

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. 1/9.1/11

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

ALERGOLOGIE Vyškov s.r.o., Vyškov, Brňany, Zahradní 181/2, PSČ 682 01

zastoupení : MUDr. Zdenka Koldová, jednatel

IČO : 29260892

bankovní spojení : [REDAKCE]

číslo účtu : [REDAKCE]

dále jen „nájemce“

uzavřeli dne 27. června 2011, 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 se souhlasem zřizovatele 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 na základě této smlouvy nájemci k užívání ve výše uvedeném objektu 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 207- alergologie, v rozsahu platné registrace a to ve dnech úterý a středa kalendářního týdne.

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

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu.

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 58,46 m² se stanoví dohodou ve výši **33.559,- Kč ročně** (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. Cena za poskytovaná plnění, dle kalkulačního listu, uvedeného v **příloze 2** činí **14.272,- Kč ročně**.
- 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 **3.986,- Kč** je splatná do deseti 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.** 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.** Po ukončení sjednaného účetního období je pronajímatel povinen provést vyúčtování skutečné spotřeby těchto služeb, vč. vytápění a dodávky TUV, dle **přílohy 2 a přílohy 3**, a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vždy do 30 kalendářních dnů po ukončení 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. července 2011.**

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 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 oznámí pronajímatel nájemci 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. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájemního vztahu.

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 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, nářadí 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 dle § 10 zákona č. 116/90 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, přičemž o stavu a předmětu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

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 pronajímatele 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. 116/1980 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a ustanoveními občanského zákoníku.

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

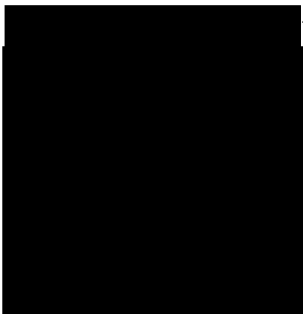
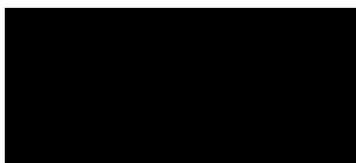
7.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (*viz. čl. 4*).

7.4. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních 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 tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Bučovicích, dne 27. června 2011

Pronajímatel :



Ing. Juraj R o h á ě
ředitel SZSS Bučovice

Nájemce :



MUDr. Zdenka K o l d o v á
jednatel ALERGOLOGIE Vyškov s.r.o.

Přílohy :

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

ALERGOLOGIE Vyškov s.r.o.

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
24.	Přípravna	15,40	1/1	1,20	18,48
25.	Ordinace	20,80	1/1	1,20	24,96
12.	Čekárna (0,2 z 28,01 m2)	5,60		1,20	6,72

mezisoučet :

41,80

50,16

Společné prostory			m2	
Užitná plocha	2 795,19	1,30	celk. p. p.	4 145,83
Provozní prostory	162,69			
Užitná plocha /sp.	1 734,94	2,09		
Spol.prostory	697,69			

podíl nájemce :

2,11 pp

0,52

1,10

14,56 sp

1,15

3,37

Nebytové prostory celkem :	58,46 m2
-----------------------------------	-----------------

54,63

Roční sazba za m2 (Kč)

574

NAJEMNE ročně	33 559 Kč
----------------------	------------------

33 559 Kč

Sazba(%)

1,32

1/9.1/11

Příloha 2

ALERGOLOGIE Vyškov s.r.o.

B - Kalkulace provozních nákladů

m2

58,46

Pol. nákladu	Zápočet m2	Poměr	Náklady Kč	Úhrada Kč	Měs. Kč	Pozn.:
1. Uklid	36,20	0,0000	324	4 692	391	Nebytové prostory
Čistící prostředky	36,20	0,0000	20	290	24	Kč/m2
Úklid	20,16	0,0000	308	2 484	207	Společné prostory
Čistící prostředky	20,16	0,0000	19	153	13	Kč/m2
2. El. energie	3 537	0,0165	622 582	4 116	343	
3. Vodné, stočné	4 086	0,0143	143 000	818	68	
Srážkové vody	4 086	0,0143	102 784	1 471	123	
4. Výtahy	2 237	0,0261	8 226	86	7	
5. RTG zubní	0	0,2000	5 325	0	0	
6. Telefon	0,00	0,0000	4 351	0	0	
7. Kom. odpad	3 537	0,0165	24 552	162	14	
Zálohy celkem :				14 272	1 189	
8. Kont. odpad				0	0	
9. Převoz prádla				0	0	
Paušál celkem :				0	0	

Pozn.:

Pol. 1. - je pronajímatelem kalkulována s 20% DPH

Pol. 2., 3. (vodné, stočné), 4., a 7 upraveny koeficientem využití 0,4

Celkem ročně**14 272**

Rekapitulace :		měs.	Pozn.:
Nájemné	nebyty	33 559	2 797 příl. 1
	HIM	0	0 příl. 4
Služby	zálohy	14 272	1 189 Pol. 1-7
	paušál	0	0 Pol. 8,9
Celkem :		47 830	

Měsíční úhrada :**3 986 Kč**

ALERGOLOGIE Vyškov s.r.o.		
Smlouva o nájmu č.:	1/9.1/11	Platnost: 2011
Z	27.6.2011	

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)	54,63	0,0132
P (m2)	4 085,85	k2
Pr(m2)	58,46	0,0143

Měs.	Celkem :		Nájemce :		Záloha Kč	Pozn.: Kč/GJ vč. 10 % DPH
	Dodávka GJ	Vytápění GJ	TUV GJ	Celkem GJ		
I.	358	2,830	2,049	4,879	2 630	539,00
II.	314	2,696	1,797	4,493	2 422	
III.	285	2,253	1,631	3,884	2 094	
IV.	212	1,676	1,213	2,889	1 557	
V.	110	0,000	1,574	1,574	848	
VI.	81	0,000	1,159	1,159	625	
VII.	81	0,000	1,159	1,159	625	
VIII.	81	0,000	1,159	1,159	625	
IX.	96	0,000	1,374	1,374	740	
X.	198	1,565	1,133	2,699	1 455	
XI.	285	2,253	1,631	3,884	2 094	
XII.	329	2,601	1,883	4,484	2 417	

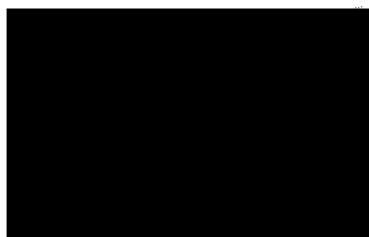
Vytápění :	Dod.*60%*k1
TUV:	Dod.*40%*k2

Celkem : 2 430 15,875 17,762 33,637 18 130

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

V Bučovicích, dne 27.6.2011

Pronajímatel :



Nájemce :

