

Dodatek č. 3
ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání
č. 98N/2018/Jihlava

I.
Smluvní strany

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě
se sídlem: Partyzánské náměstí 2633/7, 702 00 Ostrava
zastoupený: Ing. Eduardem Ježem, ředitelem
státní příspěvková organizace nezapsaná ve veřejném rejstříku
IČO: 71009396
DIČ: CZ71009396
ID datové schránky: pubj9r8
(dále jen „*pronajímatel*“)

a

Patrik Pazourek
se sídlem: Tyršova 164, 588 56 Telč - Podolí
zapsán na živnostenském úřadu Městského úřadu Telč
IČ: 03666727
DIČ: neplátce DPH
ID datové schránky: wvadau4
(dále jen „*nájemce*“)
(společně rovněž jako „*smluvní strany*“)

Zdravotní ústav se sídlem
pracoviště Jihlava
15.01.2025
ZU/01189/2025
listy:1



uzavírají dnešního dne měsíce a roku tento Dodatek č. 3 (dále jen „*dodatek*“) ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené dne 27. 12. 2018 (dále jen „*nájemní smlouva*“).

II.
Účel dodatku

1. Na základě Opatření Ministerstva zdravotnictví ČR o změně příslušnosti hospodařit s majetkem České republiky č.j. MZDR 15085/2022-18/OPŘ ze dne 2. 9. 2024 došlo k přechodu příslušnosti hospodařit s nemovitým majetkem státu, a to s pozemky parc.č. 4374/28, 4374/29, 4374/33, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 5098 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava z pronajímatele na jinou organizaci.
2. V důsledku skutečnosti popsané v odst. 1 došlo ke změně velikosti celkové podlahové plochy Domu zdraví, jakož i ke změně velikosti souvisejících započítatelných ploch uvedených v nájemní smlouvě a určených k výpočtu při vyúčtování plnění spojených s nájmem – spotřeba vody, tepla/TUV a elektrické energie.
3. Smluvní strany uzavírají tento dodatek za účelem úpravy velikostí celkové a započítatelné podlahové plochy uvedených v nájemní smlouvě.

III. Předmět dodatku

Tímto dodatkem se mění nájemní smlouva následovně:

A. Článek IV. odst. 2 nájemní smlouvy se ruší a nahrazuje novým textem, který zní takto:

2. Cena, rozsah a způsob vyúčtování za vyúčtovací období pro plnění podle odst. 1 se sjednávají způsobem uvedeným dále v tomto odstavci. Platí přitom, že celková podlahová plocha budovy Domu zdraví pro účely způsobu výpočtu vyúčtování plnění spojených s nájmem činí 7.512 m². Tato plocha se dále přepočítává:

- a) podle kategorie prostor pomocí koeficientů A, B, C pro účely výpočtu spotřeby tepla a spotřeby vody (vodné, stočné a srážková voda),
- b) podle energetické náročnosti činnosti nájemce v pronajatých prostorách pomocí koeficientů D, E, F pro účely výpočtu spotřeby elektrické energie.

Celková započitatelná plocha sloužící k výpočtu vyúčtování spotřeby tepla a spotřeby vody po aplikaci koeficientů A, B, C činí 5.796,39 m². Celková započitatelná plocha sloužící k výpočtu vyúčtování spotřeby elektrické energie po aplikaci koeficientů D, E, F činí 5.761,13 m². Přitom platí, že:

- a) cena za dodávku vody, odvod odpadní i srážkové vody (stočné) bude vyúčtována podílem na skutečných celkových nákladech podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatých prostor k celkové započitatelné podlahové ploše, násobené koeficientem A, B nebo C dle typu prostor (Kategorie A – koeficient 1,00, Kategorie B – koeficient 0,60, Kategorie C – koeficient 0,30). Členění dle kategorií A, B, C – viz čl. III. odst. 1 této smlouvy. Algoritmus výpočtu je uveden v příloze č. 3 této smlouvy;
- b) cena za dodávku tepla a TUV bude vyúčtována podílem na skutečných celkových nákladech podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatých prostor k celkové započitatelné podlahové ploše, násobené koeficientem A, B nebo C dle typu prostor (Kategorie A – koeficient 1,00, Kategorie B – koeficient 0,60, Kategorie C – koeficient 0,30). Členění dle kategorií A, B, C – viz čl. III. odst. 1 této smlouvy. Algoritmus výpočtu je uveden v příloze č. 3 této smlouvy;
- c) cena za dodávku elektrické energie bude vyúčtována podílem na skutečných celkových nákladech podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy pronajatých prostor k celkové započitatelné podlahové ploše, vynásobené koeficientem D, E nebo F zohledňujícím energetickou náročnost činnosti nájemce v pronajatých prostorách. Rozdělení dle energetické náročnosti:
Koeficient D – 0,70 – učebny, kanceláře, lékárny, praktičtí obvodní lékaři, psychologové; koeficient E – 0,85 – chirurgie, gynekologie (a další neuvedené v D a F), koeficient F – 1,00 – stomatologie. Algoritmus výpočtu je uveden v příloze č. 3 této smlouvy;
- d) cena za technické a provozní zabezpečení společných prostor a budovy se sjednává v měsíční sazbě za m² uvedené v příloze č. 3 této smlouvy. Výše této sazby za technické a provozní zabezpečení společných prostor a budovy vychází z aktuálních nákladů pronajímatele na provoz Domu zdraví ke dni uzavření smlouvy (tj. nákladů na služby uvedené v čl. IV. odst. 1 písm. a.) této smlouvy). Výše této sazby je pronajímatel oprávněn jednou ročně aktualizovat dle skutečných nákladů z předcházejícího roku. O zvýšení sazby bude nájemce písemně informován, pronajímatel si vyhrazuje právo změny této ceny na základě oznámení nájemci bez nutnosti úpravy této smlouvy;

- e) cena za úklid pronajatých prostor se sjednává v sazbě uvedené v příloze č. 3 této smlouvy za každý m² pronajaté podlahové plochy a pracovní den dle typu prostor, dále 2x ročně mytí oken a žaluzií, přičemž jednotkové sazby jsou uvedeny v příloze č. 3 (pokud je tato služba nájemcem objednána). Výše uvedených jednotkových cen a sazeb je stanovena na základě jednotkových cen a sazeb účtovaných aktuálními smluvními dodavateli. V případě, že dojde ke změně smluvního dodavatele nebo k úpravě smluvní ceny, vyhrazuje si pronajímatel právo změny této ceny na základě oznámení nájemci bez nutnosti úpravy této smlouvy;
- f) cena za zabezpečení likvidace směsného komunálního a separovaného odpadu se sjednává v paušální výši za každý kalendářní měsíc a je uvedena v příloze č. 3 této smlouvy. Výše uvedená paušální cena je stanovena na základě jednotkových cen a sazeb účtovaných aktuálními smluvními dodavateli. V případě, že dojde ke změně smluvního dodavatele nebo k úpravě smluvní ceny, vyhrazuje si pronajímatel právo změny této ceny na základě oznámení nájemci bez nutnosti úpravy této smlouvy;
- g) cena za likvidaci nebezpečného odpadu se skládá z pevného měsíčního paušálu za vedení evidence (viz příloha č. 3 této smlouvy) a pohyblivé části, která bude vyúčtována podle skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem na likvidaci nebezpečného odpadu, účtovaná poskytovatelem této služby;
- h) cena za zabezpečení telefonního spojení v rámci interní telefonní sítě se sjednává v pevné výši uvedené v příloze č. 3 této smlouvy;
- i) cena za uskutečněné telefonní spojení s přístupem do tuzemských i zahraničních telefonních sítí bude vyúčtována pronajímatelem dle skutečných nákladů vyúčtovaných poskytovatelem služby;
- j) cena za užívání zabezpečovacího zařízení, střežení a připojení na pult centrální ochrany smluvního dodavatele se sjednává v pevné výši uvedené v příl. č. 3 této smlouvy.

B. Příloha č. 3 nájemní smlouvy se ruší a nahrazuje novou přílohou č. 3, která je nedílnou částí tohoto dodatku.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se shodují, že vyúčtování plnění spojených s nájmem ve smyslu a za podmínek tohoto dodatku proběhne poprvé za IV. čtvrtletí 2024.
2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami a účinnost dnem uveřejnění v registru smluv. Případné plnění smluvních stran v rámci předmětu tohoto dodatku, které si smluvní strany poskytly před nabytím účinnosti tohoto dodatku se považuje za plnění podle nájemní smlouvy ve znění tohoto dodatku. Práva a povinnosti vzniklá z tohoto plnění se řídí nájemní smlouvou.
3. Nájemce souhlasí a je srozuměn se skutečností, že pronajímatel je na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), povinen uveřejnit tento dodatek v registru smluv nebo o tomto dodatku a právním vztahu jím založeném zpřístupnit či poskytnout všechny informace, které citované zákony nebo jiné právní předpisy z uveřejnění nebo zpřístupnění nevylučují. Zveřejnění dodatku v registru smluv zajistí pronajímatel.

4. Tento dodatek je vyhoven ve dvou originálech, z nich každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. V případě, že je oboustranně podepisován elektronicky, obdrží každá smluvní strana elektronický originál s připojenými uznávanými elektronickými podpisy oprávněných zástupců smluvních stran ve smyslu zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli, že smluvní projevy jsou dostatečně určité a srozumitelné a že nebyl uzavřen v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s celým obsahem dodatku jej podepisují oprávnění zástupci obou smluvních stran.

V Jihlavě dne 30.12.2024

V Ostravě dne 27. 12. 2024

Za nájemce

Ty

.....
Patrik Pazourek
nájemce

Za pronajímatele:

Ing. Eduard Ježo
ředitel ZÚ se sídlem v Ostravě

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě
Partyzánské náměstí 2633/7
Moravská Ostrava
702 00 Ostrava

Příloha – Cena, rozsah a způsob vyúčtování plnění spojených s nájmem

Cena, rozsah a způsob vyúčtování plnění spojených s nájmem:

- a) Přepočet skutečně užívaných ploch na plochy započitatelné pro potřebu výpočtu podílu nájemce na dodávaných médiích/energiích:

	Typ média/energie:	Skutečně užívaná podlahová plocha:	Koeficient:	Započitatelná podlahová plocha dle smlouvy:
1.	Dodávka vody, odvod odpadní i srážkové vody (stočné) – viz článek IV., odst. 2, písm. a) smlouvy	Plocha v kategorii A: Plocha v kategorii B: 284,13 m ² Plocha v kategorii C: 97,10 m ²	A: 1,00 B: 0,60 C: 0,30	Přepočet kat. A: Přepočet kat. B: 170,48 m ² Přepočet kat. C: 29,13 m ² Celkem: 199,61 m²
2.	Dodávka tepla a TUV – viz článek IV., odst. 2, písm. b) smlouvy	Plocha v kategorii A: Plocha v kategorii B: 284,13 m ² Plocha v kategorii C: 97,10 m ²	A: 1,00 B: 0,60 C: 0,30	Přepočet kat. A: Přepočet kat. B: 170,48 m ² Přepočet kat. C: 29,13 m ² Celkem: 199,61 m²
3.	Dodávku elektrické energie – viz článek IV., odst. 2, písm. c) smlouvy	Plocha v kategorii D: 381,23 m ² Plocha v kategorii E: Plocha v kategorii F:	D: 0,70 E: 0,85 F: 1,00	Přepočet kat. D: 266,86 m ² Přepočet kat. E: Přepočet kat. F: Celkem: 266,86 m²

Ad 1) Algoritmus výpočtu podílu nájemce na spotřebě vody:

(Celková suma fakturovaná dodavatelem vody (po odečtení spotřeby z podružných měření pro třetí osoby mimo objekt čp. 2497 na ul. Vrchlického, Jihlava) / 5.796,39 m²) x 199,61 m² = podíl na spotřebě vody účtovaný nájemci.

Ad 2) Algoritmus výpočtu podílu nájemce na spotřebě tepla a TUV:

(Celková suma fakturovaná dodavatelem plynu určeného pro dodávky tepla a TUV (po odečtení spotřeby třetích osob na přilehlých pozemcích mimo objekt čp. 2497 na ul. Vrchlického, Jihlava) / 5.796,39 m²) x 199,61 m² = podíl na spotřebě tepla a TUV účtovaný nájemci.

Ad 3) Algoritmus výpočtu podílu nájemce na spotřebě elektrické energie

(Celková suma fakturovaná dodavatelem elektrické energie (po odečtení spotřeby z podružných měření pro třetí osoby mimo objekt čp. 2497 na ul. Vrchlického, Jihlava) / 5.761,13 m²) x 266,86 m² = podíl na spotřebě elektrické energie účtovaný nájemci.

- a) Platby za plnění spojená s nájmem prostor:

	Poskytovaná služba:	Sazba:	Výpočet:	Účtovaná cena:
1.	Technické a provozní zabezpečení společných prostor a budovy – viz článek IV., odst. 2, písm. d) smlouvy	27,- Kč/m ² / měsíc	13,50 Kč x 381,23 m ² (poskytnuta sleva 50 %)	5147,- Kč/měsíc*
2.	Úklid pronajatých prostor – viz článek IV., odst. 2, písm. e) smlouvy: a) ruční (ordinace, kanceláře, laboratoře, přípravny, WC) b) strojové (chodby, čekárny na chodbě)	a) 1,25 Kč/m ² pracovní den b) 1,30 Kč/m ² pracovní den		Nájemce nepoptává tuto službu
3.	Zabezpečení likvidace směsného komunálního a separovaného odpadu – viz článek IV., odst. 2, písm. f) smlouvy	82 Kč / měsíc		Nájemce nepoptává tuto službu

4.	Likvidace nebezpečného odpadu viz článek IV., odst. 2, písm. g) smlouvy a) měsíční paušál za vedení evidence b) skutečné náklady dle odevzdaného množství odpadů	a) 60 Kč/ měsíc		Nájemce nepoptává tuto službu
5.	Zabezpečení telefonního spojení v rámci interní telefonní sítě – viz. článek IV, odst. 2, písmeno h) smlouvy	240 Kč / měsíc		Nájemce nepoptává tuto službu
6.	Poskytnutí telefonní linky s přístupem do tuzemských i zahraničních telefonních sítí - viz. článek IV, odst. 2, písmeno i) smlouvy	Dle skutečných nákladů vyúčtovaných poskytovatelem služby		Nájemce nepoptává tuto službu
7.	Střežení a připojení na pult centrální ochrany - viz. článek IV, odst. 2, písmeno j) smlouvy	600 Kč / měsíc		Nájemce nepoptává tuto službu

* zaokrouhleno na celé Kč

** zaokrouhlení na celé Kč bude provedeno za celý měsíc

Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH. DPH bude účtováno v zákonné výši.