

SMLOUVA

o nájmu prostorů určených k podnikání č. 201417

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku

Vsetínská nemocnice, a.s.

Nemocniční 955, 75501 Vsetín

zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě, oddílu B, vložka 2946

zastoupena: Ing. Věrou Prouskovou, MBA, předsedkyní představenstva

IČ: 26871068, DIČ: CZ 26871068CZ

(dále jen pronajímatelem)

a

MUDr. Dana Andělová

IČ: 032 64 394, IČZ 94 761 000.

(dále jen nájemcem)

ČI. 1 PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1) Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 12815 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální území 786764 Vsetín, kterou je pozemek parc. č. 3083 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova odborných ordinací na adrese Nemocniční ul. 945, 75501 Vsetín. Součástí této budovy jsou prostory určené k podnikání, které jsou dále podrobně popsány.
- 2) Nájemce výslovně prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory určené k podnikání, uvedené v odst. 3 tohoto článku do nájmu, na dobu uvedenou v následujícím čl. 2.
- 3) Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci následně vymezené prostory určené podnikání (dále jen „**prostory**“) nacházejících se ve 3. NP výše uvedené budovy, za účelem provozování privátní zdravotnické praxe v oboru všeobecného lékařství. Pronajaté prostory jsou zakresleny v situačním plánu (viz příloha č. 1).

Označení prostoru		Podlahová plocha v m ²
1.	3,25 ordinace	21,1
2.	3,26 přípravná	15,8
3.	3,29 1/2 čekárna	14,5
Celkem		50,40

- 4) Mimo uvedené prostory umožní pronajímatel nájemci bezplatné užívání chlazeného prostoru pro ukládání nebezpečného odpadu nacházejících se ve 2.NP, místnosti pro ukládání biologického materiálu určeného dalšímu zpracování v laboratořích pronajímatele ve 3. NP a prostorů pro archivaci zdravotnické dokumentace v 5. NP.
- 5) Nájemce je povinen na základě této smlouvy užívat pronajaté prostory pouze ke smluvenému účelu. Zároveň s pronajatými prostorami je oprávněn užívat společné prostory v budově v rozsahu obvyklém a přiměřeném.

- 6) Nájemce prohlašuje, že se předem seznámil se stavebně technickými parametry pronajatých prostorů, a že tyto prostory jsou vhodné pro účel nájmu tak, jak je vymezen v odst. 3. čl. 1. této smlouvy a v tomto stavu je přebírá.
- 7) Nájemce zároveň prohlašuje, že se spolu s pronajatými prostory seznámil se společnými prostory v budově a únikovými cestami pro případ nutnosti evakuace budovy.
- 8) Změna účelu nájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran.
- 9) Prostory se pronajímají nezařízené. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci vybavení pronajatých prostorů vhodným zařízením. Nájemce je oprávněn do pronajatých prostorů přenést své sídlo.

ČI.2 DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 1) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Právo užívat pronajaté prostory vzniká nájemci okamžikem účinnosti smlouvy a převzetím prostorů od zástupce pronajímatele.

ČI.3 NÁJEMNÉ A CENA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

Nájemné a cena za poskytované služby je stanovena dohodou.

1) Nájemné

Pronajaté plochy	m ²	Sazba v Kč za 1 m ² /rok	Kč/rok	Kč /1měsíc
3,25 ordinace	21,1	1 000,00	20,100,00	1 675,00
3,26 přípravná	15,8		15 800,00	1 316,70
3,29 1/2 čekárna	14,5		14 500,00	1 208,30
Celkem	50,4		50 400,00	4 200,00

Cena za pronájem pronajatých prostorů činí 4 200,00 Kč za 1 měsíc.

- 2) Služby, které pronajímatel poskytuje nájemci v souvislosti s užíváním výše uvedených prostorů určených k podnikání hradí nájemce stálým měsíčním poplatkem. Výše úhrady se stanoví následovně:

Druh služby		Cena v Kč bez DPH za 1 měsíc (základ daně)	Sazba DPH	Cena v Kč včetně DPH za 1 měsíc
a)	dodávka tepla a TUV 480,00 Kč/m ² /1rok (52,60m ²)	2 436,00	snížená	2 801,40
b)	spotřeba el. energie	700,00	základní	847,00
c)	dodávka vody a stočné	500,00	snížená	575,00
d)	úklid	2 100,00	základní	2 541,00
e)	přeúčtování nákladů na likvidaci komunálního odpadu	150,00	základní	181,50
f)	použití telefonních linek	200,00	základní	242,00
Celkem				7 187,90

Celková výše úhrady za poskytnuté služby vč. DPH 7 188,00 Kč za 1 měsíc.

- 3) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné a úhradu za poskytnuté služby dle výše dohodnutého rozsahu v celkové částce **11 388,00 Kč** za 1 měsíc (slovy jedenáct tisíc tři sta osmdesát osm korun českých). Nájemce uhradí tuto částku způsobem dle čl.4. bod (1).
- 4) Hovorné bude účtováno zvlášť formou faktury na základě výpisu uskutečněných hovorů na pronajaté telefonní lince.
- 5) Výsledná cena za poskytované služby včetně DPH může být pronajímatelem upravována

podle aktuálních sazeb DPH platných pro dané fakturační období v souladu s platnými předpisy.

Čl. 4 SPLATNOST NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA SLUŽBY

- 1) Úhrada nájemného a služeb dle čl. 3 této smlouvy bude nájemcem provedena na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktury budou pronajímatelem vystavovány měsíčně, vždy za každý uplynulý měsíc. Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení pronajímatelem..
- 2) Za zaplacenou se faktura považuje dnem připsání fakturované částky na účet pronajímatele.
- 3) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit cenu nájemného o výši inflace a cenu za služby, dojde-li ke změně ceny u dodavatelů.
- 4) Změnu výše nájemného a úhrady za služby je pronajímatel povinen sdělit nájemci písemně v termínu 30 kalendářních dnů před datem, kdy bude cena navýšena.
- 5) Pro případ prodlení se zaplacením nájemného a služeb hrazených stálým poplatkem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o této smluvní pokutě nejsou dotčeny nároky pronajímatele na úhradu úroků z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy a dále nárok na náhradu případně vzniklé škody v plné výši.

Čl.5 PODNÁJEM

Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

Čl.6 BĚŽNÁ ÚDRŽBA A BĚŽNÉ OPRAVY

Náklady na běžné opravy, běžnou údržbu a udržování hradí nájemce ze svého. Pro účely této smlouvy se za běžnou opravu považuje oprava následků běžných opotřebení vznikajících provozem v prostorách a provozem zařízení, zejména úklidové práce, malování, opravy a výměny ovládacích prvků elektroinstalací, ovládání a zámků dveří nebo oken a jejich příslušenství, osvětlovacích těles a zdrojů světla, opravy nebo výměny vodovodních baterií, apod.

Čl.7 LIKVIDACE ODPADŮ

- 1) Nájemce musí dbát dodržování povinností vyplývajících z platných legislativních předpisů vztahujících se k nakládání s odpady jejichž původcem. Za dodržování těchto předpisů je nájemce odpovědný od doby vzniku odpadu na jeho pracovišti až do doby jeho převedení do vlastnictví osoby oprávněné k převzetí, podle § 12 odst. 3 zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění (dále v čl. 7 této smlouvy jen zákona)

Mezi základní povinnosti nájemce jako původce odpadů patří zejména:

- Zajistit likvidaci odpadů na své náklady a způsobem dle výše uvedeného zákona.
- Shromažďovat odpady na místě určeném pronajímatelem, utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií v souladu s §16 odst.1) písm.e) zákona a v souladu s § 5 vyhl. č. 383/2001 Sb. o podrobnostech nakládání s odpady v platném znění.
- Označovat nebezpečný odpad katalogové číslo
180101 - ostré předměty,
180103 - odpady na jejichž sběr a odstraňování jsou kladeny zvláštní požadavky s ohledem na prevenci infekce (infekční odpady),

následujícím způsobem

- a) název druhu odpadu, katalogové číslo odpadu, kategorii odpadu, datum a čas vzniku odpadu, (v případě poruchy klimatizace v prostorách pro shromažďování odpadů bude uveden také čas vzniku odpadu)
- b) název pracoviště, kde odpad vznikl,
- c) jméno osoby odpovědné za nakládání s nebezpečným odpadem,

d) grafický symbol nebezpečné vlastnosti odpadu.

- Předávat odpady katalogové číslo 180101 a 180103 do vlastnictví osobě oprávněné k jejich převzetí nejpozději 1 x týdně. V případě poruchy klimatizačního zařízení v prostorách určených ke shromažďování odpadů je nutné termíny předávání odpadů k odstranění (likvidaci) upravit podle ustanovení § 10, odst. 5) vyhl. MZ č. 195/2005 Sb. Maximální doba mezi shromážděním odpadů a jejich konečným odstraněním je v zimním období 72 hodin a v letním období do 48 hodin).
- 2) Za ukládání komunálního odpadu do kontejneru, jehož roční nájem je vlastníkem kontejneru účtován na vrub pronajímatele, uhradí nájemce pronajímateli poměrnou část nákladů stanovenou v odst. 2 čl. 3) této smlouvy. V rámci identity tuhého komunálního odpadu ukládaného nájemcem do společného kontejneru bude obal, ve kterém je odpad uložen označen kategorií odpadu a názvem pracoviště původce odpadu. Složení komunálního odpadu musí odpovídat podmínkám osoby oprávněné k jeho převzetí.
- 3) Nájemce nesmí vypouštět do kanalizace odpadní vody s obsahem zvlášť nebezpečných látek a nebezpečných látek uvedených v příloze k zákonu č.254/2001Sb. o vodách

ČI.8 OBECNÉ USTANOVENÍ

- 1) Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat je a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu provedení udržovacích prací a oprav, které má pronajímatel provést. Zároveň je povinen umožnit pronajímateli provedení těchto prací a jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Způsobí-li nájemce na pronajatých prostorách škodu, poškodí je, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo užíváním v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajaté prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů nebo potřebu opravy, je povinen tyto zvýšené náklady pronajímatel v plném rozsahu uhradit
- 3) Nájemce nesmí v pronajatých prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžných udržovacích prací. Nájemce zejména není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy a to ani takové, které nepodléhají stavebnímu povolení.
- 4) Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, telefonní nebo datové sítě a dalších obdobných rozvodů, nedohodne-li se s pronajímatelem v každém případě písemně jinak.
- 5) Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou pronajímateli způsobí provedením nepovolených úprav nebo zásahů do sítí.
- 6) V případě, že nájemce provedl bez písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor, jiné zásahy nad rámec běžné údržby a běžných oprav, nebo zásahy do sítí, je pronajímatel oprávněn všechny provedené úpravy na náklady nájemce svými silami nebo prostřednictvím třetích osob odstranit.
- 7) Nájemce se zavazuje v plném rozsahu uhradit pronajímateli škodu na společných prostorách a společných zařízeních způsobenou jím, jeho zaměstnanci nebo klienty a to i v případě, že tyto osoby jednaly v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce.
- 8) Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů vztahujících se k jeho činnosti v pronajatých prostorách. Za tímto účelem je povinen se seznámit s příslušnými předpisy, zejména požární řádem pronajímatele, umístěním hydrantů, ručních hasicích přístrojů, únikovými cestami apod.
- 9) Pronajímatel je povinen vybavit pronajaté prostory do dne účinnosti této smlouvy předepsaným množstvím hasicích přístrojů a jiných předepsaných protipožárních prostředků.
- 10) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení nebo podmínek dodržování této smlouvy.

- 11) Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v pronajatém nebytovém prostoru provádění předepsaných periodických revizí elektroinstalace, protipožárních prostředků, popř. dalších zařízení, která jsou jeho vlastnictvím, u nichž jsou periodické revize předepsány. Předepsané revize koncových odběrových zařízení zajišťuje na svůj náklad nájemce.
- 12) Pronajímatel odpovídá za odstranění závad zjištěných revizemi na zařízení, které je v jeho vlastnictví. Náklady na odstranění závad zjištěných revizí, pokud nebyly způsobeny nájemcem hradí pronajímatel, přičemž je povinen odstranit zjištěné závady v termínech stanovených revizní zprávou. Pokud zjištěné závady způsobil nájemce porušením zákazu zasahovat do sítí a rozvodů nebo jinou nedovolenou činností, je nájemce povinen odstranit závady na své náklady a to v termínech stanovených revizní zprávou a uhradit náklady související s provedením následné revize.
- 13) Nájemce je povinen mimo dobu veřejného přístupu do budovy tj. v pracovní dny od 18:00 hodin do 06:00 hodin, o sobotách nedělích a svátcích celodenně, při každém příchodu nebo odchodu uzamykat vchod. Za tímto účelem obdrží od zástupce pronajímatele příslušné klíče. Nájemce není oprávněn poskytovat klíče od budovy třetím osobám.
- 14) Nájemce je se souhlasem pronajímatele oprávněn označit své pracoviště a to na své náklady a v souladu s provedením orientačního systému budovy.
- 15) K parkování vozidel nájemce a jeho klientů je možné využít dohodnutou část parkoviště vyhrazeného pro pronajímatele a veřejné parkoviště nacházející se u budovy. Parkování na ostatních místech, zejména tam, kde by mohlo dojít k omezení pohybu osob nebo dopravních prostředků zajišťujících pro pronajímatele dopravní obsluhu je zakázáno.

ČI.9 SKONČENÍ SMLOUVY A VÝPOVĚDNÍ LHŮTA

- 1) Tato nájemní smlouva končí písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran podle § 2231 z. č. 89/2012 Sb., s výpovědní lhůtou 3 měsíců, počínající běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 2) Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo od této smlouvy odstoupit s účinkem „ex nunc“. Odstoupení musí být provedeno písemně a musí být doručeno do sféry vlivu druhé strany. Smlouvy zaniká dnem následujícím po dni, ve kterém bylo písemné vyhotovení odstoupení doručeno do sféry vlivu druhé smluvní straně.
- 3) Nájemce se zavazuje v případě skončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání předat pronajímateli nebo jeho zástupci, nejpozději v den zániku smlouvy.
- 4) Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení smlouvy odstranit z orientačního systému své označení a odstranit případná poškození způsobená instalací a demontáží označení.
- 5) Nájemce je povinen v den předání nebytových prostorů předat pronajímateli také klíče od pronajatých prostorů, budovy a ostatních poskytnutých prostorů.
- 6) Pro případ, že nájemce nebytový prostor nejpozději do sedmi dnů ode dne skončení smlouvy nevyklidí, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20,00 Kč/m²/den (dvacet korun českých za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného nebytového prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni pronajímatel uplatní u nájemce nárok. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na případně vzniklou škodu včetně případně ušlého zisku.

ČI.10 ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 1) Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

- 2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.10.2014.
- 3) Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tento dodatek byl sepsán podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní a nepovažuje podmínky této smlouvy pro sebe za nápadně nevýhodné.
- 4) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

Vsetín, 1.10.2014

Ing. Věra Prousková, MBA
předsedkyně představenstva

MUDr. Dana Andělová