

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č.2/5/06

Účastníci :

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

zastoupení : Ing. Juraj Roháč, ředitel

IČO : 64446611

DIČ : CZ64446611

bankovní spojení : [REDAKCE]

číslo účtu : [REDAKCE]

dále jen „pronajímatel“

a

Mgr. Kamila Finkesová, Prostějov, Na okraji 4, PSČ 796 01

IČO : 63493977

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. 360/2005 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. *chodab, 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 903 - klinická logopedie, ve dnech úterý každého kalendářního týdne a ve středu sudého kalendářního týdne, v rozsahu platné registrace a živnostenského oprávnění.

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 21,95 m² se stanoví dohodou ve výši **10.974,- 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. Celková výše záloh na úhradu nákladů dle kalkulačního listu, uvedeného v **příloze 2** činí **4.616,- Kč ročně**.
- 3.4. Nájemné a úhrada plnění poskytovaných v souvislosti s nájmem jsou splatné v měsíci realizace nájmu. Částka ve výši **1.299,- Kč** je splatná do deseti dnů od vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.
- 3.5. Úhrada nájemcem realizovaných telefonních hovorů bude účtována samostatnou fakturou na podkladě výpisu tarifátoru.
- 3.6. Výroba tepla pro ohřev a dodávku teplé užitkové vody je zabezpečena dodavatelsky na základě kupní smlouvy uzavřené mezi autorizovaným producentem tepla a pronajímatelem zařízení.
- 3.7. 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.
- 3.8. 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.
- 3.9. 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. 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 přeplateků či nedoplateků vždy do 30 kalendářních dnů po ukončení skutečného odběru sjednaného účetního období. Na požádání je pronajímatel povinen nájemci předložit doklady ke způsobu rozúčtování.
- 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 3.7. 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. 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 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

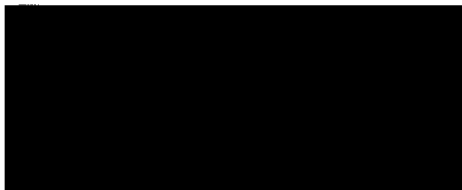
- 6.1. Nájemní poměr zaniká písemnou výpovědí dle § 9 zákona č. 360/2005 Sb.
6.2. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6.3. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené 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 65,- 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. Tato smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostorů č. 2/5/03 z 28.4.2003, 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 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 :

Mgr. Kamila F i n k e s o v á
klinická logopedie

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

Mgr. Kamila Finkesová

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

A- Paspport nebytových prostor

Provozní místnosti				příl. 1, část A	
Ozn.	Místnost	m2	Pozn.:	Koef.	Přep. plocha m2
22.	Logopedie	15,03	1/2	1,20	18,04

mezisoučet :

15,03

18,04

Společné prostory			m2	
	m2	proc.		
Užitná plocha	2 795,19	0,54		
Provozní prostory	162,69			
Užitná plocha /sp.	1 734,94	0,87		
Spol.prostory	697,69			
			celk. p. p.	4 145,83

podíl nájemce :

0,87 pp
6,04 sp

0,52 0,45
1,15 6,95

Nebytové prostory celkem :	21,95 m2
Roční sazba za m2 (Kč)	500,00
NAJEMNÉ ročně	10 974 Kč

	25,44
Sazba(%)	0,61

Mgr. Kamila Finkesová

B - Kalkulace provozních nákladů

m2

21,95

Pol. nákladu	Zápočet m2	Poměr	Náklady Kč	Úhrada Kč	Měs. Kč	Pozn.:
1. Úklid	15,03	0,0000	345	1 556	130	Nebytové prostory Kč/m2
Čistící prostředky	15,03	0,0000	25	113	9	
Úklid	6,04	0,0000	329	596	50	Společné prostory Kč/m2
Čistící prostředky	6,04	0,0000	24	43	4	
2. El. energie	3 537	0,0062	332 621	619	52	126
3. Vodné, stočné	3 537	0,0062	94 180	175	15	
Srážkové vody	4 086	0,0054	27 762	149	12	
4. Výtahy	2 237	0,0098	13 062	38	3	
5. RTG zubní	0	0,2000	9 436	0	0	
6. Telefon	0,30	0,0000	4 351	1 305	109	
7. Korn. odpad	3 537	0,0062	11 199	21	2	
Zálohy celkem :				4 616	385	
8. Kont. odpad				0	0	
9. Převoz prádla				0	0	
Paušál celkem :				0	0	

Pozn.:

- 1) Pol. 1, 6, 8, 9 - jsou pronajimatelem kalkulovány s 19% DPH
 2) Pol. přepočteny koef. využití 0,3 (vyjma srážkových vod)

Celkem ročně	4 616
---------------------	--------------

Rekapitulace :		měs.	Pozn.:
Nájemné	nebyty	10 974	přil. 1
	HIM	0	přil. 4
Služby	zálohy	4 616	Pol. 1-7
	paušál	0	Pol. 8,9
Celkem :		15 590	

Měsíční úhrada :	1 299 Kč
-------------------------	-----------------

Mgr. Kamila Finkesová		
Smlouva o nájmu č.:	2/5/06	Platnost: 2006
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)	25,44	0,0061
P (m2)	4 085,85	k2
Pr(m2)	21,95	0,0054

Měs.	Celkem :		Nájemce :			Záloha Kč	Pozn.: Kč/GJ vč. 5 % DPH
	Dodávka GJ	Vytápění GJ	TUV GJ	Celkem GJ			
I.							420,02
II.							
III.							
IV.	284	1,046	0,610	1,656	696		
V.	80	0,000	0,430	0,430	181		
VI.	80	0,000	0,430	0,430	181		
VII.	80	0,000	0,430	0,430	181		
VIII.	80	0,000	0,430	0,430	181		
IX.	80	0,000	0,430	0,430	181		
X.	257	0,946	0,552	1,498	629		
XI.	266	0,979	0,572	1,551	651		
XII.	481	1,771	1,034	2,805	1 178		
Celkem :	1 688	4,742	4,917	9,659	4 057		

Vytápění	Dod.*60%*k1
TUV:	Dod.*40%*k2

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

V Bučovicích, dne 29.3.2006

Pronajímatel :

Nájemce :