

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č.1/5/13

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. BENEŠ, s.r.o., Bučovice, Sovětská 912, PSČ 685 15

zastoupení : MUDr. Jiří Beneš, Ph.D, jednatel

IČO : 29320518

bankovní spojení : [REDAKCE]

číslo účtu : [REDAKCE]

dále jen „nájemce“

uzavřeli dne 31.5.2013, v souladu se zákonem 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 p.č. 724/7, zapsané v evidenčním listu vlastnictví č. 10001 Katastrálního úřadu ve Vyškově pro obec Bučovice, oprávněn výše uvedenou nemovitost pronajímat.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právy třetích osob, zejména že pronajímané prostory nejsou dále pronajaty třetím osobám.

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. Součástí předmětu smlouvy je i pronájem poměrné části společných prostor budovy (tj. chodeb, sociálního a technologického zařízení), užívaných společně s dalšími nájemci nebytových prostor objektu, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor a specifikovaném v **příloze 1**.

2.3. Účelem nájmu subjektu, uvedeného v záhlaví smlouvy, je poskytování zdravotnických služeb v oboru 001 - praktického lékařství pro dospělé v rozsahu platné registrace.

Nájemce se zavazuje, že pronajatých prostorů bude využívat pouze ke sjednanému účelu v souladu s jejich stavebním určením a hygienickými předpisy.

2.4. 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 83,73 m² se stanoví dohodou ve výši **50.571,- Kč ročně** (příloha 1).
- 3.2.** Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. dubnu 3. příslušného roku 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 platná pro předchozí skončený kalendářní rok. Zvýšení nájemného bude nájemci sděleno písemně.
- 3.3.** Nájemce se zavazuje k úhradě za služby jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Cena za poskytovaná plnění, dle kalkulačního listu, uvedeného v **příloze 2** činí **25.658,- 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 **6.352,- Kč bez DPH** 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, účtovanými 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.** Nezaplatí-li nájemce úhrady dle odst. 3.4 a 3.7. čl.3 této smlouvy do pěti 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 neurčitou od **1. června 2013**.

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, po vzájemné dohodě, 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.** 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.
- 5.5.** 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.

5.6. 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.

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

5.8. Nájemce se dále povinen :

- provádět kontrolu najatého nebytového prostoru z hlediska protipožární prevence, 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 zaniká písemnou výpovědí dle § 9 zákona č. 360/2005 Sb.

6.2. Výpovědní lhůta je tři 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 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.

6.4. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího odstavce se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,- Kč bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele.

6.5. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatel na náhradu případné prokazatelné škody.

čl. 7 Závěrečná ustanovení

7.1. 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.

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

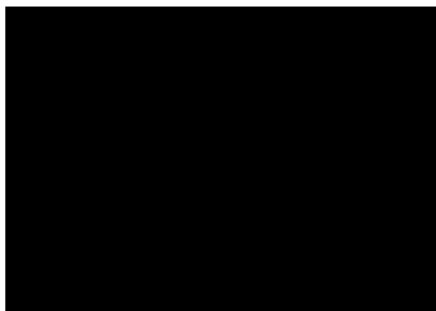
7.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (viz. čl. 4).

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

7.5. 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 2013

Pronajímatel :



Ing. Juraj R o h á č
ředitel SZSS Bučovice

Nájemce :

MUDr. Jiří B e n e š, Ph.D.
jednatel MUDr. JIŘÍ BENEŠ, s.r.o

- Přílohy :**
- č.1 Výpočtový list nájemného
 - č.2 Kalkulace provozních nákladů
 - č.3 Zálohový kalendář úhrady tepla

MUDr. BENEŠ, s.r.o.

Proc. sazba k úhradě nákladů
za vytápění

Vyhl. č. 372/2001 Sb.

A- Pasport nebytových prostor

Provozní místnosti			
Ozn.	Místnost	m2	Pozn.:
7.	Přípravná	16,09	1/1
8.	Ordinace	22,06	
	Denní pobyt	12,60	
6.	Čekárna (0,5 z 19,23 m2)	9,62	

příl. 1, část A	
Koef.	Přep. plocha m2
1,20	19,31
1,20	26,47
1,20	15,12
1,20	11,54

mezisoučet :

60,37

75,82

polečné prostory	m2	proc.
Užitná plocha	2 795,19	1,82
Provozní prostory	162,69	
Užitná plocha /sp.	1 734,94	2,93
Spol.prostory	697,69	

	m2
celk. p. p.	4 145,83

podíl nájemce :

2,95 pp

0,52 1,54

20,41 sp

1,15 23,47

Nebytové prostory celkem : 83,73 m2

100,83

Roční sazba za m2 (Kč)

604

NAJEMNE ročně

50 571 Kč

Sazba(%)

2,43

1/5/13

Příloha 2

MUDr. BENEŠ, s.r.o.

B - Kalkulace provozních nákladů

m2

83,73

Pol. nákladu	Zápočet m2	Poměr	Náklady Kč	Úhrada Kč	Měs. Kč	Pozn.:
1. Uklid	50,75	0,0000	245	0	0	Nebytové prostory
Čistící prostředky	50,75	0,0000	21	0	0	Kč/m2
Uklid	30,03	0,0000	234	7 027	586	Společné prostory
Čistící prostředky	30,03	0,0000	20	601	50	Kč/m2
2. El. energie	3 537	0,0237	472 695	11 190	932	
3. Vodné, stočné	4 086	0,0205	140 360	2 876	240	
Srážkové vody	4 086	0,0205	100 857	2 067	172	
4. Výtahy	2 237	0,0374	36 474	1 365	114	
5. RTG zubní	0	0,2000	0	0	0	
6. Telefon	0,00	0,0000	0	0	0	
7. Kom. odpad	3 537	0,0237	22 502	533	44	
Zálohy celkem :				25 658	2 138	
8. Kont. odpad				0	0	
9. Převoz prádla				0	0	
Paušál celkem :				0	0	

Pozn.:

Ceny jednotlivých komodit jsou uvedeny bez DPH

Celkem ročně	25 658
---------------------	---------------

Rekapitulace :		měs.	Pozn.:
Nájemné	nebyty	50 571	4 214 příl. 1
	HIM	0	0 příl. 4
lužby	zálohy	25 658	2 138 Pol. 1-7
	paušál	0	0 Pol. 8,9
Celkem :		76 229	

Měsíční úhrada :	6 352 Kč
-------------------------	-----------------

MUDr. BENES, s.r.o.		
Smlouva o nájmu č.:	1/5/13	Platnost : 2013
Z	31.5.2013	

Zálohový kalendář podílu úhrady nákladů
na vytápění a dodávku TUV

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

P.pl.(m2)	4 145,83	k1
Pr.pl.(m2)	100,83	0,0243
P (m2)	4 085,88	k2
Pr(m2)	83,73	0,0205

Měs.	Celkem :		Nájemce :		Záloha Kč	Pozn.: Kč/GJ vč. 15 % DPH
	Dodávka GJ	Vytápění GJ	TUV GJ	Celkem GJ		
I.	292	4,261	2,394	6,655	4 222	634,51
II.	256	3,736	2,098	5,834	3 702	
III.	232	3,385	1,902	5,287	3 355	
IV.	173	2,525	1,418	3,943	2 502	
V.	90	1,313	0,738	2,051	1 301	
VI.	66	0,000	1,353	1,353	858	
VII.	66	0,000	1,353	1,353	858	
VIII.	66	0,000	1,353	1,353	858	
IX.	78	1,138	0,639	1,778	1 128	
X.	161	2,349	1,320	3,669	2 328	
XI.	232	3,385	1,902	5,287	3 355	
II.	268	3,911	2,197	6,108	3 875	
Celkem :	1 980	26,004	18,665	44,669	28 343	

Vytápění :	Dod. *60%*k1
TUV:	Dod. *40%*k2

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

V Bučovicích, dne 31.5.2013

Pronajímatel :

Nájemce :