

Smlouva o nájmu nebytových prostor a hmotných movitých věcí

Domov pro seniory Radkova Lhota, příspěvková organizace

Sídlo: Radkova Lhota 16, 751 14 Dřevohostice

IČO: 61985881

Zastoupená: ředitelkou Mgr. Danou Pátkovou

Zapsáno KS v Ostravě, odd. Pr., vl. 788

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Zdeňka Bejdáková

Sídlo: 768 61, Blazice 61

IČO: 21224994

Živnostenské oprávnění vydané Městským úřadem v Bystřici pod Hostýnem

jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění, tuto **nájemní smlouvu**:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Olomoucký kraj je vlastníkem pozemku parc. č. 149 a parc.č. 155/12 v katastrálním území a obci Radkova Lhota zapsaného na listu vlastnictví č. 195 vedeném u Katastrálního úřadu v Přerově a současně je vlastníkem budov č.p. 16 postavených na uvedených pozemcích. Pronajímatel dále prohlašuje, že má tyto pozemky i budovy (které se nacházejí v obci Radkova Lhota č.p. 16) v hospodaření.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je nebytový prostor – **bufet**, nacházející se v prvním nadzemním podlaží **A pavilonu o celkové výměře 26,95 m²**. Součástí nájmu jsou přístupové a společně užívané nebytové prostory.
3. Současně přenechává pronajímatel nájemci do užívání hmotné movité věci, které má vlastníkem svěřeny k hospodaření, představující vybavení pronajatého nebytového prostoru. Soupis hmotných movitých věcí tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a každoročně při inventurách probíhá kontrola.

II. Projev vůle

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu do dočasného užívání za účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory a hmotné movité věci pouze za účelem provozování bufetu. Nájemce se zavazuje využívat nebytové prostory pouze pro tento účel.
2. Nájemce prohlašuje, že byl se stavem pronajatých prostor a movitých věcí řádně seznámen a v tom stavu přebírá k užívání.

IV. Cena nájmu

1. Nájemné za nebytové prostory a cena služeb dodávaných do nebytového prostoru, tedy např. cena vodného a stočného, elektrické energie a tepla jsou vyčísleny v příloze č. 2, která je součástí této smlouvy.
2. Výše nájemného bude hrazeno měsíčně na účet pronajímatele, případně hotově do provozní pokladny do 25. dne daného měsíce. V případě nedodržení termínu splatnosti nájemného, na základě rozhodnutí ředitelky, může být nájemci vyčíslen úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem, pokud koeficient přesáhne výši 10 %.

V. Doba nájmu a výpověď

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tím, že nájemce je oprávněn nebytové prostory a hmotné movité věci užívat každý den v rozsahu 5 hodin.
2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem lze ukončit také písemnou výpovědí. Výpovědní doba činí jeden měsíc.
4. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně a skončí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Výpověď musí být vždy adresována na adresu druhé smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy, nebude-li druhé smluvní straně písemně oznámena změna adresy.
5. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, jestliže nájemce užívá nebytový prostor a movité věci v rozporu se smlouvou, je v prodlení s placením nájemného, přenechá nebytový prostor a movité věci do podnájmu nebo ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal. Další důvodem výpovědi může být rozhodnutí o stavební úpravě vedoucí ke změně stavby, která brání užívání nebytového prostoru.
6. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal nebo se nebytový prostor a hmotné movité věci stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilými ke smluvenému užívání.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce se zavazuje:

1. Užívat pronajatý majetek řádným a obvyklým způsobem, a to výlučně k činnosti specifikované v čl. III.odst.1 této smlouvy.
2. Dodržovat obecně závazné předpisy a předpisy vydané pronajímatelem zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství) a hygieny.
3. Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor.
4. Nájemce není oprávněn provádět na pronajatém majetku mimořádné opravy, úpravy nebo jiné změny či investice. Změny provedené na pronajatém majetku bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo na úhradu nákladů s nimi spojených po ukončení nájmu. Nájemce je povinen v takovém případě pronajatý majetek na vlastní náklady uvést do původního stavu.

Příloha č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a hmotných movitých věcí – bufet

Stanovení ceny nájmného od 1.1.2024

Všeobecně:

Provoz bufetu byl schválen krajským hygienikem č.j. KHSO/12218/2014/PR/EPID ze dne 9.7.2014 .

Dle stanoviska obecního zastupitelstva ze dne 28.5.2020 je cena za pronájem za hlavní nebytové prostory 300,00 Kč/m² a vedlejší nebytové prostory 200,00 Kč/m².

Vzhledem k důvodu zajištění dostupnosti a potřebnosti služeb (kadeřnictví, pedikúra, bufet) pro uživatele, byla dohodou stanovena výše nájmu 200 Kč/m² za rok.

Provoz bufetu je stanoven na 5 hod. denně vč. sobot a nedělí, tj. 1.830 hod za rok.

Kalkulace administrativních prací:

Stanovená výše osobních nákladů na administrativní práce spojené s nájmní smlouvou činí **168 Kč/rok**.

Kalkulace nájmného:

bufetu A pavilonu 26,95 m² x 200 Kč = **5.388,00 Kč/rok**

Kalkulace odpisů:

Odpisy A pavilonu měsíčně 105.575 Kč, celk. plocha 4.829 m², plocha bufetu 26,95m²,
odp. pronaj. plochy = 105.575 : 4.829 = 21,86 x 26,95 = 589,20

tj. 589 x 12 = **7.068,00 Kč/rok**

Kalkulace spotřeby vody:

Cena 1 m³ vody pro rok 2024 činí 56,76 Kč

Mytí rukou 10 l x 366

Mytí nádobí 20 l x 366

WC 10x2 20 l x 366

Celkem 50 l x 366 = 18,30 m³ x 56,76 Kč = **1.044 Kč /rok**

Kalkulace spotřeby el. energie – osvětlení:

Cena za spotřebovanou kW pro rok 2024 činí 4,64 Kč

Osvětlení: 8 x 36 w = 288 w = 0,288 kWh

8 x 58 w = 464 w = 0,464 kWh

16 x 18 w = 288 w = 0,288 kWh

4 x 40 w = 160 w = 0,160 kWh/h

1,20

1.825 h x 1,20kWh = 2.190 x 4,64 = **10.161 Kč/rok**

elektrospotřebiče: příkon denní spotřeba při střední zátěži

mikrovlnná trouba 1,40 kW 1,0

chladnička v zázemí 0,85 kW 0,6

chladnička prosklená 2dv. 0,35 kW 0,6

chladnička proskl.stolní 0,075 kW 0,4

mraznička s pos.dvířky 1,80 kW 1,98

kávovar 1,850 kW 0,061

TV 0,071 kW 0,71

5,351 kWh x 366 x 4,64 = **9.087 Kč/rok**

Kalkulace vytápěné plochy:

Celková vytápěná plocha zařízení činí 8.458 m².

Náklady za topení (za rok 2023) 867 943,- Kč

867 943 Kč : 8.458 m² = 102,62 Kč/m²

102,62 Kč x 26,95 m² = 2.766 Kč/rok

2.766 Kč : 366 dny = 7,56 Kč /den

7,56 Kč : 24 hod. = 0,32 Kč/hod. x 1.185 hod. = **384,00 Kč /rok**

Kalkulace hmotných věcí movitých:

Tak jako cena nájemného, tak je i cena za používání DDHM je stanovena dohodou na 668 Kč měsíčně,

tj. **8016 Kč/rok**

Náklady za pronájem celkem:

	na rok	měsíčně
Nájem z místnosti	5.388,00 Kč	449 Kč
Odpisy	7.068,00 Kč	589 Kč
Spotřeba vody	1.044,00 Kč	87 Kč
Spotřeba energie	19.248,00 Kč	1 604 Kč
Vytápění	384,00 Kč	32 Kč
Používání DDHM	8.016,00 Kč	668 Kč
Osobní náklady	168,00 Kč	14 Kč
Celkem	41 316,00 Kč	3 443 Kč

Celková částka ročního nájemného činí 41 316 Kč

Měsíční splátka činí 3 443 Kč

Radkova Lhota dne: 26.2.2024

Zpracoval: 

