

Smlouva o nájmu

č.j. 11/04/RE kterou uzavřely smluvní strany:

1. Město Uničov

IČ 002 99 634

sídlo: Masarykovo nám. 1, 783 91 Uničov

zastoupené: Ing. Jarmilou Kaprálovou, starostkou města

(jako pronajímatel)

2. Odborný léčebný ústav Paseka, příspěvková organizace

IČ 00849081

sídlo: Paseka 145, PSČ 783 97

zastoupený ředitelkou prim. MUDr. Zdeňkou Fejfarovou

(jako nájemce)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí - pozemků parc.č. st. 692/3, st. 694, 2085/2 a 2085/4 a staveb na nich se nacházejících, které jsou vedeny u Katastrálního úřadu v Olomouci na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Uničov. Adresa nemovitosti je Uničov, Nemocniční 270.
2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor část nebytových prostor nacházejících se v 1. patře hlavní budovy o výměře celkem 52,42 m², v 1. patře správní budovy o výměře celkem 11,05 m², část společné čekárny o výměře 8 m², a poměrnou část společných prostor nájemci do užívání. Uvedené nebytové prostory jsou specifikovány v příloze č. 1 - výpočtový list a v příloze č. 2 – schema nebytových prostor, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory přejímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém se v současné době nacházejí, a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jejich úpravy, pokud se společně nedohodnou jinak.
4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce tyto nebytové prostory užíval za účelem provozování plicního oddělení.

II.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých prostor platit pronajímateli nájemné v úhrnné částce 100,- Kč ročně.
2. Roční nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši 25,- Kč, vždy **do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí (tj. do 5.2. za I. čtvrtletí, do 5.5. za II. čtvrtletí, do 5.8. za III. čtvrtletí, do 5.11. za IV. čtvrtletí) na účet pronajímatele, č. účtu 517146811/0100, var. symbol 3112, specifický symbol 1104 u pobočky Komerční banky v Uničově.**
3. Kromě nájemného jako úhrady za užívání pronajatých prostor se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady (vodné, stočné, vytápění, spotřeba el. energie, úklid, odvoz TKO, poměrnou část nákladů na společné prostory a čekárnu – vodné, el. energie, vytápění, úklid, a pod.). Úhrada za služby je splatná do jednoho měsíce poté, kdy pronajímatel dodá nájemci jejich vyúčtování. Nájemce na ně pronajímateli bude platit zúčtovatelnou zálohu ve výši 22.750,- Kč čtvrtletně, **splatnou společně s čtvrtletní splátkou nájemného podle článku II. odst. 2. této smlouvy.** Tato částka se vždy od dalšího čtvrtletí přiměřeně zvýší, zvýší-li se výše uvedené náklady nebo některé z nich o více než 15% ve vztahu k předešlému stavu.

4. Stanovení nájemného a záloh na služby spojené s užíváním předmětu smlouvy je uvedeno v příloze č. 1 - výpočtový list.
5. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude přehodnocována v souladu s indexem spotřebitelských cen stanoveným Českým statistickým úřadem. Tímto indexem bude vždy upravena výše nájemného, která byla platná pro předchozí rok. Upravené nájemné bude nájemce pronajímateli hradit počínaje 1. dnem měsíce července roku následujícího po roce, pro něž byl tento index stanoven. Poprvé bude takto nájemné upravováno k datu 1.7. 2005.
6. V případě, že budou vydány příslušné právní předpisy upravující výši nájemného z nebytových prostor, dojde k novému výpočtu nájemného.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemné začne nájemce hradit pronajímateli počínaje 3. čtvrtletím roku 2004.

III.

Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.6.2004.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn :

1. Požadovat poměrnou slevu z nájemného, může-li předmět smlouvy užívat omezeně proto, že pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy.
2. Označit objekt firmou po konzultaci s pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje :

1. Užívat předmět smlouvy řádně a v souladu s dohodnutým účelem.
2. Platit nájemné a úhradu za služby podle článku II. ve smluvených termínech, přičemž si je vědom, že je povinen platit úrok z prodlení v případě, že včas nezaplatí.
3. Provádět a hradit drobné opravy předmětu smlouvy a jeho vnitřního vybavení jakož i běžnou údržbu v souladu s Nařízením vlády č. 258/1995 Sb. s tím, že bylo mezi účastníky smlouvy dohodnuto, že za další drobné opravy a výměny se dle §5, odst. 5 tohoto Nařízení považují opravy nepřesahující částku 1000,- Kč.
4. Upozornit pronajímatele na závady, které brání řádnému užívání nemovitosti.
5. Upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na potřebu oprav v předmětu smlouvy, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. V této souvislosti nahradit škodu, která by vznikla v důsledku nesplnění předchozí upozorňovací povinnosti.
6. Zaplatit pronajímateli provedení drobných oprav a obvyklé údržby tam, kde tak neučinil sám přes předchozího upozornění.
7. Odstranit závady a poškození, které v předmětu smlouvy způsobil a pokud tak neučinil, je povinen nahradit náklady, které pronajímatel vynaložil na odstranění těchto závad či poškození.
8. Umožnit provedení stavebních úprav a jiných podstatných změn, které byly nařízeny stavebním úřadem.
9. Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad.
10. Nájemce odpovídá za řádné zneškodňování odpadů ze své činnosti, za dodržování platných předpisů z oblasti životního prostředí a předpisů souvisejících.
11. Nájemce je povinen dodržovat obecné právní předpisy, tj. zákony, nař. vlády, vyhlášky, obecně závazné vyhlášky a kdykoliv po předchozím oznámení umožnit pronajímateli v rozumnou dobu vstupovat na nemovitosti a provádět kontrolu užívání předmětu smlouvy.
12. Dodržovat základní protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
13. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval okolí, a při své činnosti nesmí porušovat závazné vyhlášky města.

14. Při skončení užívání odevzdat předmět smlouvy ve stavu odpovídajícím normálnímu opotřebení při řádně prováděné údržbě, včetně povolených stavebních úprav.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je oprávněn:

1. Pronajímatel má možnost provádět namátkové kontroly plnění ustanovení této smlouvy a případných dalších ujednání souvisejících s plněním této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje:

1. Stavební úpravy v prostorech přikázané příslušným orgánem provádět s maximálním ohledem na práva nájemce.
2. Hradit generální opravy a údržbu přesahující rámec údržby běžné.
3. Zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu smlouvy spojeno, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
4. Nahradit nájemci náklady na odstranění závad, které měl odstranit a které v souladu s obecně právními předpisy a po předchozí dohodě s pronajímatelem, provedl nájemce.
5. Hradit pojistné nemovitosti proti živelným pohromám.
6. Umožnit nájemci zabezpečení předmětu smlouvy dle vlastní úvahy nájemce a po dobu nájmu do pronajatých prostorů vstupovat jen za účasti nájemce v termínu po předchozí dohodě.
7. Poskytnout poměrnou slevu nájemného, může-li nájemce užívat předmět smlouvy pouze omezeně, nebo pokud pronajímatel neplní povinnosti ze smlouvy.

VI.

Zhodnocení předmětu smlouvy

1. Úhradu nákladů spojených s prováděním zhodnocení předmětu smlouvy může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn vkládat své finanční prostředky do předmětu smlouvy či provádět zhodnocení předmětu smlouvy (rekonstrukcí, změnou, novou výstavbou nebo opravou) s výslovným písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že dojde ke zhodnocení předmětu smlouvy prostředky nájemce bez souhlasu pronajímatele, se smluvní strany dohodly, že provedené zhodnocení je považováno za smluvní pokutu, kterou zaplatil nájemce pronajímateli za porušení ustanovení této smlouvy.

VII.

Jiná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva nahrazuje nájemní smlouvu uzavřenou dne 1.7.1996 mezi Městem Uničov, IČ 00299634, zast. Mgr. Jaromírem Polákem „BYTPOL“, Panská 45, Uničov (jako pronajímatel) a Odborným léčebným ústavem Paseka, IČ 00849081, 783 97 Paseka 145, zast. ředitelkou prim. MUDr. Zdeňkou Fejfárovou (jako nájemce). Smluvní strany prohlašují, že výše zmíněná nájemní smlouva včetně jejich dodatků a příloh je k datu 31.5.2004 ukončena, že nájemce ponechává pronajímateli bez náhrady veškeré úpravy a zhodnocení, která na předmětu nájmu v průběhu trvání této smlouvy svým nákladem provedl a že z tohoto důvodu nemají vůči sobě žádné pohledávky.
2. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně a bez odkladu sdělovat jakoukoli změnu v údajích, které se o nich evidují u Živnostenského úřadu a v Obchodním rejstříku (např. sídlo podnikání, bydliště, IČ, obchodní jméno, údaje o jednatelech a majitelích).
3. Nájemce bude užívat předmět smlouvy výhradně pod svým jménem, není možné užívat předmět smlouvy formou sdružení s jinými osobami.

4. Nájemce je oprávněn dát předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
5. V případě, že nájemce uzavře smlouvu o prodeji nebo o pronájmu podniku či jeho části, zakládá to právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy.
6. V případě prodlení s placením nájmu nebo jeho části nebo záloh na služby spojené s užíváním předmětu smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli **smluvní pokutu ve výši 1/200 platného ročního nájemného za každý den** prodlení, počínaje prvním dnem prodlení. Neplacení smluvní pokuty je hodnoceno jako neplacení nájemného, tj. jako důvod k ukončení této smlouvy.
7. Nájemce bere na vědomí, že **výkonem správy předmětu smlouvy je na základě mandátní smlouvy zplnomocněn Jaromír Polák „BYTPOL“, IČ 130 01 345, místem podnikání Panská 45, 783 91 Uničov.**
8. Nájemce je povinen likvidovat infekční materiál v souladu s platným zákonem o odpadech (č.185/2001 Sb.) včetně prováděcích předpisů a to na své náklady (nesmí jej odkládat do kontejnerů v areálu Polikliniky).
9. Pronajímatel souhlasí s provedením úprav na předmětu smlouvy (provedení maleb, nátěrů oken, keramické obklady v ambulanci, výměny užívacích prvků (zásuvky, vypínače, zářivková tělesa, elektrické průtokové ohříváče, umyvadla), výměny podlahových krytin). Tyto úpravy provede nájemce nejpozději do 30.8.2004. Smluvní strany se dohodly, že vyrovnání za veškeré provedené úpravy je formou snížení nájemného na 100,- Kč ročně.
10. V souladu s usnesením Rady města Uničova č. 35/11 b) se pronajímatel zavazuje, že poskytne nájemci příspěvek na úpravy ve výši 48.600,- Kč, a to do 30.6.2004.

VIII.

Písemný styk

1. Všechny výzvy a upozornění mezi pronajímatelem a nájemcem budou zasílány písemně poštou na adresu nájemce a pronajímatele.
2. Za adresu nájemce a pronajímatele se stanovují adresy uvedené v této smlouvě, není-li druhé smluvní straně písemně sděleno jinak.

IX.

Skončení nájmu

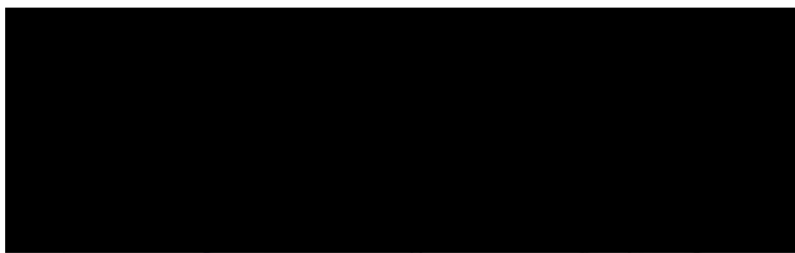
1. Nájem skončí výpovědí, dohodou anebo zánikem předmětu smlouvy.
2. Oboustranná výpovědní lhůta bez udání důvodu činí 3 měsíce a započne běžet dnem doručení výpovědi straně druhé.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět smlouvy v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu smlouvy,
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět smlouvy, přes písemné upozornění hrubě porušují klid, pořádek nebo dobré mravy nebo
 - e) nájemce přenechává předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou jestliže:
 - a) se předmět smlouvy stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání nebo
 - b) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět smlouvy najal.
5. Kromě toho nájem může skončit kdykoliv dohodou a odstoupením od smlouvy za podmínek stanovených v par.679 obč. zákoníku.

6. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli:
 - předmět smlouvy nejpozději do 5-ti dnů po skončení smlouvy
 - pronajaté prostory vyklizené od svých movitých věcí, odpadů a pod.
 - řádně označené klíče od všech zámků, kterými jsou opatřeny pronajaté prostory.
7. Nájemce zmocňuje pronajímatele, aby v případě, že sám nepředá předmět smlouvy v souladu se shora uvedeným ujednáním, tak učinil na jeho náklad. Riziko poškození nebo ztráty vyklizeného majetku nájemce v takovém případě nese nadále nájemce sám.
8. V případě prodlení s předáním při skončení nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/100 ročního nájemného za každý den prodlení a alikvotní podíl běžného nájemného jako náhradu za bezprávní užívání.

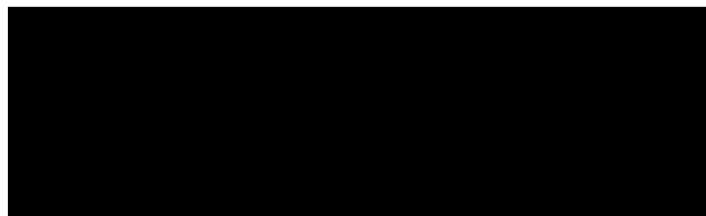
X. Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva o nájmu je sepsána po vzájemné dohodě. Po přečtení smlouvy obě strany souhlasí s jejím obsahem, což potvrzují svými podpisy níže.

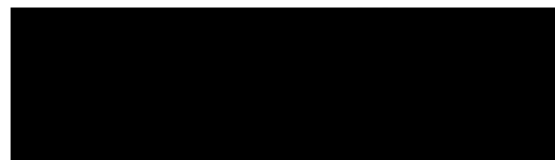
V Uničově dne 25.5.2004



za pronajímatele - starostka ing. Jarmila Kaprálová



za Jaromír Polák „BYTPOL“ - Mgr. Jaromír Polák



za nájemce – prim. MUDr. Zdeňka Fejfarová

Příloha č. 1 - VÝPOČTOVÝ LIST

ke smlouvě o nájmu č. j. 11/04/RE z předmětu smlouvy Uničov, Nemocniční 270

Pronajímatel : Město Uničov, Masarykovo n. 1, Uničov, IČ 002 99 634

Nájemce : Odborný léčebný ústav Paseka, 783 97 Paseka 145, IČ 00849081

Údaje o nebytovém prostoru :

adresa : Nemocniční 270, Uničov

poloha v domě : 1. patro hlavní budovy, 1. patro správní budovy

vytápění : ústřední

způsob využití : plicní ordinace

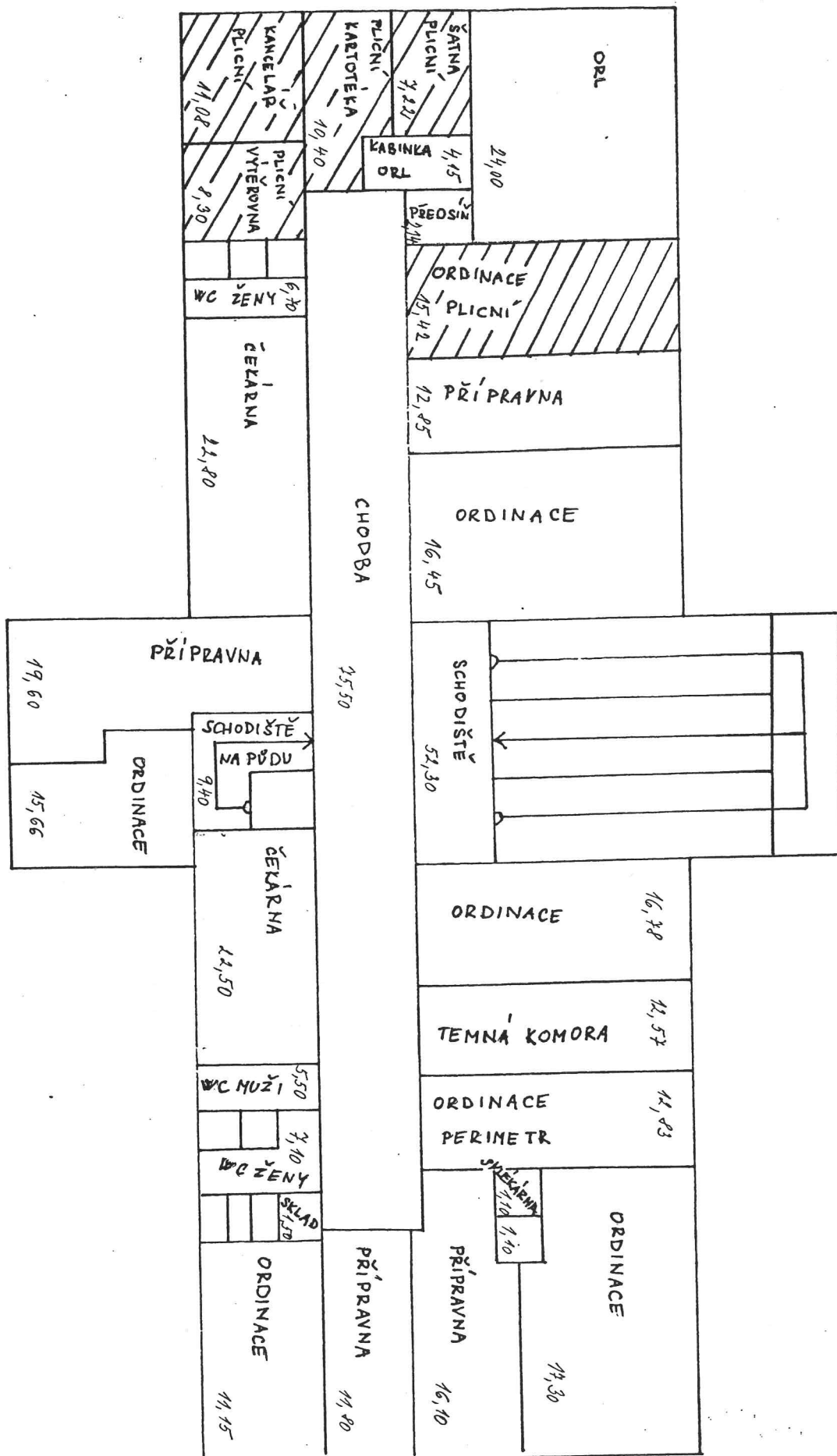
Výpočet nájemného z pronajatých prostor :

poř. č.	místnost	plocha v m ²	sazba v Kč/m ²	roční úhrada v Kč
1. patro hlavní budovy				
1.	plicní ordinace	15,42		
2.	šatna	7,22		
3.	kartotéka	10,40		
4.	kancelář	11,08		
5.	plicní výtěrovna	8,30		
Celkem		52,42		
1. patro správní budovy				
6.	kalmetizace	11,05		
Celkem		11,05		
7.	část společné čekárny	8,00		
8.	společné prostory	poměr. část		
CELKEM		63,47 + 8,0	dohodou	100,-

plicní ordinace	ročně v Kč	čtvrtletně v Kč
<i>NÁJEMNÉ</i>	100,-	25,-
záloha na vodné, stočné	3.000,-	750,-
záloha na vytápění	32.000,-	8.000,-
záloha na úklid spol. prostor a TKO	48.000,-	12.000,-
záloha na el. energii	8.000,-	2.000,-
<i>CELKEM ZÁLOHY</i>	<i>91.000,-</i>	<i>22.750,-</i>
CELKEM ÚHRADA	91.100,-	22.775,-

Příloha č. 2 - SCHEMA NEBYTOVÝCH PROSTOR

ke smlouvě o nájmu č. j. 11/04/RE z nebytového prostoru Uničov, Nemocniční 270



HLAVNÍ BUDOVA 2.N.P.

Příloha č. 2 - SCHEMA NEBYTOVÝCH PROSTOR

ke smlouvě o nájmu č. j. 11/04/RE z nebytového prostoru Uničov, Nemocniční 270

SPRÁVNÍ BUDOVA PŮDORYS 2.NP

