

Dodatek č. 1
ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání
č. 53N/2018/Jihlava

I.
Smluvní strany

Zdravotní ústav se sídlem
pracoviště Jihlava
16.01.2025
ZU/01402/2025
listy:1



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

MUDr. Václav Kafka
se sídlem: Vrchlického 2497/57, 586 01 Jihlava
registrován u Krajského úřadu Kraje Vysočina, spisová značka JI 278/00
IČ: 70828067
DIČ: neplátce DPH
č. účtu: [REDACTED]
ID datové schránky: 8b8chjf
(dále jen „*nájemce*“)
(společně rovněž jako „*smluvní strany*“)

uzavírají dnešního dne měsíce a roku tento Dodatek č. 1 (dále jen „*dodatek*“) ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené dne 28. 8. 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:

Za pronajímatele:

.....
MUDr. Václav Kafka
nájemce

76	MUDr. Václav Kafka
613	<i>specialista pro chirurgii</i>
117	Vrchlického 57, Jihlava
	IČ: 708 28 067
	tel. 567 574 521

.....
Ing. Eduard Ježo
ředitel ZÚ se sídlem v Ostravě

.....
..... 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: 126,70 m ² Plocha v kategorii B: 31,50 m ² Plocha v kategorii C:	A: 1,00 B: 0,60 C: 0,30	Přepočet kat. A: 126,70 m ² Přepočet kat. B: 18,90 m ² Přepočet kat. C: Celkem: 145,60 m²
2.	Dodávka tepla a TUV – viz článek IV., odst. 2, písm. b) smlouvy	Plocha v kategorii A: 126,70 m ² Plocha v kategorii B: 31,50 m ² Plocha v kategorii C:	A: 1,00 B: 0,60 C: 0,30	Přepočet kat. A: 126,70 m ² Přepočet kat. B: 18,90 m ² Přepočet kat. C: Celkem: 145,60 m²
3.	Dodávku elektrické energie – viz článek IV., odst. 2, písm. c) smlouvy	Plocha v kategorii D: Plocha v kategorii E: 158,20 m ² Plocha v kategorii F:	D: 0,70 E: 0,85 F: 1,00	Přepočet kat. D: Přepočet kat. E: 134,47 m ² Přepočet kat. F: Celkem: 134,47 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 145,60 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 145,60 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 134,47 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	27 Kč x 158,20 m ²	4271,- Kč/měsíc*
2.	Úklid pronajatých prostor – viz článek IV., odst. 2, písm. e) smlouvy: a) ruční (ordinace, kanceláře, laboratoře, přípravný, WC) b) strojové (chodby, čekárny na chodbě)	a) 1,25 Kč/m ² pracovní den b) 1,30 Kč/m ² pracovní den	1,25 Kč x 158,20 m ²	a) 197,75 Kč/prac.den**
3.	Zabezpečení likvidace směsného komunálního a separovaného odpadu – viz článek IV., odst. 2, písm. f) smlouvy	82 Kč / měsíc	Paušál	82,-- Kč/měsíc
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	a) Paušál b) kg x sazba dodavatelské firmy	a) 60 Kč / měsíc b) za odvezený odpad dle množství kg

5.	Zabezpečení telefonního spojení v rámci interní telefonní sítě – viz. článek IV, odst. 2, písmeno h) smlouvy	240 Kč / měsíc	Paušál	240,-- Kč/měsíc
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	Hovorné	Dle skutečných nákladů vyúčtovaných poskytovatelem služby
7.	Střežení a připojení na pult centrální ochrany - viz. článek IV, odst. 2, písmeno j) smlouvy	600 Kč / měsíc	Paušál	600,-- Kč/měsíc

* 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.