

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č.2/6/06

## 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. Jaroslav Bradna, privátní lékař, Brno, Nejedlého 18, PSČ 638 00**

IČO : 48900168

bankovní spojení : [REDAKCE]

číslo účtu : [REDAKCE]

dále jen „nájemce“

uzavřeli dne 29. 3. 2006, 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 27. 12. 2000, vč. dodatku č. 1 z 7. 9. 2001, 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.

## **Čl. 2 Předmět a účel nájmu**

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání ve výše uvedeném objektu, ve smyslu § 3 odst. 2 zákona č. 116/90 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. Součástí předmětu smlouvy je pronájem hmotného investičního majetku, kterým je pronajatý prostor zubního RTG vybaven dle **přílohy 4**.

2.4. Účelem nájmu subjektu, uvedeného v záhlaví smlouvy, je poskytování zdravotnických služeb v oboru stomatologie 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.

2.5. 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 63,92 m<sup>2</sup> se stanoví dohodou ve výši **31.962,- 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 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 služby, oceněné smluvními paušálními částkami je uvedena v **příloze 4**. Celková výše záloh na úhradu nákladů vč. paušálních plateb dle kalkulačního listu, uvedeného v **příloze 2** činí **45.022,- Kč ročně**.
- 3.4. Výše nájmu za HIM, dle čl.2, odst. 2.3 této smlouvy, je stanovena dohodou ve výši **2.837,- Kč ročně**.
- 3.5. Nájemné a úhrada plnění poskytovaných v souvislosti s nájmem jsou splatné v měsíci realizace nájmu. Částka ve výši **6.652,- Kč** je splatná do deseti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.
- 3.6. Úhrada nájemcem realizovaných telefonních hovorů bude účtována samostatnou fakturou na podkladě výpisu tarifikátoru.
- 3.7. Výroba tepla pro ohřev a dodávku teplé užitkové vody je zabezpečena dodavatelsky na základě kupní smlouvy uzavřené mezi autorizovaným producentem tepla a pronajímatelem zařízení.
- 3.8. Nájemce se zavazuje k úhradě poměrně částí 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.
- 3.9. Úhrada nákladů dle odst. 3.8, 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.
- 3.10. 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.
- 3.11. 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.
- 3.12. 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.
- 3.13. Nezaplátí-li nájemce úhrady dle odst. 3.5 a 3.8. 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. dubna 2006.

#### 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 pojišťky celé nemovitosti (tj. živelní pojištění, pojištění odpovědností 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

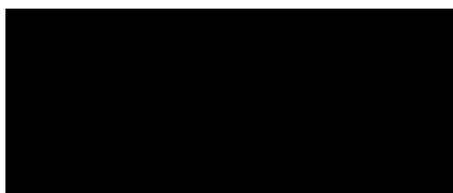
- 6.1. Nájemní poměr zaniká písemnou výpovědí dle § 9 zákona č. 360/2005 Sb.
- 6.2. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 6.3. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené 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 280,- 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. Tato smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostorů č. 2/6/02 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 origiálu 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 tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Bučovicích, dne 29. března 2006

Pronajímatel :



Ing. Juraj R o h á č  
ředitel SZSS Bučovice

Nájemce :



MUDr. Jaroslav B r a d n a  
privátní lékař

Přílohy :  
č.1 Vypočtový list nájemného  
č.2 Kalkulace provozních nákladů  
č.3 Zálohový kalendář úhrady tepla  
č.4 Pronájem RTG  
č.5 Specifikace služeb

MUDr. Jaroslav Bradna

Proc. sazba k úhradě nákladů  
za vytápění

A- Pasport nebytových prostor

Vyhl. č. 372/2001 Sb.

Provozní místnosti				příl. 1, část A	
Ozn.	Místnost	m2	Pozn.	Koef.	Přep. plocha m2
28.	Denní pobyt	15,71	1/2	1,20	18,85
29.	Ordinace	19,54		1,20	23,45
33.	RTG (0,2 z 19,93 m2)	3,99		1,20	4,79
18.	Čekárna (0,3 z 21,17 m2)	6,62		1,20	7,94

mezisoučet :

45,86

55,03

Společné prostory			m2	
Užitná plocha	2 795,19	1,40	celk. p. p.	4 145,83
Provozní prostory	162,69			
Užitná plocha /sp.	1 734,94	2,26		
Spol. prostory	697,69			

podíl nájemce :

2,28 pp

0,52

1,19

15,78 sp

1,15

18,15

Nebytové prostory celkem : 63,92 m2

74,37

Roční sazba za m2 (Kč)

500,00

NÁJEMNÉ ročně

31 962 Kč

Sazba(%)

1,79

MUDr. Jaroslav Bradna

B - Kalkulace provozních nákladů

m2

63,92

Pol. nákladu	Zápočet m2	Poměr	Náklady Kč	Úhrada Kč	Měs. Kč	Pozn.:
1. Úklid	39,24	0,0000	345	13 538	1 128	Nebytové prostory Kč/m2
Čistící prostředky	39,24	0,0000	25	981	82	
Úklid	22,40	0,0000	329	7 370	614	Společné prostory Kč/m2
Čistící prostředky	22,40	0,0000	24	538	45	
2. El. energie	3 537	0,0181	332 621	6 012	501	
3. Vodné, stočné	3 537	0,0181	94 180	1 702	142	
Srážkové vody	4 086	0,0156	27 762	434	36	
4. Výtahy	2 237	0,0286	13 062	373	31	
5. RTG zubní	1	0,2000	9 436	1 887	157	servis
6. Telefon	2,00	0,0000	4 351	8 701	725	121,205
7. Kom. odpad	3 537	0,0181	11 199	202	17	
<b>Zálohy celkem :</b>				<b>41 738</b>	<b>3 478</b>	
8. Kont. odpad				1 142	95	
9. Převoz prádla				2 142	179	
<b>Paušál celkem :</b>				<b>3 284</b>	<b>274</b>	

**Pozn.:**

Pol. 1, 6, 8, 9 - jsou pronajmatelem kalkulovány s 19% DPH

<b>Celkem ročně</b>	<b>45 022</b>
---------------------	---------------

<u>Rekapitulace :</u>		měs.	<u>Pozn.:</u>
Nájemné	nebyty	<b>31 962</b>	2 664 příl. 1
	HIM	<b>2 837</b>	236 příl. 4
Služby	zálohy	<b>41 738</b>	3 478 Pol. 1-7
	paušál	<b>3 284</b>	274 Pol. 8,9
<b>Celkem :</b>		<b>79 821</b>	

<b>Měsíční úhrada :</b>	<b>6 652 Kč</b>
-------------------------	-----------------

<b>MUDr. Jaroslav Bradna</b>		<b>Platnost : 2006</b>
Smlouva o nájmu č.:	<b>2/6/06</b>	
Z	29.3.2006	

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)	74,37	0,0179
P (m2)	4 085,85	k2
Pr(m2)	63,92	0,0156

Měs.	Celkem :		Nájemce :		Záloha Kč	Pozn.: K&GJ vč. 5 % DPH
	Dodávka GJ	Vytápění GJ	TUV GJ	Celkem GJ		
I.						<b>420,02</b>
II.						
III.						
IV.	284	3,057	1,777	4,834	2 030	
V.	80	0,000	1,252	1,252	526	
VI.	80	0,000	1,252	1,252	526	
VII.	80	0,000	1,252	1,252	526	
VIII.	80	0,000	1,252	1,252	526	
IX.	80	0,000	1,252	1,252	526	
X.	257	2,766	1,608	4,374	1 837	
XI.	266	2,863	1,665	4,528	1 902	
XII.	481	5,177	3,010	8,187	3 439	

Vytápění	Dod.*60%*k1
TUV:	Dod.*40%*k2

Celkem : 1 688 13,863 14,318 28,180 11 836

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

V Bučovicích, dne 29.3.2006

**Pronajímatel :**

**Nájemce :**

Pol.	Inv. č.	Předmět	ks	Cena/ks Kč	Celkem : Kč	Pozn.:
1.	26552	RTG Mindent 70 DC	1	103 827	<b>103 827</b>	roční odpis 13 913,- Kč
2.	2750022 3	Zástěra k RTG	3	900	<b>2 700</b>	1/10 poř. ceny

Roční pronájem :

**14 183**

**1 uživatel**  
(0,2)

**2 837 Kč**

## Specifikace služeb zabezpečovaných dohodnutými částkami :

**Likvidace kontaminovaného odpadu**

Středisko zdravotních a sociálních služeb, jako správce zařízení, je, na základě rozhodnutí odboru životního prostředí Městského úřadu v Bučovicích ŽP/ODP/492/03 z 27.5.2003, ve smyslu § 16 odst. 3 zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech a ustanovení vyhl. MŽP ČR č. 383/2001 Sb o podrobnostech nakládání s odpady, **oprávněno k nakládání s nebezpečnými odpady na území okresu Vyškov.**

V souladu se smlouvou na zneškodnění odpadů s firmou Ekotermex, a.s. Vyškov, zabezpečuje pronajímatel nájemci uložení, manipulaci a přepravu odpadu **skupiny 180100 - specifický odpad ze zdravotnických zařízení a zařízení sociální péče.**

Úhrada předmětného plnění je stanovena dohodou v **paušální částce 960,- Kč ročně bez DPH,** v objemu napadeném produkcí poskytovatele zdravotnických služeb provozovaných denně.

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

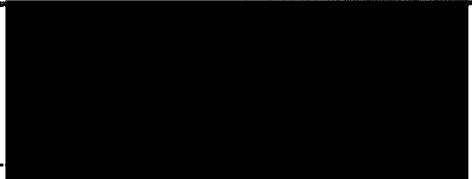
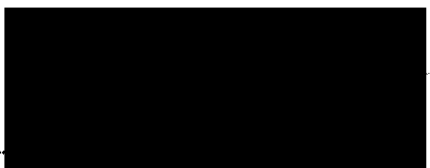
Pronajímatel zabezpečí nájemci převoz prádla vlastním dopravním prostředkem do zařízení NsP Vyškov. Požadovaný objem prádla bude manipulován v uzavřeném obalu, označeném jménem objednatele.

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 29. března 2006

Smlouva č.:	2/6/06	z 29. 3. 2006
		
pronajímatel		nájemce