

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č.I/2/07

Účastníci :

Středisko zdravotních a sociálních služeb, Bučovice, Sovětská 912, PSČ 685 15

zastoupení : Ing. Juraj Roháč, ředitel

IČO : 64446611

bankovní spojení : [REDAKCE]

číslo účtu : [REDAKCE]

dále jen „pronajímatel“

a

MUDr. Martin Vašíček, privátní lékař, Vyškov, Osvobození 48, PSČ 682 01

IČO : 48902454

bankovní spojení : [REDAKCE]

číslo účtu : [REDAKCE]

dále jen „nájemce“

uzavřeli dne 31. 5. 2007, v souladu se zákonem č. 360/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, 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 par.čís.: 724/7, zapsané v evidenčním listu vlastnictví č. 10001 Katastrálního úřadu ve Vyškově pro obec Bučovice, oprávněn výše uvedenou nemovitost pronajímat.

Čl. 2

Předmět a účel nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání ve výše uvedeném objektu, ve smyslu § 3 odst. 2 zákona č. 360/2006 Sb., 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 poskytování zdravotnických služeb v oboru 603 - gynekologie v rozsahu platné registrace, ve dnech pondělí až středa a pátek kalendářního týdne. Nájemce se zavazuje, že pronajatých prostorů bude využívat pouze ke sjednanému účelu v souladu s jejich stavebním určením a hygienickými předpisy.

2.3. Nájemce může přenechat nebytové prostory, nebo jejich část, do podnájmu třetí osobě, na dobu určitou, jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 3

Nájemné

3.1. Výše nájemného za celkovou plochu 102,00 m² se stanoví dohodou ve výši **52.326,- Kč ročně** (příloha 1).

3.2. Výše nájemného bude upravena k 31.3. příslušného roku úměrně k míře inflace, publikované Českým statistickým úřadem, s tím, že za základ bude považována výše nájemného platného 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 poplatků za službu, oceněnou smluvní paušální částkou, je uvedena v *příloze 4*. Celková výše záloh na úhradu nákladů, vč. paušální platby, dle kalkulačního listu, uvedeného v *příloze 2*, činí **41.970,- Kč ročně**.

Nájemce je oprávněn některou, případně některé ze služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, vypovědět. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.4. Nájemné a úhrada plnění poskytovaných v souvislosti s nájmem jsou splatné v měsíci realizace nájmu. Částka ve výši **7.858,- Kč** je splatná do deseti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.

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. Úhrada nákladů dle odst. 3.6, čl. 3, se sjednává měsíčními zálohami ve výši stanovené zálohovým kalendářem, uvedeným v *příloze 3*, tvořícím nedílnou součást této smlouvy a platným pro ceny příslušného období. Splatnost sjednané zálohy je do deseti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.

3.8. 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.

3.9. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny služeb a vytápění, účtované zálohově dle *přílohy 2* a *přílohy 3*, nájemci každoročně vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vždy do 30 kalendářních dnů po ukončení skutečného odběru sjednaného účetního období. Na požádání je pronajímatel povinen nájemci předložit doklady ke způsobu rozúčtování.

3.10. 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.

3.11. Nezaplátí-li nájemce úhrady dle odst. 3.8. čl.3 této smlouvy do deseti dnů po sjednané splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli poplatek z prodlení. Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení dle občanského zákoníku.

čl. 4

Doba nájmu

4.1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou od **1. června 2007**, a to na **deset let**. Požádá-li nájemce, nejpozději tři měsíce před skončením sjednané lhůty nájmu, písemně o jeho prolongaci, prodlužuje se tento na dobu dalších dvou let za stejných podmínek.

čl. 5

Všeobecná ustanovení

5.1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu znám jejich stav.

5.2. Nájemce hradí náklady spojené s běžným užíváním a s opravami nebytových prostorů v rozsahu stanoveném, analogicky jako pro nájemce bytů, nařízením vlády č. 258/95 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.

5.3. Nájemce je povinen provádět opravy nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikne jeho zaviněním.

5.4. V případě oprav majetku ve správě pronajímatele, k nimž je tento povinen ve smyslu výše uvedeného nařízení vlády, lze s nájemcem dohodnout substituční formu úhrady nájemného nepeněžním plněním, ve sjednaném rozsahu prací, realizovaných prostředky nájemce, v souladu se zák. č. 586/1992 Sb, o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

5.5. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k smluvenému obvyklému užívání. Termín prohlídky nebytových prostorů pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.

5.6. Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorách z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného. Tím není dotčeno právo nájemce na náhradu případně vzniklé škody a ušlého zisku.

5.7. Nájemce bere na vědomí, že veškeré změny stavebně-dispozičního charakteru v pronajatém prostoru je oprávněn realizovat na vlastní náklady pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

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

5.9. Nájemce se dále povinen :

- provádět kontrolu najatého nebytového prostoru z hlediska bezpečnosti a hygieny práce,
- bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen realizovat pronajímatel, v opačném případě uhradí vzniklou škodu na vlastní náklady,
- v případě pojistné události neprodleně informovat pronajímatele.

čl. 6 **Zánik nájmu**

6.1. Nájemní poměr může být ukončen jen výpovědí z důvodů uvedených v § 9 zákona č. 360/2005 Sb.

6.2. Výpovědní lhůta je čtyři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

6.3. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a v 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.

čl. 7 **Závěrečná ustanovení**

7.1. Tato smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostorů č. 1/2/02 z 29.3.2002, která se nabytím účinnosti této smlouvy dle odst. 7.4 čl. 7 ruší v celém rozsahu.

7.2. Ostatní práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou upraveny přímo ve smlouvě, se řídí zákonem č. 360/2005 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a ustanoveními občanského zákoníku.

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

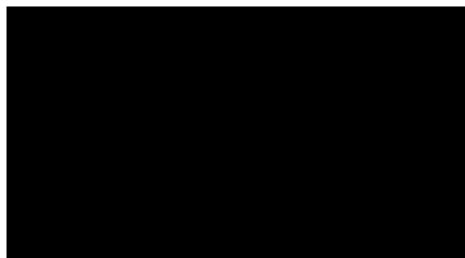
7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (viz. čl. 4).

7.5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.

7.6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

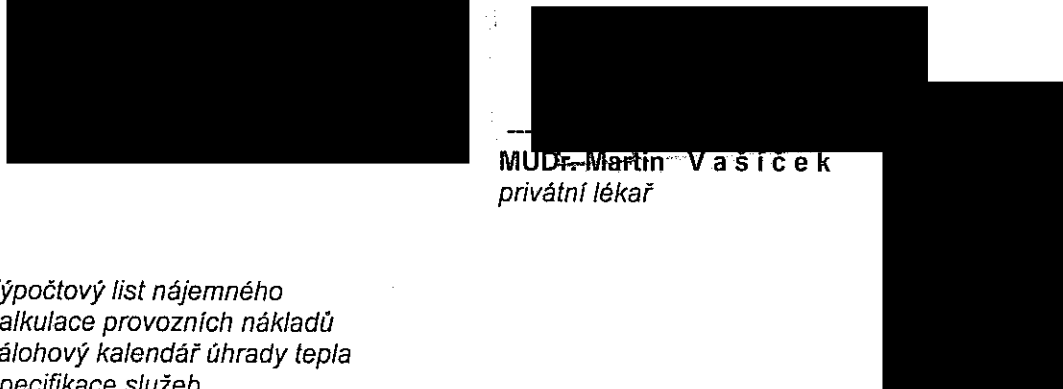
V Bučovicích, dne 31. května 2007

Pronajímatel :



Ing. Juraj R o h á č
ředitel SZSS Bučovice

Nájemce :



MUDr. Martin V a š í č e k
privátní lékař

Přílohy :

- č.1 Výpočtový list nájemného
- č.2 Kalkulace provozních nákladů
- č.3 Zálohový kalendář úhrady tepla
- č.4 Specifikace služeb

MUDr. Martin Vašíček

Proc. sazba k úhradě nákladů
za vytápění
Vyhl. č. 372/2001 Sb.

A- Pasport nebytových prostor

Provozní místnosti				příl. 1, část A	
Ozn.	Místnost	m2	Pozn.:	Koef.	Přep. plocha m2
151.	Čekárna	43,50	I/1	1,20	52,20
153.	WC- pacienti	3,50		0,10	0,35
154.	WC- personál	3,50		0,10	0,35
155.	Sprcha	3,50		0,10	0,35
158.	Přípravna	22,30		1,20	26,76
159.	Ordinace	25,70		1,20	30,84

mezisoučet :

102,00

110,85

Společné prostory	m2	proc.		m2
Užitná plocha	2 795,19	3,65		
Provozní prostory	162,69		celk. p. p.	4 145,83
Užitná plocha /sp.	1 734,94	5,88		
Spol.prostory	697,69			

podíl nájemce :

0,00 pp

0,52

0,00

0,00 sp

1,15

0,00

Nebytové prostory celkem :	102,00 m2
-----------------------------------	------------------

110,85

Roční sazba za m2 (Kč)	513,00
------------------------	--------

NAJEMNÉ ročně	52 326 Kč
----------------------	------------------

Sazba(%)

2,67

MUDr. Martin Vašíček

B - Kalkulace provozních nákladů

m2

102,00

Pol. nákladu	Zápočet m2	Poměr	Náklady Kč	Úhrada Kč	Měs. Kč	Pozn.:
1. Úklid	48,00	0,0000	345	13 248	1 104	Nebytové prostory
Čistící prostředky	48,00	0,0000	25	960	80	Kč/m2
Úklid	54,00	0,0000	329	14 213	1 184	Společné prostory
Čistící prostředky	54,00	0,0000	24	1 037	86	Kč/m2
2. El. energie	3 537	0,0288	332 621	7 675	640	
3. Vodné, stočné	3 537	0,0288	94 180	2 173	181	
Srážkové vody	4 086	0,0250	27 762	693	58	
4. Výtahy	0	0,0000	13 062	0	0	
5. RTG zubní	0	0,2000	9 436	0	0	
6. Telefon	0,00	0,0000	4 351	0	0	
7. Kom. odpad	3 537	0,0288	11 199	258	22	
Zálohy celkem :				40 257	3 355	
8. Kont. odpad				0	0	
9. Převoz prádla				1 714	143	
Paušál celkem :				1 714	143	

Pozn.:

1) Pol. 1 a 9 jsou pronajímatelem kalkulovány vč. 19 % DPH

2) Pol. 1-9 (vyjma srážkových vod) přepočteny koef. využití 0,8

Celkem ročně**41 970**

Rekapitulace :		měs.	Pozn.:
Nájemné	nebyty	52 326	4 361 příl. 1
	HIM	0	0
Služby	zálohy	40 257	3 355 Pol. 1-7
	paušál	1 714	143 Pol. 8,9
Celkem :		94 296	

Měsíční úhrada :**7 858 Kč**

MUDr. Martin Vašíček		
Smlouva o nájmu č.:	I/2/07	Platnost: 2007
Z	31.5.2007	

Zálohový kalendář podílu úhrady nákladů
na vytápění a dodávku TUV

Rozpis výrobce tepla BTH Bučovice, s.r.o.

P.pl.(m2)	4 145,83	k1
Pr.pl(m2)	110,85	0,0267
P (m2)	4 085,85	k2
Pr(m2)	102,00	0,0250

Měs.	Celkem :		Nájemce :			Záloha Kč	Pozn.: Kč/GJ vč. 5 % DPH
	Dodávka GJ	Vytápění GJ	TUV GJ	Celkem GJ			
I.							457,80
II.							
III.							
IV.							
V.							
VI.	60	0,000	1,498	1,498	686		
VII.	60	0,000	1,498	1,498	686		
VIII.	60	0,000	1,498	1,498	686		
IX.	60	0,000	1,498	1,498	686		
X.	234	3,754	2,337	6,091	2 788		
XI.	353	5,663	3,525	9,188	4 206		
XII.	465	7,460	4,643	12,103	5 541		

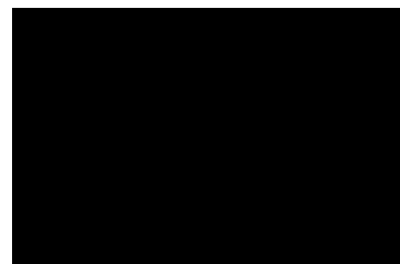
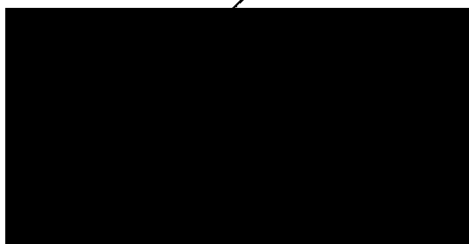
Celkem : 1 292 16,877 16,496 33,373 15 279

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

V Bučovicích, dne 31.5.2007

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.

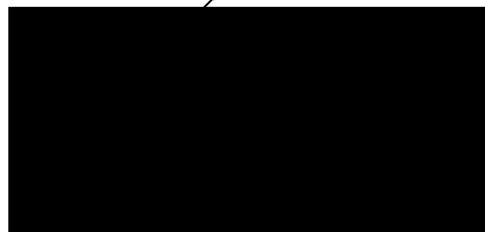
Za obsah expedovaného materiálu organizace správce neručí.

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

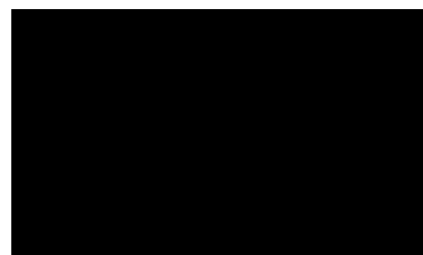
*Úhrada předmětného plnění je stanovena dohodou v paušální částce 1.800,- Kč ročně bez DPH, v objemu napadeném produkcí poskytovatele zdravotnických služeb provozovaných denně.
(V poplatku zahrnutý režijní a přepravní náklady)*

V Bučovicích, dne 31. května 2007

Smlouva č.: 1/2/07



pronajímatel



nájemce