

Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání č. 20/2019 ze dne 25. 9. 2019

I. Smluvní strany

Pronajímatel	
Název:	Městská nemocnice s poliklinikou Uh. Brod, s.r.o.
Zapsána:	V obchodním rejstříku Krajským soudem v Brně, v oddíle C, vložce 35422
Sídlo:	Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod
Adresa pro doručování:	Partyzánů 2174, 688 01 Uherský Brod
Zastoupena:	Mgr. Anetou Prnou, ředitelkou
IČ/DIČ:	25583905 CZ25583905
Bankovní spojení:	KB a.s., pob. Uherský Brod
Číslo účtu:	19 – 500 444 0217/0100

Nájemce	
Název:	MZ – BIOCHEM, s.r.o.
Sídlo:	U Lomu 638, 760 01 Zlín
Adresa pro doručování:	U Lomu 638, 760 01 Zlín
Zastoupena:	Ing. Silviou Revákovou a RNDr. Jaroslavem Louckým. Každý jednatel zastupuje společnost samostatně v právních jednáních, jejichž hodnota předmětu plnění nepřevyšuje částku 250.000,-Kč. V případě právních jednání s hodnotou předmětu plnění převyšující částku 250.000,- Kč zastupují jednatele společnost společně.
IČ/DIČ:	46973192
E-mail:	mazacova@vaselaboratore.cz

V případě změny identifikačních údajů uvedených v záhlaví této Smlouvy (čl. I.) je povinna smluvní strana, u které změna nastala, informovat o ní druhou smluvní stranu, a to průkazným způsobem a bez zbytečného odkladu. Při změně identifikačních údajů smluvních stran včetně změny účtu není nutné uzavírat ke Smlouvě dodatek.

II. Úvodní ustanovení

- (1) Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tento Dodatek č. 2 (dále také Dodatek) ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání č. 20/2019 ze dne 25. 9. 2019 (dále také Smlouva), ve znění Dodatku č. 1 ze dne 18. 9. 2024.
- (2) Účelem Dodatku je nové znění čl. V., VI. Smlouvy a úprava sazeb paušálních provozních nákladů obsažených v Příloze č. 1.

III. Předmět Dodatku

- (1) Smluvní strany se dohodly na zrušení čl. V., čl. VI., čl. IX odst. 4 věty třetí a Přílohy č. 1 Smlouvy a nahrazením novým zněním:

V. Nájemné a paušální provozní náklady

- (1) Smluvní strany sjednaly nájemné a paušální provozní náklady ve výši uvedené v Příloze č. 1.
- (2) Nájemné a paušální provozní náklady budou hrazeny měsíčními splátkami ve výši 1/12 z částky stanovené v Příloze č. 1.

Příloha č. 1 VÝMĚR NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

- (3) Nájemce se zavazuje hradit nájemné a paušální provozní náklady podle této Smlouvy **od 1. dubna 2025.**
- (4) Měsíční nájemné a paušální provozní náklady budou hrazeny na účet Pronajímatele uvedený v čl. I. této Smlouvy na základě vystavených faktur se splatností 14 dnů ode dne jejich vystavení.
- (5) Nájemné a paušální provozní náklady se považují za zaplacené okamžikem připsání na výše uvedený účet Pronajímatele.
- (6) Paušální provozní náklady zahrnují náklady na provoz pronajatých prostor a náklady na provoz společných prostor budovy.
Paušální provozní náklady na provoz pronajatých prostor a společných prostor budovy zahrnují:
- náklady za plyn
 - náklady za elektřinu
 - náklady za revize, servis, pohonné hmoty – zahrnují zejména náklady na revize a údržbu výtahů, na revize stavební elektroinstalace, kotelny, hromosvodů, automatických dveří, náklady na zajištění požárně bezpečnostního řešení společných prostor vč. revizí a servisu apod.
 - náklady za odvoz a zneškodnění komunálního a separovaného odpadu
 - náklady za vodné, stočné, srážkové vody
 - náklady za teplo
 - náklady za úklid - zahrnují materiální, technické, provozní, organizační a personální zabezpečení
 - technické a provozní zabezpečení pronajatých a společných prostor – zahrnuje materiální, technické, provozní, organizační a personální zabezpečení informací
 - údržbu pronajatých prostor prováděnou v souladu s touto Smlouvou a údržbu společných prostor - zahrnuje materiální, technické, provozní, organizační a personální zabezpečení údržby
- (7) Stanovení výše paušálních provozních nákladů vychází ze skutečných celkových provozních nákladů Pronajímatele na provoz budovy, které jsou rozpočítány mezi provozu služeb poskytovaných Pronajímatelem, sdílenými provozu s Nájemci a provozu pronajatých prostor. Při rozpočítání nákladů se postupuje následovně:
- Pronajímatel poměrově rozpočítá náklady energií mezi své provozu, které jsou měřeny, mezi své provozu, které nejsou měřeny, mezi sdílené provozu s Nájemci, a mezi provozu pronajatých prostor. Náklady energií na provozu Pronajímatele, které nejsou měřeny, jsou poměrově rozpočítány dle metrů čtverečních těchto provozů. Při možnosti měření jednoho provozu Pronajímatele je možné použít naměřené hodnoty těchto energií jako spotřebu energií stejných provozů Pronajímatele obdobných rozměrů, u kterých nelze technicky provést měření (např. z důvodu umístění rozvodů, tak že prochází přes sdílené/pronajaté prostory a měření nelze provést jako jeden celek prostřednictvím max. 4 měřičů). Nebylo-li možné měřitelné náklady energií změřit za celý rok, Pronajímatel provede měření za určité období, které následně poměrově rozpočítá s ostatními svými provozu, provozu sdílenými s Nájemci a s provozu pronajatých prostor.
 - Náklady na energie, které nejsou měřeny dle jednotlivých provozů, jsou poměrově rozděleny dle metrů čtverečních mezi provozu služeb poskytovaných Pronajímatelem, sdílenými provozu s Nájemci a provozu pronajatých prostor.
 - Náklady na energie sdílených provozů jsou rozpočítány poměrově mezi provozu Pronajímatele a provozu pronajatých prostor.
 - Od poměrově rozdělených nákladů na energie provozu pronajatých prostor Pronajímatel odečte náklady na přefakturace těchto energií.
 - Výsledné náklady energií provozu pronajatých prostor jsou následně rozpočítány dle metrů čtverečních pronajatých ploch.
 - Náklady sdílených provozů jsou rozpočítány poměrově mezi provozu Pronajímatele a provozu pronajatých prostor podle metrů čtverečních, a následně jsou tyto náklady rozpočítány dle metrů čtverečních pronajatých ploch.
 - Sdílené náklady, které jsou vázány na osoby/zaměstnance, jsou poměrově rozpočítány podle jejich využitelnosti pro Nájemce a Pronajímatele, a následně jsou tyto náklady poměrově rozpočítány dle metrů čtverečních pronajatých ploch.
 - Sdílené osobní náklady jsou poměrově rozpočítány podle jejich využitelnosti pro Nájemce a Pronajímatele, a následně jsou tyto náklady poměrově rozpočítány dle metrů čtverečních pronajatých ploch.

- Náklady vynaložené pouze na provoz pronajatých prostor jsou rozpočítány dle metrů čtverečních pronajatých ploch.
 - Paušální provozní náklady na společné, vedlejší a pomocné plochy jsou oproti hlavním plochám poměrově nižší dle jejich náročnosti na provoz.
- (8) V případě prodloužení Nájemce s placením nájemného nebo paušálních provozních nákladů je Pronajímatel oprávněn vůči Nájemci uplatnit smluvní pokutu za každý započatý den prodloužení ve výši 0,2 % z dlužné částky.
- (9) Smluvní strany se dohodly, že na žádost Nájemce bude Pronajímatel zasílat fakturu na e-mail Nájemce.

VI. Zvýšení nájemného a paušálních provozních nákladů

- (1) Smluvní strany se dohodly na změně výše sazeb paušálních provozních nákladů vždy k 1. 4. příslušného roku, pokud dojde k úpravě cen provozních nákladů oproti cenám předcházejícího roku, avšak nejvýše o změnu ceny provozních nákladů v daném roce a při zohlednění navýšení od čtvrtého měsíce v roce (dorovnání sazeb za první tři měsíce). Tato úprava výše paušálních provozních nákladů vyplývá přímo ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a není nutno k ní uzavírat dodatek ke Smlouvě.
- (2) Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že nájemné bude každoročně upravováno k 1. 4. příslušného roku o roční míru inflace. Podkladem k této úpravě bude roční míra inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, vyhlášená Českým statistickým úřadem za každý uplynulý kalendářní rok. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a není nutno k ní uzavírat dodatek ke Smlouvě.
- (3) Nebude-li postupováno dle předchozího odstavce může Pronajímatel rozhodnout o nižším navýšení nájemného, než je roční míra inflace, nebo může rozhodnout, že v daném roce nebude inflační doložka uplatněna. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a není nutno k ní uzavírat dodatek ke Smlouvě.
- (4) Výše uvedené úpravy nájemného a sazeb paušálních provozních nákladů provede Pronajímatel, který je povinen Nájemci tyto úpravy písemně oznámit vždy nejpozději do 30. 4. příslušného roku. V souladu s písemným oznámením Pronajímatel vyhotoví Přílohu č. 1, která bude Nájemci zaslána nejpozději s fakturou, na základě které má být uhrazeno nájemné a paušální provozní náklady za čtvrtý měsíc příslušného roku.
- (5) V roce 2025 nebude inflační doložka uplatňována. V roce 2025 není Pronajímatel povinen oznamovat Nájemci úpravu sazeb paušálních provozních nákladů, povinnost hradit nájemné a paušální provozní náklady dle Přílohy č. 1 vzniká od 1. 4. 2025.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného nebo paušálních provozních nákladů se změní ke dni účinnosti změny zákonné sazby daně z přidané hodnoty. Pronajímatel se zavazuje písemně informovat Nájemce o změně sazby DPH. Společně s oznámením Pronajímatel vyhotoví Přílohu č. 1, v níž budou zmíněné změny sazby DPH obsaženy. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a není nutno k ní uzavírat dodatek ke Smlouvě.
- (7) Veškeré výše uvedené změny sazeb paušálních provozních nákladů a nájemného budou zaokrouhleny na celé desítky korun nahoru.

Nové znění čl. IX odst. 4 věty třetí

Výpovědní doba je šest měsíců a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

IV. Závěrečná ustanovení

- (1) Tento Dodatek nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany. Není-li v Dodatku uvedeno datum pozdější, nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v účinném znění.

- (2) Nové znění Přílohy č. 1 je součástí tohoto Dodatku.
- (3) Ostatní ujednání Smlouvy včetně příloh zůstávají v původním a nezměněném znění.
- (4) Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- (5) Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost tohoto Dodatku potvrzují svým podpisem.

V Uherském Brodě dne

V Uherském Brodě

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel

VÝMĚR NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

účinný od 1. 4. 2025

NÁJEMNÉ				
	Účel místnosti	Pronajatá plocha (m ²)	Sazba Kč/m ² /rok	CELKEM Kč/rok
Hlavní plochy				
0% sazba DPH	Místnost č. 132	22,08	2 160,00	47 692,80
0% sazba DPH	Místnost č. 133	22,90	2 160,00	49 464,00
0% sazba DPH	Místnost č. 134	44,40	2 160,00	95 904,00
0% sazba DPH	Místnost č. 126	22,28	2 160,00	48 124,80
0% sazba DPH	Místnost č. 137	21,42	2 160,00	46 267,20
Celkem hlavní plochy		133,08		
Vedlejší plochy				
0% sazba DPH	Sklad (v pavilonu B1-1)	10,83	830,00	8 988,90
Celkem vedlejší plochy		10,83		
Pomocné plochy				
0% sazba DPH	Místnost č. 122	32,80	680,00	22 304,00
0% sazba DPH	Chodba (k okýnku)	7,20	680,00	4 896,00
0% sazba DPH	Místnost č. 138	15,08	680,00	10 254,40
Celkem pomocné plochy		55,08		
CELKOVÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY				333 896,10
CELKOVÉ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY				27 824,68

PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY NA PROVOZ PRONAJATÝCH PROSTOR					
	Hlavní plochy	Sazba Kč/m ² /rok	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	CELKEM Kč/rok
12% sazba DPH	133,08	440,00	58 555,20	7 026,62	65 581,82
21% sazba DPH	133,08	1 370,00	182 319,60	38 287,12	220 606,72
	Vedlejší plochy	Sazba Kč/m ² /rok	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	CELKEM Kč/rok
12% sazba DPH	10,83	110,00	1 191,30	142,96	1 334,26
21% sazba DPH	10,83	350,00	3 790,50	796,01	4 586,51
	Pomocné plochy	Sazba Kč/m ² /rok	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	CELKEM Kč/rok
12% sazba DPH	55,08	110,00	6 058,80	727,06	6 785,86
21% sazba DPH	55,08	350,00	19 278,00	4 048,38	23 326,38
ROČNÍ					322 221,54
MĚSÍČNÍ					26 851,79

PAUŠÁLNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY NA TECHNICKÉ A PROVOZNÍ ZABEZPEČENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR BUDOVY					
	Hlavní, vedlejší a pomocné plochy celkem	Sazba Kč/m ² /rok	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	CELKEM Kč/rok
12% sazba DPH	198,99	110,00	21 888,90	2 626,67	24 515,57
21% sazba DPH	198,99	350,00	69 646,50	14 625,77	84 272,27
ROČNÍ					108 787,83
MĚSÍČNÍ					9 065,65

REKAPITULACE ZÁKLADNÍCH PLATEB A DPH				
	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	Měsíční základní platba bez DPH Kč	Měsíční DPH Kč
0% sazba DPH	333 896,10	0,00	27 824,68	0,00
12% sazba DPH	87 694,20	10 523,30	7 307,85	876,94
21% sazba DPH	275 034,60	57 757,27	22 919,55	4 813,11

SHRNUTÍ NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ	
Roční nájemné a paušální provozní náklady	764 905,47 Kč
Měsíční nájemné a paušální provozní náklady	63 742,12 Kč

* Vypočtené celkové částky v tabulce se mohou v důsledku zaokrouhlování lišit