

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. 0/01/10

Účastníci :

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

zastoupení : Ing. Juraj Roháč, ředitel

IČO : 64446611

bankovní spojení : [REDACTED]

číslo účtu : [REDACTED]

dále jen „pronajímatel“

a

MUDr. Bohdana Jelečková, privátní lékařka, Brno, Voříškova 5, PSČ 623 00

IČO : 72058650

bankovní spojení : [REDACTED]

číslo účtu : [REDACTED]

dále jen „nájemce“

uzavřeli dne 29. ledna 2010, 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 015- čelistní ortopedie - ortodoncie, 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.

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 63,21 m² se stanoví dohodou ve výši **35.399,- 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. Výše poplatků za službám oceněnou smluvní paušální částkou je uvedena v **příloze 4**. Cena za poskytovaná plnění, vč. paušální platby, dle kalkulačního listu, uvedeného v **příloze 2** činí **26.952,- 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 **5.196,- 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 přeplateků či nedoplateků 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. února 2010.**

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 pravidelné 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 29.ledna 2010

Pronajímatel :



Ing. Juraj Roháč
ředitel SZSS Bučovice

Nájemce :



MUDr. Bohdana Jelečková

Přílohy :

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

MUDr. Bohdana Jelečková

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
26.,	Ordinace	19,82	I/O	1,20	23,78
27.,	RTG	8,96		1,20	10,75
28.,	Sklad	2,61		0,20	0,52
	Chodba	2,57		0,50	1,29
30.,	Čekárna	13,62		1,20	16,34

mezisoučet :

47,58

52,69

Společné prostory		m2	proc.	celk. p. p.	
Užitná plocha		2 795,19	1,21		
Provozní prostory		162,69			
Užitná plocha /sp.		1 734,94	1,96		
Spol.prostory		697,69			4 145,83

podíl nájemce :

1,98 pp

0,52

1,03

13,66 sp

1,15

15,71

Nebytové prostory celkem : 63,21 m2

69,42

Roční sazba za m2 (Kč)

560

NAJEMNE ročně

35 399 Kč

Sazba(%)

1,67

MUDr. Bohdana Jelečková

B - Kalkulace provozních nákladů

m2

63,21

Pol. nákladu	Zápočet m2	Poměr	Náklady Kč	Úhrada Kč	Měs. Kč	Pozn.:
1. Úklid	33,96	0,0000	340	9 237	770	Nebytové prostory
Čistící prostředky	33,96	0,0000	12	326	27	Kč/m2
Úklid	27,28	0,0000	324	7 071	589	Společné prostory
Čistící prostředky	27,28	0,0000	11	240	20	Kč/m2
2. El. energie	3 537	0,0179	384 570	5 498	458	
3. Vodné, stočné	3 537	0,0179	94 180	1 347	112	
Srážkové vody	4 086	0,0155	27 762	429	36	
4. Výtahy	2 237	0,0283	13 062	295	25	
5. RTG zubní	0	0,2000	9 436	0	0	
6. Vnitřní linka	0,00	0,0000	480	0	0	
7. Kom. odpad	3 537	0,0179	24 348	348	29	
Zálohy celkem :				24 792	2 066	
8. Kont. odpad				0	0	
9. Převoz prádla				2 160	180	
Paušál celkem :				2 160	180	

Pozn.:

Pol. 1., 9. - jsou pronajímatelem kalkulovány s 20% DPH

Pol. 1., 2, 3. (vyjma srážkových vod), 4., a 7. - jsou přepočteny koef. Využití 0,8

Celkem ročně**26 952****Rekapitulace :**

měs.

Pozn.:

Nájemné

nebyty

35 399

2 950

příl. 1

HIM

0

0

příl. 4

Služby

zálohy

24 792

2 066

Pol. 1-7

paušál

2 160

180

Pol. 8,9

Celkem :**62 351****Měsíční úhrada :****5 196 Kč**

MUDr. Bohdana Jelečková		
Smlouva o nájmu č.:	0/01/10	Platnost: 2010
z	29.1.2010	

**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)	69,42	0,0167
P (m2)	4 085,85	K2
Pr(m2)	63,27	0,0155

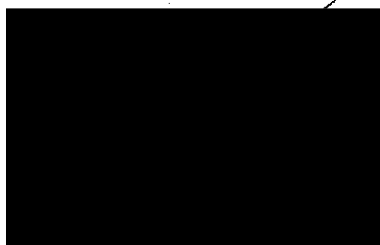
Měs.	Celkem :		Nájemce :			Záloha Kč	Pozn.: Kč/GJ vč. 10 % DPH
	Dodávka GJ	Vytápění GJ	TUV GJ	Celkem GJ			
I.							545,42
II.	319	3,205	1,974	5,179	2 825		
III.	290	2,914	1,795	4,708	2 568		
IV.	216	2,170	1,337	3,507	1 913		
V.	112	0,000	1,733	1,733	945		
VI.	82	0,000	1,269	1,269	692		
VII.	82	0,000	1,269	1,269	945		
VIII.	82	0,000	1,269	1,269	945		
IX.	97	0,000	1,501	1,501	945		
X.	201	2,019	1,244	3,263	1 780		
XI.	290	2,914	1,795	4,708	2 568		
XII.	334	3,356	2,067	5,422	2 958		
Celkem :	2 105	16,577	17,250	33,827	19 083		

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

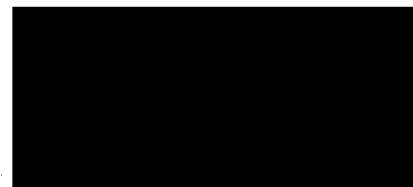
Pozn.: Tato příloha smlouvy je platná pouze pro příslušný rok

V Bučovicích, dne 29.1.2010

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 29. ledna 2010

Smlouva č.: 0/01/10

z 29. 1. 2010

[redacted]
pronajímatel

[redacted]
nájemce