákon č. 67/2013 Sb. a vyhl. č. 372/2001*) a spotřeby TUV (*vyhl. č. 366/2010 Sb.*), a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vždy do 30 kalendářních dnů po ukončení sjednaného účetního období. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nájemci doložit doklady ke způsobu rozúčtování ve smyslu § 8 zákona č. 67/2013 Sb.
- 3.11. Při změně okolností, rozhodných pro stanovení uvedených úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad, počínaje měsícem, který následuje vzniku důvodů pro změnu. Pronajímatel se zavazuje, že změnu úhrad sdělí nájemci písemně.
- 3.12. Nezaplatí-li nájemce úhrady dle odst. 3.4 a 3.8. čl.3 této smlouvy do pěti dnů po sjednané splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle ust. § 1970 NOZ.. Výše zákonných úroků se stanoví podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení podle NOZ.

### Čl. 4 Doba nájmu

- 4.1. Nájemní poměr se uzavírá **na dobu neurčitou od 1. ledna 2015.**

### Čl. 5 Všeobecná ustanovení

- 5.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 5.2. Nájemce hradí náklady spojené s běžným užíváním a s opravami místností sloužících k podnikání, po vzájemné dohodě, v rozsahu stanoveném v **příloze 5**.

**5.3.** Nájemce je povinen provádět opravy místností sloužících k podnikání jejichž potřeba vznikne jeho zaviněním.

**5.4.** Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých místností za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k smlouvenému obvyklému užívání. Termín prohlídky místností sloužících k podnikání oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.

**5.5.** Pokud opravy či úpravy v pronajatých místnostech, z důvodů vzniklých na straně pronajímatele, prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto místnostech, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

**5.6.** Nájemce bere na vědomí, že veškeré změny stavebně-dispozičního charakteru v pronajatých místnostech je oprávněn realizovat na vlastní náklady pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

**5.7.** Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých místností, a to ani po zániku nájemního vztahu.

**5.8.** Pronajímatel prohlašuje, že předmětné místnosti jsou pojištěny v rámci pojistky celé nemovitosti (*tj. živelní pojištění, pojištění odpovědnosti za škody*).

**5.9.** Nájemce se dále povinen :

- provádět kontrolu najatých místností sloužících k podnikání z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti a hygieny práce,

- bez zbytečného odkladu oznámit správci potřebu oprav, které je povinen realizovat pronajímatel, v opačném případě uhradí vzniklou škodu na vlastní náklady,

- v případě pojistné události neprodleně informovat pronajímatele.

**5.10.** Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

**5.11.** Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

**5.12.** Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

**5.13.** Pronajímatel zajišťuje pravidelně revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na revize a kontroly elektrického zařízení, náradí a spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

**5.14.** Pronajímatel je povinen plnit povinnosti související se správou předmětné nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce.

## **čl. 6** **Zánik nájmu**

**6.1.** Nájemní poměr zaniká písemnou výpovědí.

**6.2.** Výpovědní lhůta činí dle § 2312 NOZ 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

**6.3.** Po skončení nájmu je nájemce povinen místnosti sloužící k podnikání předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému upotřebení - včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele a to nejpozději do 5 dnů po skončení nájmu, přičemž o stavu a předmětu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

## **čl. 7** **Závěrečná ustanovení**

**7.1.** Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

**7.2.** Touto smlouvou se ruší smlouva o nájmu nebytových prostor č. I/1/06 z 29. března 2006 v plném rozsahu.

**7.3.** Tato smlouva je sepsána ve dvou výtiscích, z nichž každé má platnost originálu a jež každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

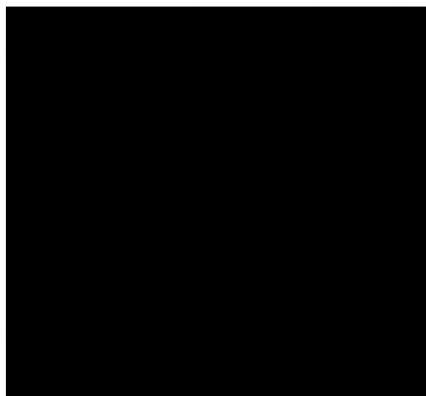
**7.4.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (*viz. čl. 4*).

**7.5.** Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

7.6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Bučovicích, dne 29. prosince 2014

**Pronajímatel :**



Ing. Juraj R o h á č  
*ředitel SZSS Bučovice*

**Nájemce :**



PharmDr. Miroslava Č e r n á.  
*jednatel Lékárna TILIA spol. s r.o.*

**Přílohy :**

- č.1 Výpočtový list nájemného
- č.2 Kalkulace provozních nákladů
- č.3 Odběrový diagram nákladů na vytápění a dodávku TUV
- č.4 Specifikace služeb
- č.5 Drobné opravy pronajatých místností

lékárna TILIA spol. s r.o.

Proc. sazba k úhradě nákladů  
za vytápění

A- Pasport nebytových prostor

Vyhl. č. 372/2001 Sb.

Provozní místnosti			
Ozn.	Místnost	m2	Pozn.:
101.	Zádveří	10,20	✓ II/1
102.	Čekárna	29,10	✓
103.	Volný prodej	27,70	✓
105.	Disp. box	30,80	✓
106.	Přípravna	23,30	✓
107.	Zádveří	4,00	
	Provoz místnosti	45,80	✓
	Umývárna	8,00	✓
108.	Chodba	42,66	✓
109.	Strojovna	10,00	✓
111.	Sklad	18,50	✓
112.	Kancelář	15,70	✓
116.	WC	3,40	✓
117a.	Úklid	3,30	✓
118.	Archív	10,10	✓

příl. 1, část A	
Koef.	Přep. plocha m2
1,00	10,20
1,20	34,92
1,20	33,24
1,20	36,96
1,20	27,96
0,20	0,80
1,00	45,80
1,00	8,00
0,20	8,53
0,35	3,50
0,10	1,85
0,10	1,57
0,10	0,34
0,10	0,33
0,20	2,02

mezisoučet :

282,56

216,02

Užitné prostory	m2	proc.
Užitná plocha	2 795,19	10,11
Provozní prostory	162,69	
Užitná plocha /sp.	1 734,94	16,29
Spol.prostory	697,69	

	m2
celk. p. p.	4 145,83

podíl nájemce :

16,45 pp ✓

0,52 8,55

0,00 sp

1,15 0,00

**Nebytové prostory celkem : 299,01 m2**

224,57

Roční sazba za m2 (Kč)

594

**NAJEMNE ročně bez DPH 177 610 Kč**

Sazba(%)

**5,42**

I/1/15

Příloha 2

akárna TILIA spol. s r.o.

B - Kalkulace provozních nákladů

m2

299,01

Pol. nákladu	Zápočet m2	Poměr	Náklady Kč	Úhrada Kč	Měs. Kč	Pozn.:
1. Uklid	0,00	0,0000	0	0	0	Nebytové prostory
Čistící prostředky	0,00	0,0000	0	0	0	Kč/m2
Úklid	0,00	0,0000	0	0	0	Společné prostory
Čistící prostředky	0,00	0,0000	0	0	0	Kč/m2
2. El. energie	299	0,0000	33 000	33 000	2 750	
3. Vodné, stočné	4 086	0,0732	152 416	11 154	929	
Srážkové vody	4 086	0,0732	114 925	8 410	701	
4. Výtahy	0	0,0000	0	0	0	
5. RTG zubní	0	0,2000	0	0	0	
6. Telefon	0,00	0,0000	0	0	0	
Kom. odpad	0	0,0000	0	0	0	
<b>Zálohy celkem :</b>				<b>52 564</b>	<b>4 380</b>	
8. Kont. odpad				0	0	
9. Převoz prádla				1 800	150	
<b>Paušál celkem :</b>				<b>1 800</b>	<b>150</b>	

Celkem ročně

54 364

Rekapitulace :		měs.	Pozn.:
Nájemné	nebyty	177 610	14 801 příl. 1
	HIM	0	0 příl. 4
Služby	zálohy	52 564	4 380 Pol. 1-7
	paušál	1 800	150 Pol. 8,9
<b>Celkem :</b>		<b>231 974</b>	

Měsíční úhrada : Nájem + služby

19 331 Kč

Topení :	Vytápění	TUV	Celkem	Kč/rok	Příl. 3
	GJ				
	62,304	20,194	82,497	45 146	

Měsíčně :

3 762 Kč

Pozn.:

1) Ceny jednotlivých komodit jsou uvedeny bez DPH

Firma: <b>TILIA spol. s r.o.</b>		
Smlouva o nájmu č.:	<b>I/1/15</b>	Platnost: <b>2015</b>
Z:	<b>29.12.2014</b>	

**Odběrový diagram nákladů  
na vytápění a dodávku TUV**

**Rozpis výrobce tepla ERDING a.s., Brno**

P.pl.(m2)	4 145,83	<b>k1</b>
Pr.pl(m2)	224,57	<b>0,0542</b>
P (m2)	4 085,85	<b>k2</b>
Pr(m2)	299,01	<b>0,0732</b>

Měs.	Celkem :		Nájemce :		Záloha Kč	Pozn.: Kč/GJ bez DPH
	Dodávka GJ	Vytápění GJ	TUV GJ	Celkem GJ		
I.	321	10,433	2,819	13,252		
II.	294	9,555	2,582	12,137		
III.	243	7,898	2,134	10,032		
IV.	186	6,045	1,633	7,679		
V.	82	2,665	0,720	3,385		
VI.	54	0,000	1,186	1,186		
VII.	50	0,000	1,098	1,098		
VIII.	49	0,000	1,076	1,076		
IX.	79	2,568	0,694	3,261		
X.	181	5,883	1,590	7,472		
XI.	242	7,865	2,125	9,990		
XII.	289	9,393	2,538	11,931		
<b>Celkem :</b>	<b>2 070</b>	<b>62,304</b>	<b>20,194</b>	<b>82,497</b>		

Vytápění :	Dod.*60%*k1
TUV:	Dod.*12%*k2

Pozn.: Tato příloha smlouvy je platná pouze pro příslušný rok

V Bučovicích, dne 29.12.2014

Pronajímatel :

Nájemce :

**Specifikace služeb zabezpečovaných dohodnutými částkami :**

**Přeprava prádla k praní v zařízení Nemocnice s poliklinikou Vyškov**

Pronajímatel zabezpečí nájemci převoz prádla vlastním dopravním prostředkem do zařízení NsP Vyškov. Požadovaný objem prádla bude manipulován v uzavřeném obalu, označeném jménem objednatele.

Za obsah expedovaného materiálu organizace správce neručí.

Přejímka, výdej a distribuce prádla bude realizována v obvyklých termínech.

*Úhrada předmětného plnění je stanovena dohodou v paušální částce 1.800,- Kč ročně bez DPH, v objemu napadeném produkcí poskytovatele zdravotnických služeb provozovaných denně. (V poplatku zahrnuty režijní a přepravní náklady)*

*V Bučovicích, dne 29. prosince 2014*

Smlouva č.: I/1/15

z 29. 12. 2014

\_\_\_\_\_  
pronajímatel

\_\_\_\_\_  
nájemce

### **Drobné opravy pronajatých místností**

(1) Za drobné opravy se považují opravy pronajatých místností a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jejich součástí 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 oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, žaluzií,  |
| c) | výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek<br>a výměny zdrojů světla, osvětlovacích těles |
| d) | opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,   |

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy nepovažují 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 pronajatých místností 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 500 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy pronajatých místností za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

### **Náklady spojené s běžnou údržbou**

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění pronajatých místností, které se provádějí obvykle při jejich delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. (3), malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.