

# SMLOUVA O NÁJMU č. 4/B/2021

nebytových prostor, movitých věcí a služeb spojených s jejich užíváním, uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle občanského zákoníku 89/2012 Sb. v platném znění, mezi:

## 1. Nemocnice Vyškov, příspěvková organizace

se sídlem: Purkyňova 235/36, Nosálovice, 682 01 Vyškov

zastoupená: JUDr. Zdeňkem Horákem, MBA, ředitelem

IČO: 00839205

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Vyškov

Číslo účtu: 

Nemocnice je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr., vložka 1258 (jako pronajímatel)

a

## 2. SIMA DENT s.r.o.

se sídlem: Purkyňova 235/36, 682 01 Vyškov

IČ: 03508358

zastoupená: MUDr. Janou Palátovou, jednatelkou

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s. 0800

Číslo účtu: 

SIMA DENT, s.r.o. je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 85145 (jako nájemce)

## I.

### Místo nájmu

Pronajímatel má právo hospodařit s majetkem (viz. Zřizovací listina) mimo jiné také s budovou polikliniky Nemocnice Vyškov, p. o. na pozemku parcela č. 3323/20 v obci a kat. území ve Vyškově, ulice Purkyňova 235/36, Nosálovice, 682 01 Vyškov.

Nájemce je na základě registrace JMK v oboru stomatologie oprávněn poskytovat léčebné služby.

Smlouva nahrazuje původní smlouvu č. 1/B/2015, včetně dodatků 1-6 a to z důvodu rozšíření nájemní plochy ve dvou nadzemních podlaží č. II a V budovy polikliniky.

## II.

### Předmět a účel nájmu

#### II./1

Pronajímatel přenechává nájemci a nájemce touto smlouvou najímá nebytové prostory v V. nadzemním podlaží budovy uvedené v čl. I. smlouvy:

místnost č. 435 – vyšetřovnu o výměře 22,50 m<sup>2</sup>, místnost č. 434 – čekárnu o výměře 15,30 m<sup>2</sup>  
místnost č. 430 – denní místnost pro lékaře a sestru o výměře 15,30 m<sup>2</sup>, místnost č. 429 – šatna pro zaměstnance o výměře 15,30 m<sup>2</sup> poměrnou část společných prostor o výměře 19,10 m<sup>2</sup> a sociální zařízení o výměře 6,20 m<sup>2</sup>, administrativní část číslo 4-36 o výměře 15,275m<sup>2</sup>, vyšetřovna 4-37 o výměře 22,425m<sup>2</sup>, **to vše co výměře 131,40 m<sup>2</sup>**. Účelem pronájmu je poskytování zdravotních služeb v oboru zubní lékař na základě registrace vydané JMK Brno.

Pronajímané nebytové jsou vyznačeny na příloze č. 1.

### II./2

Pronajímatel přenechává nájemci a nájemce touto smlouvou najímá nebytové prostory ve II. nadzemním podlaží budovy uvedené v čl. I. smlouvy:

místnost č. 119 - ordinace o výměře 20,90 m<sup>2</sup>, jedna polovina čekárny o výměře 10,70 m<sup>2</sup>, denní místnost o výměře 15,60 m<sup>2</sup>, místnost WC o výměře 6,20 m<sup>2</sup> a poměrná část společných prostor o výměře 19,10 m<sup>2</sup>. Celková pronajímaná plocha činí 72,50 m<sup>2</sup>.

Účelem pronájmu je poskytování zdravotních služeb v oboru zubní lékař na základě registrace vydané JMK Brno.

Pronajímané nebytové jsou vyznačeny na příloze č.2.



## III.

### Výše úhrady

#### III./1

A. Podle zákona č.526/1990 Sb. o cenách se sjednává smluvní nájemné z nebytových prostor ve výši ~~85.672,80 Kč~~ ročně za 1m<sup>2</sup> nebytových prostor, tedy za pronajímané nebytové prostory o výměře 131,4 m<sup>2</sup> celkem **85.672,80 Kč ročně.**

B. Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor a podíl na provozních nákladech, které bude zajišťovat pronajímatel se sjednává ročně takto:

	<i>bez DPH</i>	<i>s DPH</i>
- dodávka elektřiny (21%)		
- dodávka vody a odvádění odpadních vod (10%)		
- vytápění (21%)		
- ostatní služby (21%)		
(úklid, likvidace odpadu, užívání výtahu, údržba ploch a komunikací, čištění odpadních vod, manipulační poplatek za telefon)		
<b>celkem úhrada za služby</b>	<b>151.246,82 Kč</b>	<b>180.813,10 Kč</b>

C. Náklady na telefonní hovory budou vyúčtovány podle počtu impulsů samostatnou fakturou, jejíž splatnost bude do 10 dnů ode dne doručení.

D. Nájemce má instalováno samostatné měřidlo elektrické energie, jehož naměřená spotřeba bude fakturována podle skutečnosti samostatně.



E. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a ceny služeb budou upravovány dodatkem k nájemní smlouvě vždy počátkem kalendářního roku, a to s přihlédnutím ke státem přiznané míře inflace a k vývoji úrovně cen vstupů v průběhu roku. Současně se dohodly na změně nájemného a cen služeb v případě úpravy daňových předpisů.

#### III./2

A. Podle zákona č.526/1990 Sb. o cenách se sjednává smluvní nájemné z nebytových prostor ve výši ~~47.270,- Kč~~ ročně za 1m<sup>2</sup> nebytových prostor, tedy za pronajímané nebytové prostory o výměře 72,5 m<sup>2</sup> celkem **47.270,- Kč ročně.**

B. Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor a podíl na provozních nákladech,

které bude zajišťovat pronajímatel se sjednává ročně takto:

	bez DPH	s DPH
- dodávka elektřiny (21%)		
- dodávka vody a odvádění odpadních vod (10%)		
- vytápění (21%)		
- ostatní služby (21%)		
(úklid, likvidace odpadu, užívání výtahu, údržba ploch a komunikací, čištění odpadních vod, manipulační poplatek za telefon)		
<b>celkem úhrada za služby</b>	<b>93.153,57 Kč</b>	<b>111.506,70 Kč</b>


C. Náklady na telefonní hovory budou vyúčtovány podle počtu impulsů samostatnou fakturou, jejíž splatnost bude do 10 dnů ode dne doručení.

D. Nájemce má instalováno samostatné měřidlo elektrické energie, jehož naměřená spotřeba bude fakturována podle skutečnosti samostatně.

E. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a ceny služeb budou upravovány dodatkem k nájemní smlouvě vždy počátkem kalendářního roku, a to s přihlédnutím ke státem přiznané míře inflace a k vývoji úrovně cen vstupů v průběhu roku. Současně se dohodly na změně nájemného a cen služeb v případě úpravy daňových předpisů.

#### IV.

##### Splatnost

Nájemné z nebytových prostor spolu s úhradou za služby jsou splatné **v měsíčních splátkách po 22.207,10 Kč /s DPH/** za V. nadzemní podlaží a **po 13.231,50 Kč** za II. nadzemní podlaží, tj. celkem **35.438,60 Kč** na základě vystavené faktury pronajímatelem, která je splatná do 10 dnů ode dne doručení faktury na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s. ve Vyškově, číslo účtu: 

Pokud nájemné a úhrada za služby nebudou placeny včas a ve sjednané výši, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, tím není vyloučeno právo pronajímatele na účtování úroku z prodlení.

#### V.

##### Způsob užívání

Obě strany konstatují, že ke dni uzavření smlouvy jsou nebytové prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání ke stanovenému účelu. Pronajímatel se zavazuje, že je bude v tomto stavu udržovat a zabezpečovat řádné poskytování služeb, jež je s udržováním nebytového prostoru spojeno.

Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a běžnými opravami až do výše 10.000,- Kč. Je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy. Jakoukoliv změnu či úpravu je povinen předem projednat s pronajímatelem a písemně odsouhlasit.

Nájemce se zavazuje pečovat o to, aby nevznikla na majetku škoda a je povinen se pojistit. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených a odložených věcech pacientů nájemce. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatých prostorách.

Nájemce se zavazuje oznámit neprodleně pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytového prostoru.

Pronajímatel je oprávněn činit prohlídky nebytových prostor touto smlouvou pronajatých v přítomnosti nájemce, a to za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem, dále za účelem provádění inventarizací.

Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli na jeho požádání.

Nájemce je oprávněn umístit své firemní tabule max. rozměrů 50 x 50 cm u hlavního vchodu do budovy a před vstupem do pronajatých nebytových prostor. Místo a způsob připevnění těchto tabulí upřesní pronajímatel nájemci po vzájemné dohodě. Po skončení nájmu je nájemce povinen firemní tabule odstranit a uvést místo na němž byly umístěny do původního stavu, to vše na svůj náklad.

Nájemce smí přenechat pronajaté nebytové prostory na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen zajišťovat dodržování právních předpisů z oblasti bezpečnosti práce, požární ochrany a hygieny práce u pronajatých nebytových prostor dle smlouvy. Za tím účelem nájemce prohlašuje, že byl seznámen s pravidly o zabezpečování požadavků BOZP, PO, hygieny práce a způsobem třídění zdravotnického odpadu, které jsou v příloze č. 3 k této smlouvě a tvoří její nedílnou součást.

Nájemce je povinen dodržovat režim uzamykání a odemykání vchodu do budovy polikliniky ve Vyškově, který je uveden v příloze č. 4 k této smlouvě a tvoří její nedílnou součást. Nájemce není oprávněn provést bez písemného souhlasu pronajímatele výměnu zámků.

Nájemce je povinen dodržovat níže uvedené legislativní předpisy a plnit z nich vyplývající povinnosti - zákon o reklamě, zákon o metrologii, ekologické zákony, vodohospodářské zákony, zákony upravující servisní a revizní činnost přístrojů ve vlastnictví a nájmu nájemce.

Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## VI.

### Ostatní a závěrečná ujednání

Smlouva se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 16. 4. 2021 a nahrazuje původní Smlouvu č. 1/B/2015, včetně dodatků. Nová smlouva se uzavírá z důvodu změny pronajímaných prostor nájemcem.

Smlouvu je možné ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí s 1měsíční výpovědní lhůtou. Písemná výpověď musí být doručena druhé straně a počne plynout ode dne následujícího po doručení.

Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit z následujících důvodů:

- zjistí-li, že nebytové prostory jsou užívány v rozporu s uzavřenou smlouvou nebo
- nájemce bude v prodlení s placením nájemného a úhrad za služby více jak 1 měsíc, nebo
- nájemci bude zrušena platnost registrace vydaná Krajským úřadem JMK z důvodů výhradně na straně nájemce

přičemž tyto důvody nemusí být naplněny kumulativně a pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od této smlouvy i z jednotlivě uvedených důvodů.

Smlouvu je možné měnit či doplňovat jen po vzájemné dohodě oběma stranami, a to písemným dodatkem, který bude číselně označen a bude tvořit nedílnou součást smlouvy.

Smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, nájemce obdrží 1 vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

Smlouva je projevem svobodné a pravé vůle stran, která je prosta omylu a tento právní úkon je učiněn svobodně a vážně, což obě strany stvrzují svými podpisy.

Ve Vyškově dne 22. 4. 2021



JUDr. Zdeněk Štáhl, MBA  
ředitel Nemocnice Vyškov, p. o.



MUŠKA JUDr. Štáhl  
SIMA DENT s. r. o.