

Smlouva o nájmu

č.j. 76/02/RE kterou uzavřeli

1. Město Uničov

IČ 002 99 634

sídlo: Masarykovo nám. 1, 783 91 Uničov

zastoupené: Ing Jarmilou Kaprálovou, starostkou města

(jako pronajimatel)

2. Odborný léčebný ústav Paseka

IČ 008 49 081

sídlo: Paseka 145, PSČ 783 97

zast. ředitelkou prim. MUDr. Zdeňkou Fejfarovou

(jako nájemce)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajimatel je vlastníkem nemovitostí - pozemku parc.č. 692, 694, 2085/2 a 4 a staveb na něm se nacházejících, které jsou vedeny u Katastrálního úřadu v Olomouci na listu vlastnictví č. 2170 pro kat. území Uničov. Adresa nemovitosti je Uničov, Nemocniční 270.
2. Touto smlouvou přenechává pronajimatel podle zákona č. 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor část nebytových prostor nacházejících se v přízemí hlavní budovy polikliniky o rozměrech celkem 40,11 m², čekárnu, která je na blíže nespécifikovaném místě na chodbě u pronajatého NP o rozměrech 8 m², šatnu v 1. patře správní budovy polikliniky o rozměrech 13,62 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 nebyt. 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 pronajimatele vyžadovat žádné jejich úpravy, pokud se společně nedohodnou jinak.
4. Pronajimatel souhlasí, aby nájemce tyto nebytové prostory užíval za účelem provozování biochemické laboratoře.

II.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých prostor platit pronajimateli nájemné v úhmné částce 15.404,40 Kč ročně.
2. Roční nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši 3.851,10 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 pronajimatele, č. účtu 517146 - 811/0100, var. symbol 3112, specifický symbol 7602 u pobočky Komerční banky v Uničově.
3. Kromě nájemného jako úhrady za užívání pronajatých prostor se nájemce zavazuje hradit veškeré provozní náklady (vodné, stočné, náklady na úklid, vytápění, spotřeba el. energie, náklady na společné prostory, odvoz odpadu a pod.). Úhrada za služby je splatná do jednoho měsíce, poté, kdy pronajimatel dodá nájemci jejich vyúčtování. Nájemce na ně pronajimateli bude platit zúčtovatelnou zálohu ve výši 27.400,- 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 nebyt. prostoru 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 nějž byl tento index stanoven. Poprvé bude takto nájemné upravováno k datu 1.7. 2003.
6. V případě, že budou vydány příslušné předpisy (zákony) upravující výši nájemného z nebytových prostor, dojde k novému výpočtu nájemného.

III.

Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.10.2002.

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 související s užíváním, jakož i běžnou údržbu prostorů a jeho příslušenství .
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 upozornovací 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, obecní vyhlášky a kdykoliv po předchozím oznámení umožnit pronajímateli v rozumnou dobu vstupovat na nemovitosti a provádět kontrolu užívání předmětu smlouvy.
12. Dodržovat základní protipožární a bezpečnostní předpisy.

13. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval okolí, a při své činnosti nesmí porušovat závazné vyhlášky města (O udržování čistoty, O držení domácích zvířat a chovu drobného zvířectva, O ochraně veřejného pořádku a nočního klidu, O znečišťování komunálního odpadu atd.).
14. Při skončení užívání odevzdat předmět smlouvy ve stavu odpovídajícímu normálnímu opotřebení při řádné prováděné údržbě.
15. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu smlouvy a zapůjčených DKP a investičním majetku nevznikla škoda, je povinen zajistit na své náklady údržbu a opravy zapůjčených DKP a investičního majetku a je povinen zajistit na své náklady pojištění zapůjčených DKP a investičního majetku.

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 a pouze tak, aby nedocházelo ke zhodnocování majetku města prostředky nájemce. 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. Smluvní strany prohlašují, že smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená dne 1.7.1996 mezi Městem Uničov, zast. Mgr. Jaromírem Polákem, majitelem r. k. BYTPOL, Panská 45, Uničov (jako

- pronajímatel) a Odborným léčebným ústavem Paseka, zast. ředitelkou prim. MUDr. Zdeňkou Fejřárovou, 783 97 Paseka 145, IČO 00849081 (jako nájemce) včetně jejích dodatků a příloh je ukončena k datu účinnosti této smlouvy, tj. k 1.10.2002.
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 prodloužení 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 prodloužení, počínaje prvním dnem prodloužení. 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 zmocněn Jaromír Polák „BYTPOL“, IČ 130 01 345, místem podnikání Panská 45, 783 91 Uničov.
 8. Infekční materiál si musí každý nájemce likvidovat na své náklady (nesmí jej odkládat do kontejnerů v areálu Polikliniky).

VIII. Písemný styk

Všechny výzvy a upozornění mezi pronajímatelem a nájemcem budou zasílány písemně poštou na adresu nájemce a pronajímatele.

Za adresu nájemce a pronajímatele se stanovují adresy uvedené v této smlouvě.

IX. Skončení nájmu

Nájem skončí výpovědí, dohodou, odstoupením od smlouvy a zánikem předmětu smlouvy.

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a započne běžet ode dne doručení výpovědi.

Pronajímatel může písemně odstoupit od smlouvy s jednoměsíční výpovědní lhůtou jestliže:

- a) nájemce užívá předmět smlouvy v rozporu se smlouvou,
- b) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodloužení 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 nebo pořádek,
- e) nájemce přenechává předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

Nájemce může písemně odstoupit od smlouvy s jednoměsíční výpovědní lhůtou jestliže:

- a) předmět smlouvy se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- b) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět smlouvy najal

Kromě toho nájem může skončit kdykoliv dohodou a odstoupením od smlouvy za podmínek stanovených v par.679 obč. zákoníku.

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.

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.

V případě prodloužení s předáním při skončení nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/100 ročního nájemného za každý den prodloužení a alikvotní podíl běžného nájemného jako náhradu za bezprávní užívání.

X.

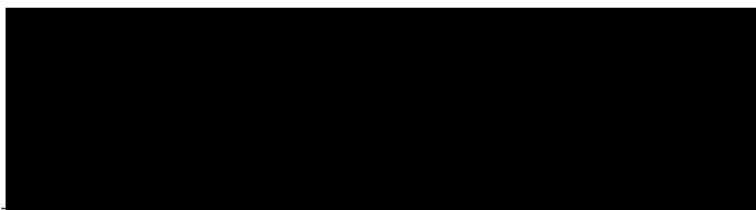
Závěrečná ustanovení

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.

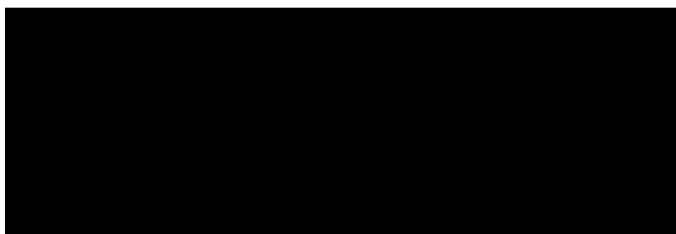
V Uničově dne 30.9.2002



za pronajímatele - starostka ing. Jarmila Kaprálová



za Jaromír Polák „BYTPOL“ - Mgr. Jaromír Polák



za nájemce - ing Vítězslav Pospíšil, náměstek ředitele

Příloha č. 1 - VÝPOČTOVÝ LIST
 ke smlouvě o nájmu č. j. 76/02/RE z nebytového prostoru Uničov, Nemocniční 270

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

Nájemce : Odborný léčebný ústav Paseka, 783 97 Paseka 145, IČ 008 49 081

Údaje o nebytovém prostoru :

adresa : Nemocniční 270, Uničov

poloha v domě : hlavní budova – přízemí, správní budova – 1. patro

vytápění : ústřední

způsob využití : biochemická laboratoř - denně

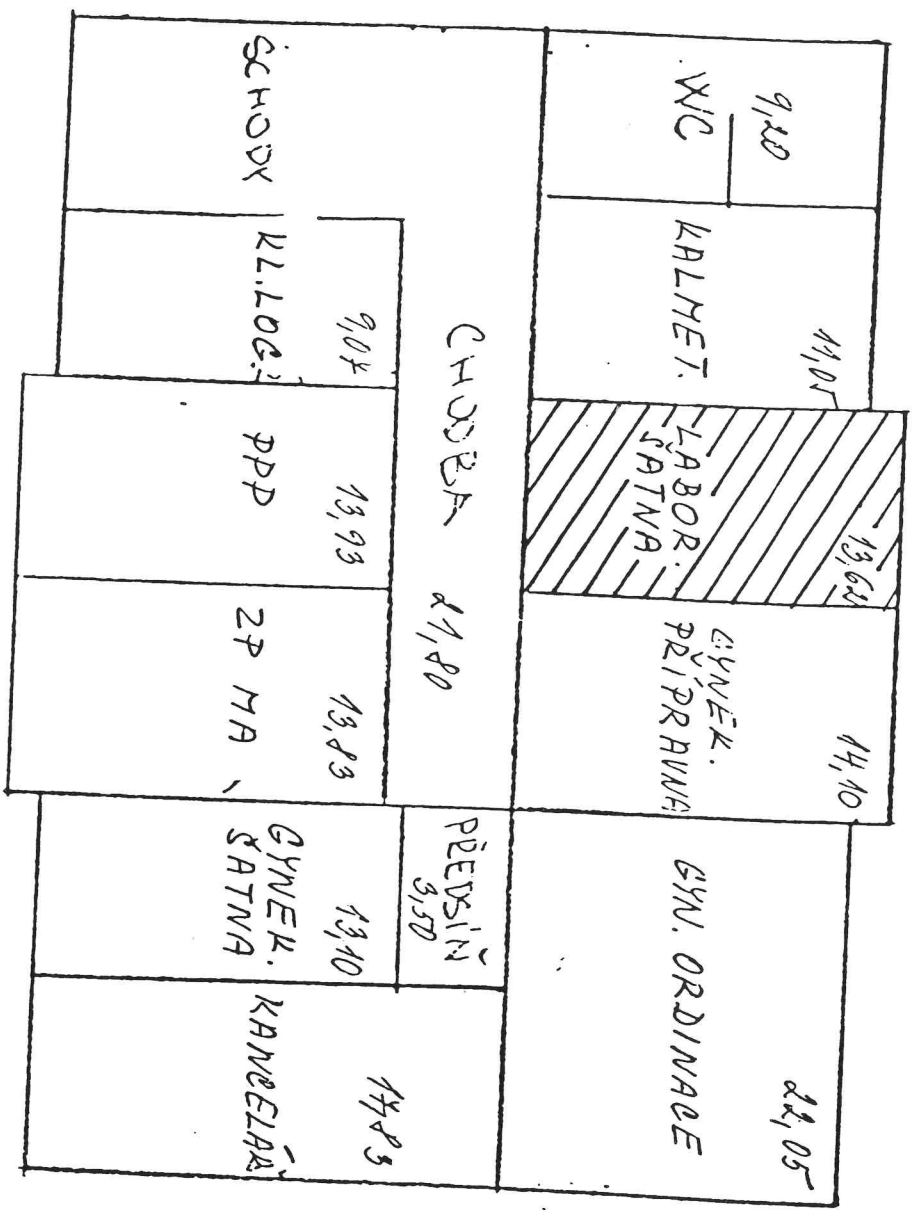
Výpočet nájemného z pronajatých prostor :

poř. č.	místnost	plocha v m ²	sazba v Kč/m ²	roční úhrada v Kč
1.	laboratoř hematologie a odběry	23,60		11.682,40
2.	laboratoř biochemie	10,01		
3.	laboratoř	5,30		
4.	WC	1,20		
5.	šatna (správní budova)	13,62		
6.	čekárna	8,00		
7.	společné prostory	poměr. část	pausál	3.722,-
CELKEM		61,73		15.404,40

laboratoř	ročně v Kč	čtvrtletně v Kč
NÁJEMNÉ	15.404,40	3.851,10
Záloha na vodné, stočné	4.600,-	1.150,-
Záloha na vytápění	35.000,-	8.750,-
Záloha na úklid	40.000,-	10.000,-
Záloha na el. energii	30.000,-	7.500,-
CELKEM ZÁLOHY	109.600,-	27.400,-
CELKEM ÚHRADA	125.004,40	31.251,10

Příloha č. 2 - SCHEMA NEBYTOVÝCH PROSTOR
 ke smlouvě o nájmu č. j. 76/02/RE z nebytového prostoru Uničov, Nemocniční 270

SPRÁVNÍ BUDOVA PŮDOREK 2.NP



Příloha č. 2 - SCHEMA NEBYTOVÝCH PROSTOR
 ke smlouvě o nájmu č. j. 76/02/RE z nebytového prostoru Uničov, Nemocniční 270

ÚDOZEK ANP HLAVNÍ BUDOVA

PŘEDSÍNĚ

