

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání č. 18/2019 ze dne 10. 10. 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:	Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky	
Zapsána:	V obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle A, vložce 7564	
Sídlo:	Praha 9, Drahobejlova 1404/4	
Adresa pro doručování:	U Botanické zahrady 11, 779 00 Olomouc	
Zastoupena:	Ing. Jiřím Ťulpou, ředitelem pobočky Vojenské zdravotní pojišťovny České republiky v Olomouci	
IČ/DIČ:	47114975	CZ47114975
E-mail:	[REDACTED]	

V případě změny identifikačních údajů uvedených v záhlaví této Smlouvy (čl. I.) je povinná 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. 1 (dále také Dodatek) ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání č. 18/2019 ze dne 10. 10. 2019 (dále také Smlouva).
- (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 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 provozy služeb poskytovaných Pronajímatelem, sdílenými provozy s Nájemci a provozy pronajatých prostor. Při rozpočítání nákladů se postupuje následovně:
- Pronajímatel poměrově rozpočítá náklady energií mezi své provozy, které jsou měřeny, mezi své provozy, které nejsou měřeny, mezi sdílené provozy s Nájemci, a mezi provozy pronajatých prostor. Náklady energií na provozy 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 provozy, provozy sdílenými s Nájemci a s provozy pronajatých prostor.
 - Náklady na energie, které nejsou měřeny dle jednotlivých provozů, jsou poměrově rozděleny dle metrů čtverečních mezi provozy služeb poskytovaných Pronajímatelem, sdílenými provozy s Nájemci a provozy pronajatých prostor.
 - Náklady na energie sdílených provozů jsou rozpočítány poměrově mezi provozy Pronajímatele a provozy 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 provozy Pronajímatele a provozy 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.
- (10) Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen platit měsíční nájemné za užívání a instalaci klimatizace v pronajatých prostorách ve výši 500 Kč bez DPH. Spotřeba elektrické energie bude Nájemci fakturována jednou ročně na základě skutečné spotřeby naměřené na samostatném měřidle. Náklady za naměřenou elektřinu budou hrazeny zpětně v souladu s fakturací od dodavatele.

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.

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.

Vdne

V Uherském Brodě

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel

VÝMĚR NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

NÁJEMNÉ				
	Účel místnosti	Pronajatá plocha (m ²)	Sazba Kč/m ² /rok	CELKEM Kč/rok
Hlavní plochy				
0% sazba DPH	Kancelář	18,48	2 400,00	44 352,00
Celkem hlavní plochy		18,48		
Vedlejší plochy				
0% sazba DPH	Spisovna	8,16	830,00	6 772,80
Celkem vedlejší plochy		8,16		
Pomocné plochy				
0% sazba DPH	Chodba	4,83	680,00	3 284,40
Celkem pomocné plochy		4,83		
CELKOVÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY				54 409,20 Kč
CELKOVÉ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ ZA PLOCHY				4 534,10 Kč

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	18,48	440,00 Kč	8 131,20	975,74 Kč	9 106,94
21% sazba DPH	18,48	1 370,00 Kč	25 317,60	5 316,70 Kč	30 634,30
	Vedlejší plochy	Sazba Kč/m ² /rok	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	CELKEM Kč/rok
12% sazba DPH	8,16	110,00 Kč	897,60	107,71 Kč	1 005,31
21% sazba DPH	8,16	350,00 Kč	2 856,00	599,76 Kč	3 455,76
	Pomocné plochy	Sazba Kč/m ² /rok	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	CELKEM Kč/rok
12% sazba DPH	4,83	110,00 Kč	531,30	63,76 Kč	595,06
21% sazba DPH	4,83	350,00 Kč	1 690,50	355,01 Kč	2 045,51
ROČNÍ					46 842,87 Kč
MĚSÍČNÍ					3 903,57 Kč

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	31,47	110,00 Kč	3 461,70	415,40 Kč	3 877,10
21% sazba DPH	31,47	350,00 Kč	11 014,50	2 313,05 Kč	13 327,55
ROČNÍ		17 204,65 Kč			
MĚSÍČNÍ		1 433,72 Kč			

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	54 409,20	0,00	4 534,10	0,00
12% sazba DPH	13 021,80	1 562,62	1 085,15	130,22
21% sazba DPH	40 878,60	8 584,51	3 406,55	715,38

PRONÁJEM MOVITÝCH VĚCÍ					
	Název movité věci	Měsíční základní platba bez DPH Kč	Roční základní platba bez DPH Kč	Roční DPH Kč	Celkem Kč/rok
21% sazba DPH	Klimatizace	500,00	6 000,00	1 260,00	7 260,00
MĚSÍČNÍ		605,00			

SHRNUTÍ NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PROVOZNÍCH NÁKLADŮ	
Roční nájemné a paušální provozní náklady	125 716,72 Kč
Měsíční nájemné a paušální provozní náklady	10 476,39 Kč

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