

Smlouva o nájmu nebytových prostor – poliklinika 37/324

1. Pronajímatel: **Město Slavkov u Brna**, se sídlem Palackého nám. 65, 684 01 Slavkov u Brna, IČ: 00292311, za které jedná starosta města **Ing. Ivan Charvát**, jako pronajímatel na straně jedné (dále jen **pronajímatel**), a
2. Nájemce: **Česká průmyslová zdravotní pojišťovna**, se sídlem Jeremenkova 11, PSČ 703 00 Ostrava - Vítkovice, IČ: 47672234, jednající **JUDr. Petrem Vaňkem, Ph.D.**, generálním ředitelem, jako nájemce na straně druhé, (dále jen **nájemce**)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku po vzájemné dohodě tuto smlouvu
o nájmu nebytových prostor a rozúčtování služeb spojených s nájmem:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p 324 na pozemcích p.č. 1373/1 v k.ú. Slavkov u Brna (dále jen budova). Budova je součástí areálu polikliniky, tvořeného budovami č.p. 288 na poz. p.č 1372/1, č.p. 551 na poz. p.č. 1372/2 č.p. 324 na poz. p.č. 1373/1 v k.ú. Slavkov u Brna.
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou v budově Tyršova 324 k užívání nebytové prostory ve II.NP o celkové výměře 15,80 m² (dále jen pronajaté prostory). Součástí pronajatých prostor jsou i prostory skladovací.
3. Pronajaté prostory jsou označeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.
4. Předmětem nájmu nejsou společné prostory budovy, za které se pro potřeby této smlouvy považují zejména vchody, schodiště, chodby, čekárny, prostory v nichž jsou umístěna společná zařízení budovy, výtah. Společné prostory jsou vyznačeny na plánu – příloze č. 1.

II.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití pronajatých prostor nájemcem pro administrativní činnost zdravotní pojišťovny. Jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.

III.

Nájemné

1. Nájemné činí podle dohody smluvních stran:
900- Kč/m²/rok za pronajaté prostory o výměře 15,80 m².
2. Celkové roční nájemné za užívání pronajatých prostor uvedených v čl.I. této smlouvy činí 14.220 Kč. Nájemné nepodléhá DPH - pronajímatel není plátcem DPH.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. ú. [redacted] u Komerční banky a.s.pobočka Slavkov u Brna, var.symbol [redacted] v měsíčních splátkách vždy do 25.dne příslušného kalendářního měsíce ve výši rovnající se jedné dvanáctině celkového ročního nájemného tj. 1.185,- Kč/slovy jedentisícstoosmdesátpětkorunčeských /. Zaplacením splátky nájemného se pro účely této smlouvy rozumí připsání celé částky v plné výši na účet pronajímatele.
4. Účastníci smlouvy se dohodli na tom, že pronajímatel může zvýšit (valorizovat) nájemné a to každoročně o procenta inflace (tzn. o celou inflaci, kterou se pro potřeby této smlouvy rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), která bude oficiálně zveřejněna ČSÚ za rok, předcházejícímu roku, v němž pronajímatel využije své právo na zvýšení. Smluvní strany si sjednávají, že pro zvýšení není třeba dodatku k této smlouvě, postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci. V případě, že pronajímatel neuplatní tuto možnost zvýšení nájemného do tří měsíců ode dne, kdy bude za předchozí rok inflace vyhlášena (tímto dnem je den, kdy bude vyhlášena Českým statistickým úřadem či jeho nástupcem), platí, že nárok na zvýšení nájmu pro tento rok pronajímateli zanikl. O poměrnou částku valorizace, připadající na čtvrtletí, za která v příslušném roce již nájemce nájemné uhradil v dosavadní výši, zvýší nájemce úhradu za nejbližší následující čtvrtletí po uplatnění valorizace pronajímatelem. Jiná úprava výše nájemného nebude pronajímatelem prováděna
5. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli poměrnou část nákladů na služby spojené s nájmem nebytových prostor podle této smlouvy, zejména na elektrickou energii, teplo, likvidaci odpadu, správu společných prostor, spotřebované v areálu polikliniky a náklady na provoz výtahu podle pravidel pro rozúčtování služeb, která jsou nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2. Smluvní strany si sjednávají, že pronajímatel nezajišťuje nájemci do pronajatých prostor dodávku TUV, souhlasí však s instalací průtokového ohřívacího zařízení nájemce v pronajatých prostorech. Měsíční zálohy na tyto služby ve výši stanovené podle uvedených pravidel se nájemce zavazuje hradit pronajímateli za stejných podmínek jako nájemné podle odst. 3 bodu III. Vyúčtování bude provedeno vždy za předcházející kalendářní rok po obdržení faktur od dodavatelů, a to

fakturou, kterou pronajímatel nájemci vystaví nejpozději do konce dubna následujícího roku s dobou splatnosti ne kratší než 21 dní.

IV.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem pronajatých prostor je smluvními stranami dohodnut na dobu neurčitou.
2. Nájem může být kdykoli ukončen písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem pronajatých prostor, jestliže
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, podmínkou výpovědi je však v těchto případech předchozí doručení písemné upomínky nájemci;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
 - e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - f) nájemce změnil v provozovně předmět činnosti (viz. čl. II. této smlouvy) bez předchozího souhlasu pronajímatele
4. Nájemce může písemně vypovědět nájem pronajatých prostor, jestliže
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1.
5. Výpovědní lhůta při výpovědi podle předchozích dvou odstavců je tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět nájem podle této smlouvy bez udání důvodu, přitom činí výpovědní doba jeden rok, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nejpozději k poslednímu dni nájmu je pak nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a řádně předat pronajímateli včetně všech klíčů od uzamykatelných prostor.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:

- a) Užívat pronajaté prostory v souladu s jejich určením a s účelem uvedeným v této smlouvě a neužít je po dobu trvání této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k účelu jinému,
- b) Jakékoliv úpravy pronajatých prostor s výjimkou drobných oprav a běžné údržby provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- c) Nepřenechat jinému subjektu tyto prostory, ani jejich část, do užívání (úplatného ani bezúplatného), bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d) Vlastními prostředky a na vlastní náklady zajišťovat a provádět drobné opravy a údržbu pronajatých prostor související s jejich běžným provozem, jejich rozsah je stanoven v příloze č. 2. této smlouvy – pravidlech pro rozúčtování služeb
- e) Nájemce je povinen dodržovat všechny předpisy týkající se bezpečnosti práce, požární ochrany a chránit majetek pronajímatele před poškozením a zničením v souladu s platnou právní úpravou požární ochrany a požární prevence (z.č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, a vyhl. č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, vše v platném znění). Nájemce si v pronajatých prostorách (je-li tomu povinen dle příslušné právní úpravy) zajistí osazení ručními hasicími přístroji a následně jejich pravidelné revize. Dále je nájemce povinen zajišťovat na vlastní náklady revize a kontroly předepsané příslušnými předpisy pro zařízení užívané jimi v pronajatých prostorech a zajistit, aby s těmito zařízeními manipulovaly příslušným způsobem proškolené a poučené osoby.
- f) Nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Kontaktní osobu s uvedením

telefonního čísla pro jednotlivé druhy havárií (zejm. elektřina, voda, plyn) umístí pronajímatel na viditelném a přístupném místě v budově.

- g) Provádět svými prostředky a na vlastní náklad běžný úklid pronajatých prostor a společných prostor v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 k této smlouvě,
- h) V případě, že dojde ke škodě na pronajatých prostorách, případně na budově a bude prokázána odpovědnost nájemce za tuto škodu, uvést poškozenou věc do původního stavu a pokud by toto nebylo možno, zaplatit pronajímateli odpovídající částku jako náhradu škody, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak,
- i) Ve stanovených lhůtách řádně platit dohodnuté platby,
- j) Osobám k tomu zmocněným pronajímatelem umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, po předchozí domluvě tak, aby nebyl narušen výkon činnosti nájemce,
- k) Při výkonu svých práv dbát, aby nenarušoval práva nájemců ostatních nebytových prostor v budově
- l) V případě umístění informační tabule ve společných prostorách nebo na vnějším plášti budovy vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele,
- m) Dodržovat Provozní řád, kterým je pronajímatel oprávněn stanovit základní provozní pravidla budovy shodná pro všechny nájemce nebytových prostor v budově, zejména evidenci přítomnosti v budově, dobu zamykání a odemykání hlavních vchodových dveří, způsob manipulace se zabezpečovacím zařízením budovy a vztah k úklidové a hlídací službě; s tímto Provozním řádem však musí být nájemce předem seznámen a Provozní řád musí být trvale přístupný ve společných prostorách budovy,
- n) Oznamit pronajímateli do 15 dnů změny skutečností rozhodných pro rozúčtování služeb spojených s nájmem, zejména počet osob, které s ním užívají pronajaté prostory, druh a počet elektrických přístrojů a zařízení užívaných v pronajatých prostorách (včetně jejich příkonu). Nájemce je oprávněn u pronajímatele do těchto údajů o všech pronajatých prostorách nahlížet, současně bere na vědomí, že nájemci ostatních pronajatých prostor v areálu polikliniky mohou nahlížet do údajů o jím užívaných prostorách.

2. Pronajímatel se zavazuje:

- a) Za podmínky plnění povinností nájemce dle této smlouvy zajistit po celou dobu nájmu nájemci nerušený nájem nebytových prostor a neomezovat nájemce ve výkonu jeho činnosti v pronajatých prostorách,
- b) V dostatečném termínu (nejméně 14 dní předem) upozornit nájemce na akce (ve vztahu k budově), které by mohly dočasně omezit jeho činnost v pronajatých prostorách tak, aby nájemce mohl zajistit náhradní řešení realizace své činnosti,
- c) Zabezpečit pojištění budovy proti živelním nebezpečím, vodě vytékající z vodovodních zařízení, přetlaku nebo zamrznání vody, úmyslnému poškození nebo zničení a odcizení vnějších stavebních součástí krádeží vloupáním. Pronajímatel však nezajišťuje pojištění pronajatých prostor ani jejich vybavení.
- d) Zajistit úklid okolí budovy, úklid komunikací, odklizení sněhu, posyp náledí, zajistit, aby v blízkosti oken do pronajatých prostor nebyly umístěny nádoby na odpad.
- e) Umístit viditelně v budově požární poplachový plán a evakuační plán v souladu s příslušnými předpisy.
- f) Zajišťovat opravy a údržbu společných prostor budovy

VI.

Ostatní ujednání

1. V případě realizace nájemcem požadovaných stavebních úprav pronajatých prostor nad rámec drobných oprav a běžné údržby bude finanční spoluúčast nájemce na těchto úpravách i její vypořádání upravena samostatnou dohodou.
2. Pro případ prodlení s vyklizením pronajatých prostor ve lhůtě podle této smlouvy si smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení.
3. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ve lhůtě podle této smlouvy, je oprávněn pronajímatel tak učinit za nájemce tzn. svépomocí a za účelem výkonu tohoto svého práva je oprávněn i překonat případná zabezpečovací zařízení – veškeré vyklizené předměty je však povinen uskladnit s péčí řádného hospodáře s tím, že náklady na vyklizení a uložení věcí jdou k tíži nájemce.
4. Pronajímatel a nájemce zabezpečí sepsání předávajícího protokolu na předmět nájmu, jehož součástí bude kompletní dokumentace stavu předávaných nebytových prostor při zahájení i skončení nájmu.
5. Smluvní strany si sjednávají, že za porušení povinností uvedených v čl. V. odst. 1. zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý jednotlivý případ jejich porušení.
6. Smluvní strany si sjednávají, že za porušení povinností uvedených v čl. V. odst. 2. zaplatí pronajímatel nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý jednotlivý případ jejich porušení.
7. Smluvní strany si sjednávají, smluvními pokutami podle této nájemní smlouvy a jejich zaplacením není dotčeno právo účastníka, jemuž má být nebo byla smluvní pokuta uhrazena na náhradu škody, způsobené porušením povinností zajištěné smluvní pokoutou.
8. Smluvní strany si sjednávají, že písemnosti zasílané doporučeně poštou (prostřednictvím držitele poštovní licence) se považují za doručené třetím dnem po odeslání a to i v případě, že byly u pošty uloženy a adresát si je v úložní době nevyzvedl.
9. Smluvní strany si sjednávají, že případná změna pravidel pro rozúčtování služeb (příloha č. 2 této smlouvy) je v jejich části A možná pouze dohodou obou smluvních stran ve formě dodatku k této smlouvě a v jejich části B je změna možná jednostranným úkonem pronajímatele, a je v tom případě účinná zveřejněním na úřední desce Městského úřadu Slavkov u Brna anebo webových stránkách www.slavkov.cz a není k ní potřeba odsouhlasení nájemcem.
10. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel má k dispozici klíče od pronajatých prostor a v případě havárie (přímo hrozící nebo trvající škody) může do těchto prostor vstupovat k předejití nebo odvrácení škody či k odstranění jejich následků. Pronajímatel takový vstup do pronajatých prostor nájemci bezodkladně ohlásí.
11. Nájemce je oprávněn po vydání parkovací karty pronajímatelem parkovat ve dvoře areálu polikliniky, pronajímatel mu však nezaručuje konkrétní parkovací místo.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran ve formě písemných dodatků ke smlouvě, průběžně číslovaných a podepsaných oprávněnými osobami.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všech účastníků a účinnosti dnem 1.10.2012.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích, z nichž každý má právní povahu originálu. Po podpisu obdrží každý z účastníků po dvou vyhotoveních.
4. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými právními předpisy českého právního řádu, zejména občanským zákoníkem a z.č. 116/1990 Sb
5. Tato smlouva nahrazuje Smlouvu č. 37/324 ze dne 17.1.2011.
6. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že text této smlouvy si přečetli a stvrzují svým vlastnoručním podpisem, že odpovídá jejich pravé vůli.

Ve Slavkově u Brna dne

3. 1. 2013

4. 3. 2013

za pronajímatele

Ing. Ivan Charvát
starosta
města Slavkov u Brna



V Ostravě dne

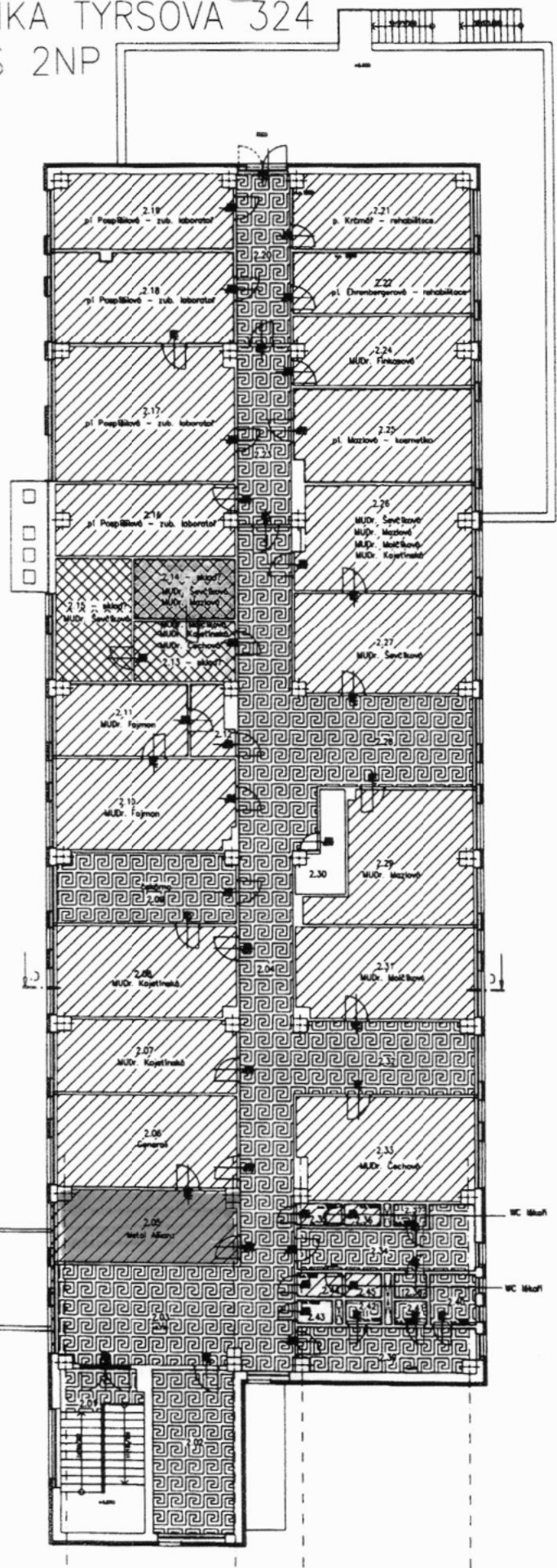
14. 12. 2012

za

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11

JUDr. Petr Vaněk, Ph.D.
generální ředitel
České průmyslové zdravotní pojišťovny

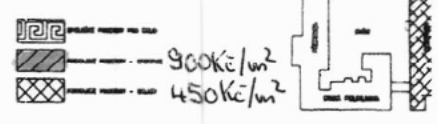
POLIKLINIKA TYRŠOVA 324
PŮDORYS 2NP



Tabulka místností

Číslo	Místnost	Plocha
2.01	SCHODIŠTĚ	18.90 m ²
2.02	KALMETIZACE	18.90 m ²
2.03	CHODBA	28.05 m ²
2.04	CHODBA	49.40 m ²
2.05	KANCELÁŘ	15.75 m ²
2.06	KANCELÁŘ	20.16 m ²
2.07	KANCELÁŘ	15.75 m ²
2.08	ZUBNÍ ORDINACE	20.16 m ²
2.09	ČEKÁRNA	15.75 m ²
2.10	ORDINACE	19.60 m ²
2.11	SESTERNA	10.00 m ²
2.12	PŘEDSÍŇ	5.00 m ²
2.13	CHODBA	7.60 m ²
2.14	TEMNÁ KOMORA	7.70 m ²
2.15	RTG	10.30 m ²
2.16	SKLAD	15.80 m ²
2.17	LABORATOR	30.24 m ²
2.18	SÁDROVNA	19.53 m ²
2.19	DENNÍ MÍSTNOST	16.38 m ²
2.20	CHODBA	11.00 m ²
2.21	KANCELÁŘ	16.38 m ²
2.22	LABORATOR	13.30 m ²
2.23	CHODBA	11.00 m ²
2.24	LABORATOR	13.23 m ²
2.25	MANIKÚRA	18.90 m ²
2.26	ZUBNÍ ORDINACE	20.90 m ²
2.27	ZUBNÍ ORDINACE	21.78 m ²
2.28	ČEKÁRNA	20.64 m ²
2.29	ZUBNÍ ORDINACE	22.20 m ²
2.30	STROJOVNA	3.85 m ²
2.31	ZUBNÍ ORDINACE	19.85 m ²
2.32	ČEKÁRNA	16.13 m ²
2.33	ZUBNÍ ORDINACE	20.20 m ²
2.34	UMÝVÁRNA	12.23 m ²
2.35	WC ŽENY	1.28 m ²
2.36	WC ŽENY	0.96 m ²
2.37	WC ŽENY	0.96 m ²
2.38	WC ŽENY	0.96 m ²
2.39	UMÝVÁRNA	13.20 m ²
2.40	WC MUŽI	2.88 m ²
2.41	WC MUŽI	0.96 m ²
2.42	WC MUŽI	0.96 m ²
2.43	ÚKLID	0.96 m ²
2.44	UMÝVÁRNA	1.28 m ²
2.45	WC ZAMĚSTNANCI	0.96 m ²

LEGENDA:



PRÍLOHA č. 2 časť A

Pravidla pro rozúčtování služeb

1. Rozúčtování elektrické energie

Základem pro rozúčtování je spotřebovaná elektrická energie ve společných a pronajatých prostorách, tzn. že celková spotřebovaná elektrická energie za účtovací období se sníží o spotřebu ostatních prostor polikliniky, zejm. garáže, kotelnu, mlékomat, občerstvovací automaty, apod.

Z tohoto základu se 25% (což odpovídá společným prostorám) rozpočítává rovným dílem mezi všechny nájemce prostor na poliklinice a zbývajících 75% se rozpočítá mezi nájemce podle procentního koeficientu jejich podílu na spotřebované elektrické energii (podíl je uveden v části B těchto pravidel, vychází z počtu a příkonu elektrických přístrojů a zařízení užívaných nájemcem v pronajatých prostorech). Pronajímatel přitom přihlíží k případně smlouvené kratší době užívání pronajatých prostor nájemcem v týdnu.

Vyúčtování bude obsahovat i:

celkové množství spotřebované el. energie v celém areálu polikliniky za účtovací období

celkovou spotřebovanou el. energii ve společných prostorech a v pronajatých prostorech (v Kč i kWh)

spotřebovanou el. energii pro každý pronajatý prostor (podle koeficientu, viz. část B)

2. Rozúčtování tepla

Rozúčtování tepla se provádí pro každou budovu areálu samostatně, spotřeba podle samostatných měřidel v jednotlivých budovách se rozúčtovává jednotlivým nájemcům podle procentního podílu podlahové plochy pronajatého prostoru k podlahové ploše všech pronajatých prostor v budově. (podíl je uveden v části B těchto pravidel)

Vyúčtování bude obsahovat i:

celkové množství spotřebovaného tepla pro každou budovu areálu polikliniky,

spotřebované teplo pro každý pronajatý prostor (podle koeficientu, viz. část B)

3. Rozúčtování vody

Pronajaté prostory s instalovaným podružným vodoměrem podle údajů z tohoto měření.

Ostatní pronajaté prostory – po odečtení údajů z podružných měření od celkové spotřeby vody v areálu polikliniky se rozpočítává na jednotlivé nájemce podle počtu osob, které užívají pronajaté prostory. Pronajímatel přitom přihlíží k případně smlouvené kratší době užívání pronajatých prostor v týdnu.

4. Rozúčtování likvidace odpadu

Náklady na likvidaci odpadu se rozúčtovávají na jednotlivé nájemce podle počtu osob, které užívají pronajaté prostory. Pronajímatel přitom přihlíží k případně smlouvené kratší době užívání pronajatých prostor v týdnu.

5. Úklid společných prostor

Úklid společných prostor zajišťují nájemci společně a nerozdílně vlastními silami a na vlastní

náklady. Přiřazení části společných prostor a pronajatých prostor, jejichž nájemci za úklid určene části společných prostor odpovídají je vyznačen na přiloženém plánu.

6. Zálohy na služby

Pronajimatel může stanovit výši měsíční zálohy na služby spojené s nájmem pronajatých prostor. Záloha může být stanovena ve výši maximálně 1/12 skutečné spotřeby služeb za předchozí zúčtovací období, výše zálohy se mění od následujícího kalendářního měsíce po doručení písemného oznámení o výši zálohy nájemci.

Ceská průmyslová úpravovní pojišťovna
Jeremenkova 1
703 00 Ostrova-Litkovice 22