

# DODATEK č. 1

## SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

ev. č. PR/208/2002 uzavřené dne 15. 7. 2002 podle ustanovení § 720 zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku a dle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů,

kterým se vydává úplné znění Smlouvy o nájmu nebytových prostor

Městská nemocnice Ostrava, příspěvková organizace

se sídlem: Nemocniční 20, 728 80 Ostrava

zastoupená: [redacted] m,

příspěvková organizace, zřízená rozhodnutím Zastupitelstva Statutárního města Ostravy; Zřizovací listina ve znění usnesení č. 2065/32 ze dne 30.11.2005, Rozhodnutí o registraci odboru zdravotnictví Krajského úřadu Moravskoslezského kraje čj. MSK 80 714/2008 ze dne 11. 6. 2008 v právní moci od 11. 6. 2008, nestátní zdravotnické zařízení, nezapsané v Obchodním rejstříku.

IČ: 00 63 51 62

DIČ: CZ 00 63 51 62

bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s. hlavní pobočka Ostrava

číslo účtu: 37 40 27 793/ 0300

dále jako „**pronajimatel**“

a

### TapMal –sdružení podnikatelů

se sídlem: 747 18 Píšť 146

zapsán v živnostenském rejstříku, ŽL vydán 19.10.1992, č.j. 1036/1992

zastoupena: Lasák Arnošt

IČ: 13 60 32 48

DIČ: CZ 5801181738

E.Č.: 380603-267/01

bank. spojení: Komerční banka a.s.

číslo účtu: 3506400267/0100

dále jako „**nájemce**“

uzavírají tuto smlouvu (definovanou následovně)

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajimatel je na základě Smlouvy o výpůjčce uživatelem nemovitostí, které tvoří areál Městské nemocnice Ostrava, jejichž vlastníkem je Česká republika, zastupována Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, územním pracovištěm Ostrava.
2. Dle smlouvy o výpůjčce může pronajimatel přenechat části vypůjčených nemovitostí do užívání jiným subjektům, pomocí kterých zajišťuje zdravotní péči nebo provoz nemocnice. Užívání části vypůjčených nemovitostí je možné jen na základě písemné smlouvy, za úplaty – nájmené, které je pronajimatel povinen prostřednictvím půjčitele (ÚZSVM) převést do státního rozpočtu.

3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v areálu Městské nemocnice Ostrava, v budově označované jako objekt: hospodářská budova MNO, parc.č. 2379/7, katastrální území Moravská Ostrava, okres Ostrava, obec Ostrava, zapsané u Katastrálního Úřadu Ostrava, na LV 60000.
4. Sjednává se nájem nebytových prostor v rozsahu: nebytové prostory vyznačené ve stavební dokumentaci budovy jako místnost - kancelář ve III. NP budovy a označované č. 301, o výměře 15,73 m<sup>2</sup>.  
Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí **15,73 m<sup>2</sup>**.
5. Pronajimatel se zavazuje pronajmout uvedené prostory nájemci za účelem: Provoz kanceláře nájemce zajišťujícího malířské a natěračské práce pro pronajimatele – provoz nemocnice, další administrativní činnosti sdružení spojené s jeho činností.
6. Součástí nájmu podle této smlouvy jsou pro shora uvedený účel:
  - a) dodávky elektrické energie,
  - b) dodávky tepla a TUV,
  - c) pronájem telefonního přístroje a zprostředkování telefonního spojení přes ústřednu MNO, za podmínek sjednaných samostatnou smlouvou.
7. Nájemce je povinen a zavazuje se uhradit nájemné a cenu služeb s nájmem poskytovaných, včetně úhrady zprostředkovaných dodávek energií.

## II.

### Doba nájmu

1. Pronajimatel uzavřel Smlouvu o výpůjčce nemovitosti, ve které jsou nebytové prostory, se zástupcem vlastníka na dobu určitou, osmi let od dne platnosti smlouvy podepsané 24. 7. 2008.
2. Pronajimatel sjednává nájem nebytových prostor na dobu určitou, nejdéle na dobu, po kterou vlastník nemovitosti ponechá v účinnosti své souhlasné stanovisko s nájmem nebytových prostor dle smlouvy o výpůjčce. Nájem nebytových prostor proto může být ukončen z důvodu zrušení souhlasného stanoviska vlastníka nemovitosti. Také v případě ukončení účinnosti smlouvy o výpůjčce dojde k zániku nájemní smlouvy z důvodu zániku oprávnění pronajimatele k nájmu nebytových prostor.
3. Dodatek č. 1 smlouvy takto upravuje předchozí Smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou 15. 7. 2002 na dobu neurčitou.
4. Dohodou smluvních stran je Dodatek č. 1 sjednán s účinností od 1. 12. 2008.

## III.

### Podmínky nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že po dobu nájmu pronajaté prostory nebo jejich část nepřenechá jinému k užívání nebo do podnájmu. Pronajimatel předal nájemci dne 15. 7. 2002 nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zavazuje se nadále zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je sjednáno a spojeno spolu s užíváním nebytových prostor.
2. Po podepsání dodatku smlouvy sepíše/doplní obě strany zápis o předání a převzetí. Na základě zápisu o předání nebytových prostor bude provedeno jejich převzetí při ukončení účinnosti smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Pronajimatel provede ke dni ukončení účinnosti Smlouvy inventuru předaných nebytových prostor, jejich vybavení a dodržení závazků dle smlouvy, jejíž účinnost končí.
4. Nájemce bude hradit všechny náklady spojené s provozem pronajatých prostor včetně běžné údržby a odstraňování provozních závad.
5. Nájemce je povinen udržovat převzaté prostory ve stavu odpovídajícím účelu pronájmu, požadavkům na provozování ve zdravotnickém zařízení, dodržovat bezpečnostní a požární předpisy i režim v objektu, ve kterém se prostory nachází, a vrátit je nejméně ve stavu, v jakém je převzal.
6. Bez souhlasu pronajimatele nelze v pronajatých prostorách provádět jakoukoliv stavební činnost nebo úpravy podléhající ohlášení nebo povolení ve smyslu stavebního zákona.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajimateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajimateli potřebu oprav, které má pronajimatel provést a

umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajimateli vznikla.

8. Pronajimatel je oprávněn provádět periodicky kontrolu stavu najatých nebytových prostor a způsobu jejich užívání. Nájemce je povinen v dohodnutém termínu umožnit pronajimateli vstup do pronajatých nebytových prostor k provedení kontroly.
9. Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn vhodným způsobem umístit na vstupu do pronajatých prostor návěští s vlastním označením a údaji o provozní době.

#### IV.

##### Nájemné a cena služeb

1. Pro nájem nebytových prostor je výše nájemného stanovena Ceníkem zdravotnických služeb, pronájmů a ostatních služeb MNO dle charakteru a určení jejich užívání, ve výši upravené dle pokynu vlastníka nemovitostí, který:

*pro pokračování nájmu nebytových prostor stanovil s přihlédnutím k lokalitě a kvalitě nebytových prostor výši nájemného následovně:*

<i>Kanceláře, ambulance, obchodní prostory</i>	<i>1 200,--Kč/m<sup>2</sup>/rok</i>
<i>Skladové prostory /chladírny, mrazírny, přípravny, varny, kuchyně, jídelny/</i>	<i>550,--Kč/m<sup>2</sup>/rok</i>
<i>provozní prostory /výroba, opravy/</i>	<i>360,--Kč/m<sup>2</sup>/rok</i>
<i>ostatní nebytové prostory</i>	<i>60,--Kč/m<sup>2</sup>/rok</i>

Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí

15,73 m<sup>2</sup>

Nájem nebytových prostor za rok celkem činí

15,73 x 1 200 Kč = 18 876,--Kč

měsíční nájemné

18 876 : 12 = 1573,- Kč

Nájemné vypočtené dle výměry je pronajimatel zavázán odvést dle smlouvy prostřednictvím Úřadu do státního rozpočtu.

Pronajimatel bude nájemci dále účtovat za používání sociálního zařízení a odvoz odpadků paušální částku 300,-Kč měsíčně bez DPH, ročně 3 600,-Kč, spolu s DPH 19% poté celkem 4 284, Kč ročně, měsíčně 357,- Kč.

2. Úhrada nákladů za služby spojené s užíváním nebytových prostor bude placena dle přílohy smlouvy č.1 a způsobu jejich poskytování. *\*Původně bylo v textu smlouvy pro snazší aktualizaci, dále bude jako příloha smlouvy.*

a. u energií, jejichž odběr je měřen dle spotřeby a za cenu, kterou hradí MNO dodavatelům, bude doplněno dle upřesnění energetikem, nebo

b. zálohově dle cen v předchozím roce, vypočtených jako paušální úhrada dle průměrných nákladů nemocnice za el. energii, teplo pro ÚT, teplo pro ohřev TUV a spotřebu vody na m<sup>2</sup>/tzn. násobkem užívaná plocha x zálohová cena/m<sup>2</sup>/.

Zálohy budou stanoveny a oznámeny dle výpočtu průměrných ročních nákladů předchozího kalendářního roku. Při stanovení paušální částky pro úhradu provozních nákladů se vychází z údajů předchozího roku. Pronajimatel si vyhrazuje právo v případě zvýšení vstupů, tj. el. energie, tepla apod., upravení paušální částky provozních nákladů.

Celkem (dle bodu 1 a 2)

18 876+4 284 + 6 877,60 = 30 037,60 Kč ročně,  
30 037,60: 12 = 2 503,13 Kč měsíčně.

3. Nájemné včetně zálohy na cenu služeb a dodávaných energií za uplynulé měsíční období vyúčtuje pronajimatel fakturou. Nájemce je povinen nájemné uhradit do 14 dnů od vystavení faktury, kterou pronajimatel zasílá na adresu užívaných nebytových prostor. Platbu nájemce provede ve prospěch bankovního účtu pronajimatele, dle dispozic uvedených ve vyúčtování.
4. Konečné vyúčtování bude provedeno vždy na konci účetního období (kalendářní rok) do konce února násl. roku.

## V.

### Skončení nájmu

1. Nájem nebytových prostor lze ukončit dohodou.
2. Ukončení nájmu je možné výpovědí kterékoli ze smluvních stran i bez udání důvodu, především však z důvodů uvedených v § 9, odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb.
3. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal (viz zápis – čl. III. odst. 2). V tomto smyslu je nájemce povinen odstranit i následky obvyklého opotřebení.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce je povinen poskytnout informace o rozsahu svých zaměstnanců, nebo jinak určených osob, které jsou jím pověřeny ke spoluužívání a vstupu do objektu, kde je umístěn pronajatý nebytový prostor.
2. Nájemce je povinen dodržovat režim objektu, potvrdit převzetí prostředků k jeho zabezpečení a tyto také vrátit po skončení nájmu.
3. Obě smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně dle jejich vůle a její obsah je pro ně určitý a srozumitelný.
4. *Pronajimatel* pověřuje svým zastoupením:
  - pro jednání a realizaci úkonů spojených se předáním a převzetím projímaných prostor vedoucího odboru správy budov MNO
  - pro jednání o dodávkách energií a dalších účtovaných služeb vedoucího odboru hl. mechanika a energetika MNO
5. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými předpisy.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech číslovaných stejnopisech, které mají hodnotu originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení, třetí náleží zástupci vlastníka nemovitosti Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Ostrava.
7. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být pouze písemné a po jejich podpisu oběma stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

Přílohy :

č. 1. kopie zřizovací, zakládací listiny Sdružení TapMal, osvědčující oprávnění k zastoupení

č. 2. informace o členech sdružení oprávněných k užívání najatých prostor.

V Ostravě dne 30.12.2008

*Pronajimatel:*

Městská nemocnice Ostrava

V Píšti dne 30.12.2008

*Nájemce:*

TapMal sdružení podnikatelů

## Příloha č. 1

### Úhrada za dodávku energií a s tím spojených služeb

Nájemce je povinen uhradit jako provozní náklady spojené s jeho užíváním nebytových prostor za dodávky energií, zálohově, měsíční platbou následující částky :  
Cena provozních nákladů je stanovena zálohově paušálem takto:

Zálohová platba za dodávku tepla ve výši 355,60 Kč měsíčně, 4 267,50 Kč ročně,

Spotřeba elektrické energie ve výši 217,50 Kč měsíčně, 2 610,10 Kč ročně,

Celkem činí provozní náklady - cena poskytovaných energií a s nimi zprostředkovaných služeb 6 877,60 Kč ročně, měsíční záloha se stanoví ve výši 573,1 Kč.

\*\*

- *Zálohová platba za dodávku tepla, 271,30 Kč/m<sup>2</sup>/ročně*  
Spotřeba tepla pro vytápění bude zúčtována čtvrtletně. Pro výpočet bude použita průměrná cena za vytápění prostorů v objektech MNO v Kč/m<sup>2</sup> v uvažovaném období, když rozsah vytápěné plochy je dle dokumentace 15,73 m<sup>2</sup>
- *Vodné a stočné*  
za předpokladu počtu 1- zaměstnance nájemce  
Spotřebu studené vody vzhledem k provedené instalaci nelze zjistit měřením. Objem lze vypočítat na základě vyhlášky MLVH č. 144/1978 Sb. o veřejných vodovodech a kanalizacích, kde je stanoven odběr vody v přípoje, kdy nelze měření provádět vodoměrem, podle ročních směrových čísel spotřeby vody uvedených v příloze zmíněné vyhlášky. Příloha pro provozovny, prodejny a výrobní, pohostinská zařízení a restaurace, kde je výčep, podávání studených a teplých jídel (bod VI. pol.37) stanoví roční směrné číslo (na jednoho pracovníka a výkon 1 pracovní směny) v objemu 80 m<sup>3</sup>. Cena se poté stanoví součinem počtu zaměstnanců a ročního směrného čísla.
- *Záloha na spotřebu elektrické energie 165,93 Kč/m<sup>2</sup>/ročně*  
s přihlédnutím ke spotřebě v předchozím v roce a průměrné ceně elektrické energie v Kč/kWh. Spotřeba bude zúčtována čtvrtletně, skutečná spotřeba je měřena elektroměrem, který je instalován v hlavní rozvodnici umístěné v chodbě, nebytových prostorách. Při převzetí nebytových prostor zástupci smluvních stran provedou společně odečet počátečního stavu a zaznamenají jej v protokolu o předání nebytového prostoru. Pro výpočet bude použita průměrná cena el. energie dosahovaná v nemocnici za příslušné období.
- *Dodávka tepla pro ohřev teplé vody*  
Náklady na ohřev teplé vody budou zúčtovány čtvrtletně, spotřeba teplé vody je účtována paušálně s použitím vyhlášky shora zmíněné, tak, že spotřeba teplé vody činí 50% z celkové spotřeby vody, spotřebuje se tedy celkem 10 m<sup>3</sup> teplé vody na zaměstnance za čtvrtletí, resp. 40 m<sup>3</sup> za rok.