

Nájemní smlouva
uzavřená podle § 663 a násl. obč. zák.

Město Šumperk
se sídlem náměstí Míru, Šumperk, PSČ 787 93,
zastoupené starostou města Mgr. Zdeňkem Brožem
IČ: 00303461

(dále jen pronajímatel)

- na straně jedné -

a

Nemocnice Šumperk, spol. s r.o.,
se sídlem Nerudova 41/640, Šumperk, PSČ 787 01,
IČ 47682795,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddílu C,
vložce 4727,
jednající jednatelem Ing. Marcelem Kotáskem

(dále jen nájemce)

- na straně druhé -

Touto smlouvou se upravuje nájemní vztah mezi smluvními stranami k předmětu nájmu níže vymezeném.

takto:

I.
Předmět nájmu

1.

a) Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 1769/1, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 1769/2, budovy technické vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 2508/1, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 2508/2, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 5384, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 5471, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 5529, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 5530, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 5531, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 5595, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 5596, budovy občanské

vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 5597, parc. č. st. 5595, parc. č. st. 5597, parc. č. 569/11, parc. č. 569/12, parc. č. 578/6, parc. č. 578/8, parc. č. 578/11 a parc. č. 2981/1, včetně všech součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Šumperk, obec Šumperk, a to na základě darovací smlouvy ze dne 27.9.2005 s právními účinky vkladu práva do katastru nemovitostí ke dni 27.9.2005 pod č.j. V-5289/2005-809.

b) Město Šumperk je dále výlučným vlastníkem historického majetku – nemovitostí, a to budovy občanské vybavenosti s č.p. 700 na pozemku parc. č. st. 869, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 869 (býv. Vrátnice z ul. Nemocniční), pozemku parc. č. st. 869, budovy občanské vybavenosti s č.p. 640 na pozemku parc. č. st. 870, pozemku parc. č. st. 870, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 871, pozemku parc. č. st. 871, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 872, pozemku parc. č. st. 872, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 873, pozemku parc. č. st. 873, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 874, pozemku parc. č. st. 874, budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 1586, pozemku parc. č. st. 1586, pozemku parc. č. st. 2508/2, pozemku parc. č. st. 2509/2, pozemku parc. č. st. 5530, pozemku parc. č. st. 5531, pozemku parc. č. st. 1769/1, pozemku parc. č. 567/1, pozemku parc. č. 567/3, pozemku parc. č. 567/5, pozemku parc. č. 569/16, pozemku parc. č. 578/2, pozemku parc. č. 578/10, pozemku parc. č. 581, pozemku parc. č. 2981/2, pozemku parc. č. 568/2 a pozemku parc. č. st. 5383, včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Šumperk, obec Šumperk.

Město Šumperk je dále vlastníkem nemovitosti, a to budovy občanské vybavenosti bez č.p. na pozemku parc. č. st. 5383, včetně všech součástí a příslušenství, v k.ú. Šumperk, obec Šumperk.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je s předmětnými nemovitostmi oprávněn nakládat a že vlastnické vztahy ode dne vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí nedoznaly změn.

3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání za podmínek stanovených touto smlouvou. Nájemci je dobře znám stavebně technický stav pronajatých nemovitostí, neboť je dosud z titulu předchozího nájmu užíval a užívá a nájemci nebrání nic, aby mohl komplexně využívat pronajatý nemovitý majetek k účelu podle čl. II této smlouvy, vyjma objektů, které ke dni podpisu této smlouvy nejsou již využívány k poskytování zdravotní péče, ale které účastníci této smlouvy dohodou ponechali v seznamu pronajatého nemovitého majetku. Pronajímatel i nájemce je oprávněn v průběhu trvání nájemní vztahu vznést písemný požadavek vůči druhému účastníku ohledně zúžení předmětu, vyjma nemovitostí uvedených v čl. I, bod 1 písm a) této smlouvy a druhý účastník je povinen tento požadavek akceptovat. Případné vyjmutí těchto objektů z předmětu nájmu, bude řešeno písemným dodatkem k této smlouvě. Udržování způsobilosti předmětu nájmu k účelu, který je sjednán, bude postupně řešen v průběhu trvání nájmu prováděním oprav, údržby a rekonstrukcí pronajatého nemovitého majetku včetně komunikací a inženýrských sítí umístěných v pozemcích města, a to tak, že bude zpětně k tomuto účelu financování využíváno nájemné inkasované městem podle čl. IV této smlouvy a použití výnosu nájemného podle čl. V této smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Touto smlouvou přenechává pronajímatel za úplaty nájemci nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství, a to jak tyto stojí a leží.

2. Výše uvedené nemovitosti se pronajímají v souladu s § 663 a násl. obč. zák. jako celek za účelem komplexní zdravotní nemocniční péče ústavní, komplementární a ambulantní péče, včetně pohotovostní služby a služeb souvisejících s tímto účelem, tedy služby nezbytně potřebné k zabezpečení hlavního předmětu činnosti (jako například doprava, prádelna, kuchyně, stavebně-technická údržba apod.)

Nájemce se dále zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou kromě výše uvedeného účelu nájmu dodržovat k předmětu nájmu uvedeném v čl. I bod 1. písm a) této smlouvy podmínky zdravotní péče stanovené usnesením Zastupitelstva Olomouckého kraje č. UZ/6/38/2005 ze dne 23.9.2005, zejména zajistí v těchto nemovitostech, minimálně po dobu 20-ti let ode dne uzavření této smlouvy provoz lůžkového zdravotnického zařízení přístupného široké veřejnosti (nemocnice okresního typu), a to v rozsahu ke dni 27.9.2005.

V případě záměru změny účelu využití předmětu smlouvy je nájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas pronajímatele se změnou této smlouvy, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.

Porušení ustanovení bodu 2 shora zakládá oprávnění pronajímatele vypovědět tuto nájemní smlouvu podle čl. VII, bodu 2 této smlouvy.

3. Nedílnou součástí této smlouvy, jakožto příloha č. 1, je kopie katastrální mapy s vyznačením pronajatých nemovitostí.

4. Nájemce tento předmět nájmu do nájmu přijímá, pronajímané nemovitosti bez výhrad přejímá a prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť část předmětu nájmu užíval jako nájemce před účinností této smlouvy na základě smlouvy o nájmu a zajištění provozu, údržby a oprav zdravotnického zařízení ze dne 25.7.2001, uzavřené s pronajímatelem Nemocnice s poliklinikou Šumperk – příspěvková organizace, kdy nájemce převzal plynule předmět nájmu ke dni převodu vlastnictví předmětných nemovitostí z Olomouckého kraje do vlastnictví města Šumperk do výpůjčky, a to na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi městem Šumperk jako půjčitelem a Nemocnicí Šumperk spol. s r.o. jako vypůjčitelem dne 27.9.2005 a následně do nájmu na základě dodatku č. 4 k nájemní smlouvě č. MP 44/2000/Pro, uzavřeného mezi městem Šumperk jako pronajímatelem a Nemocnicí Šumperk spol. s r.o. jako nájemcem . Zbývající část předmětu nájmu nájemce užíval na základě nájemní smlouvy ze dne 31.1.2000, č. MP 44/2000/Pro, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.10.2001, dodatku č. 2 ze dne 16.11.2001 a dodatku č. 3 ze dne 10.6.2005, uzavřené mezi městem Šumperk jako pronajímatelem a Nemocnicí Šumperk spol. s r.o. jako nájemcem.

6. Nájemce bere na vědomí, že v průběhu trvání doby nájmu může pronajímatel svým jednostranným rozhodnutím určit, kdo bude pro pronajímatele jeho jménem vykonávat správu nemovitého majetku pronajímatele v areálu nemocnice. Případnou změnu správce je pronajímatel povinen předem písemně sdělit nájemci.

Pronajímatel prohlašuje, že při podpisu této smlouvy je správcem nemovitého majetku pronajímatele v areálu nemocnice společnost ŠMR a.s., se sídlem Šumperk, ul. 8. května 913/20, PSČ : 787 01, IČ : 607 93 295.

Pronajímatel písemně sdělí nájemci rozsah práv a povinností, které přísluší správci nemovitého majetku pronajímatele z titulu uzavřené mandátní smlouvy.

Případnou změnu tohoto rozsahu v průběhu trvání nájemní vztahu se pronajímatel rovněž zavazuje nájemci písemně sdělit.

III. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 20-ti let, s účinností od 1.1.2006, tedy do 31.12.2025.

IV. Nájemné

1.

a) Cena nájmu za celý předmět nájmu se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši 12,000.000,-Kč (slovy : dvanáctmilionů korun českých) / ročně s tím, že výše nájemného bude upravována v souladu s čl. IV, bod 3 této smlouvy.

b) Nájemce se zavazuje 8% z předepsaného ročního nájemného dle čl. IV, bod 1. písm. a) této smlouvy zaplatit ve čtyřech stejných pravidelných splátkách, a to ke dni 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. příslušného kalendářního roku, a to na bankovní účet pronajímatele k tomuto zřízený, vedený správcem nemovitostí města Šumperk, a to společností ŠMR a.s., kdy číslo bankovního účtu bude nájemci pronajímatelem písemně sděleno do 31.1.2006.

c) Pronajímatel se zavazuje použít podle níže uvedených zásad 92% z předepsaného ročního nájemného dle čl. IV, bod 1 písm. a) této smlouvy k reinvestici tj. za účelem oprav, technického zhodnocení případně výstavby nového majetku, který bude sloužit nájemci k předmětu a účelu nájmu dle čl. I. a II. této smlouvy.

d) Část nájemného ve výši 80% z 92% předepsaného ročního nájemného dle čl. IV, bod 1 písm. a) této smlouvy, je splatná ve čtyřech stejných pravidelných splátkách, a to ke dni 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. příslušného kalendářního roku. Nájemné bude nájemce poukazovat na bankovní účet pronajímatele k tomuto zřízený, vedený správcem nemovitostí města Šumperk, a to společností ŠMR a.s., kdy číslo bankovního účtu bude nájemci pronajímatelem písemně sděleno do 31.1.2006. Tento bankovní účet bude vyhrazen výlučně pro finanční operace spojené s nakládáním s vybraným nájemným dle této smlouvy.

e) Zbylých 20% z 92 % předepsaného ročního nájemného dle čl. IV, bod 1 písm. a) této smlouvy, je nájemce oprávněn využít v souladu s ustanovením čl. V, bod 4.4. písm. b) této smlouvy.

2. Propočít alikvotu za kratší období než kalendářní rok se stanoví ve výši 1/12 (slovy jedné dvanáctiny) za každý i započatý měsíc trvání nájmu.

3. Nájemné se zvyšuje o míru inflace, kterou vyhláší Český statistický úřad vždy za uplynulý kalendářní rok. Valorizace nájemného uvedeného v předchozím bodu 1 písm. a) tohoto článku bude poprvé provedena k 1.1.2008. Nájemné se takto bude každoročně zvyšovat o 60% koeficientu míry inflace, který bude vyhlášený Českým statistickým úřadem, tedy o 0,6% z každého 1% vyhlášeného růstu inflace, poprvé uplatněnou za rok 2007 proti roku 2006. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce písemně na novou výši nájemného a tuto mu sdělit, a to nejpozději v termínu do 31.3. příslušného kalendářního roku. Současně s tím vyúčtuje nájemci příslušné zvýšení nájemného ve výši rozdílu nově určeného ročního nájemného a již vyúčtovaného nájemného. Inflační přepočít nájemného se vždy vztahuje k celkové výši předepsaného ročního nájemného, bez ohledu na způsob platby nájemného, jeho zápočtu apod.

4. Pro případ prodlení s úhradou nájemného dle čl. IV, bodu 1 písm. b), d) této smlouvy, ze strany nájemce po dobu delší než 14 kalendářních dnů si účastníci sjednávají smluvní pokutu

ve výši 0,02% z dlužné částky za každý den prodlení. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na poplatek z prodlení. V případě prodlení s úhradou nájemného si pronajímatel vyhrazuje právo jednostranně omezit nebo zastavit financování oprav a technického zhodnocení na pronajatém majetku dle čl. V, bod 4.1., 4.2. a 4.4. písm. c) této smlouvy, pokud se účastníci této smlouvy písemně nedohodnou jinak.

5. V pochybnostech ohledně doručování písemností se má za to, že písemnost byla doručena druhému účastníku 3 pracovní den po jejím prokazatelném odeslání.

6. Cena nájmu nezahrnuje náklady za spotřebované energie, plyn, vodu a média. Tyto si zajišťuje nájemce sám na svůj náklad.

7. Podle ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je předmět nájmu tj. pozemky a stavby osvobozen od daně z přidané hodnoty.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se seznámil se stavebně-technickým stavem nemovitostí a se způsobem obsluhy strojně-technologického zařízení na místě samém a nemovitosti jak stojí a leží přejímá do užívání.

2. Nájemce byl před podpisem této smlouvy seznámen se skutečností, že předmět nájmu lze dle stavebně-technického provedení a kolaudačního rozhodnutí užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení. Změny ve způsobu užívání stavby jsou přípustné jen na základě rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby, a to na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

3. Povinnosti nájemce:

3.1. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením, hospodařit s pronajatým majetkem pronajímatele se šetrností a odbornou péčí řádného hospodáře.

3.2. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

3.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a správci nemovitého majetku města Šumperk, přístup do jím užívaných prostor za účelem kontroly předmětu nájmu, a to po předchozí písemné výzvě pronajímatele učiněné nejméně tři dny předem.

3.4. Pro případ provádění technického zhodnocení na předmětu nájmu nad rámec vybraného ročního nájemného, které nájemce provede ze svých výlučných prostředků, se účastníci dohodli, že ohledně realizace provádění tohoto technického zhodnocení bude účastníky podepsán dodatek k této smlouvě, který bude řešit udělení souhlasu, způsob provádění technického zhodnocení a způsob vypořádání technického zhodnocení při ukončení nájemního vztahu.

Ve všech případech provádění technického zhodnocení předmětu nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli veškerou technicko-ekonomickou dokumentaci technického zhodnocení.

3.5. Nájemce je povinen uzavřít svým jménem a na svůj náklad smlouvy na dodávku el. energie, plynu, vody a další druhy energií, dodávek a služeb, souvisejících s užíváním pronajatého majetku.

3.6. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady řádné nakládání s komunálním a dalším odpadem vznikajícím v souvislosti s činností nájemce, v souladu s předpisy o odpadech,

životním prostředí a dalšími příslušnými právními předpisy (ukládání do vhodných nádob, odvoz, skládkování apod.).

3.7. Nájemce nesmí zasahovat ani provádět opravy na zařízeních a stavebních konstrukcích bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ledaže by byl ohrožen život či zdraví osob nebo bezprostředně hrozila škoda na majetku. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli případnou nutnost oprav většího rozsahu, jinak je povinen uhradit škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy nebo měnit způsob užívání předmětných prostor nebo jejich částí.

3.8. Nájemce je povinen zajistit si pojištění odpovědnosti za škody vzniklé jinému, v souvislosti s činností nebo vztahem blíže určeným touto smlouvou, jestliže za takovou škodu nájemce na základě právního předpisu zodpovídá. Fotokopii pojistné smlouvy případně její změny doručí nájemce správci nemovitého majetku pronajímatele do 10 dnů od podpisu této smlouvy. Pronajímatel neručí za věci vnesené do pronajatých prostor nájemce.

3.9. Nájemce je povinen odstraňovat rampouchy a zmrazky, jakožto i učinit opatření, zamezující padání sněhu ze střech, které by mohly ohrozit zdraví a majetek návštěvníků nemocnice.

3.10. Nájemce je povinen, vzhledem k charakteru své činnosti si na své náklady zabezpečit ochranu pronajímáných nemovitostí proti krádeži a vloupání.

3.11. V případě jakýchkoliv škod způsobených v rámci a na pronajatých nemovitostech (např. v důsledku požáru nebo jiné živelní události, poškození při vloupání apod.) je nájemce povinen toto neprodleně hlásit pronajímateli.

3.12. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že před podpisem této smlouvy má k dispozici klíče od předmětu nájmu.

3.13. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajišťovat celoročně údržbu zeleně a sjízdnost komunikací a chodníků pro pěší.

3.14. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nemovitostí, a to v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a technického zhodnocení předmětu nájmu.

4. Povinnosti pronajímatele:

4.1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na své náklady nemovitosti určené k předmětu nájmu zejména pak veškeré budovy a prostory, které jsou rovněž předmětem nájmu ve způsobitelném provozně-stavebně technickém stavu, vyjma objektů, které ke dni podpisu této smlouvy nejsou již využívány k poskytování zdravotní péče, ale které účastníci této smlouvy dohodou ponechali v seznamu pronajatého nemovitého majetku.

To vše v rámci objemu vybraného nájemného dle čl. V, bodu 4.4. této smlouvy.

4.2. Pronajímatel se dále zavazuje na své náklady zajišťovat opravy pozemních komunikací v areálu nemocnice, které se nachází na pozemcích pronajímatele.

To vše v rámci objemu vybraného nájemného dle čl. V, bodu 4.4. této smlouvy.

4.3. Pronajímatel prohlašuje, že sjednal k předmětu nájmu u České pojišťovny a.s. do 28.2.2007, č. smlouvy 706-51916-13 živelní pojištění (bez pojištění proti povodním a

záplavám) a u Kooperativy, pojišťovny, a.s., byla původním vlastníkem části pronajímaných nemovitostí Olomouckým krajem do 31.12.2006, uzavřena hromadná pojistná smlouva č. 8602629840 na živelní pojištění (včetně pojištění proti povodním a záplavám a pojištění proti poškození cizí věci).

4.4. Pronajímatel se dále zavazuje použít prostředky získané z vybraného nájemného na údržbu a opravy pronajatého majetku, a to nejméně do výše až 92% z předepsaného ročního nájemného dle čl. IV, bod 1 písm. a) této smlouvy s tím, že :

- a) Nájemce předloží vždy do 31. října příslušného kalendářního roku radě města Šumperk v potřebném časovém předstihu návrh plánu oprav a technického zhodnocení nemovitého majetku města v areálu nemocnice ve věcném a finančním členění, případně s alternativou. Navrhované opravy a technické zhodnocení budou navrhovány a prováděny k naplnění účelu a předmětu této smlouvy.

Pokud bude na realizaci oprav či technického zhodnocení vyhlášeno pronajímatelem řízení dle zákona o veřejných zakázkách, v platném znění, bude nájemce oprávněn navrhnout polovinu členů hodnotící komise, pokud bude počet členů hodnotící komise sudý a pronajímatel je povinen tyto členy respektovat, pokud tito budou splňovat podmínky stanovené zákonem o veřejných zakázkách, v platném znění. V případě lichého počtu členů hodnotící komise je nájemce oprávněn navrhnout takový počet členů hodnotící komise, aby pronajímatel byl zastoupen v komisi početně vždy o jednoho člena komise více. Pronajímatel je povinen členy hodnotící komise navržené nájemcem respektovat, pokud tito budou splňovat podmínky stanovené zákonem o veřejných zakázkách, v platném znění.

Pokud na realizaci oprav či technického zhodnocení bude pronajímatelem vyhlášeno řízení nepodléhající režimu zákona o veřejných zakázkách, v platném znění, je nájemce oprávněn navrhnout polovinu členů výběrové komise, pokud bude počet členů výběrové komise sudý a pronajímatel je povinen tyto členy respektovat, pokud tito budou splňovat podmínky kladené na členy hodnotících komisí zákonem o veřejných zakázkách, v platném znění. V případě lichého počtu členů výběrové komise je nájemce oprávněn navrhnout takový počet členů výběrové komise, aby pronajímatel byl zastoupen v komisi početně vždy o jednoho člena komise více. Pronajímatel je povinen členy výběrové komise navržené nájemcem respektovat, pokud tito budou splňovat podmínky kladené na členy hodnotících komisí zákonem o veřejných zakázkách, v platném znění. Dále bude nájemce oprávněn podílet se na stanovení podmínek řízení a i samotné realizace navrhovaných oprav či technického zhodnocení, podílet se formou technického dozoru na kontrole provádění oprav a technického zhodnocení s cílem efektivního vynakládání finančních prostředků. Technický dozor nájemce je prováděn na jeho náklad.

- b) Nájemce je oprávněn 20 % z 92% předepsaného ročního nájemného dle čl. IV, bod 1 písm. a) této smlouvy, použít na průběžné financování oprav pronajatého majetku a prostředky vynaložené na tyto opravy jednostranně započítat na úhradu této části nájemného tak, že jednotlivé opravy v částce do 20.000,--Kč je nájemce oprávněn provést bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, avšak s následnou kontrolou provedených prací správcem majetku společností ŠMR a.s., která také provede likvidaci příslušných účetních dokladů v rámci tzv. procesu zápočtu. Ostatní jednotlivé opravy pronajatého majetku přesahující částku 20.000,--Kč je nájemce oprávněn provést s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a prostředky vynaložené na tyto opravy jednostranně započítat na úhradu této části nájemného, to

vše rovněž s následnou kontrolou provedených prací správcem nemovitého majetku pronajímatele společností ŠMR a.s., která také provede likvidaci příslušných účetních dokladů v rámci tzv. procesu zápočtu. Předchozí písemný souhlas či nesouhlas pronajímatele s provedením oprav musí být pronajímatelem učiněn nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné žádosti, pokud nepůjde o havarijní stav, s tím, že v případě nečinnosti pronajímatele v dané lhůtě, se má za to, že tento s provedením oprav souhlasí. Doklady musí mít všechny náležitosti dle účetních a daňových předpisů. Uvedený limit 20 % může být s písemným souhlasem pronajímatele daného předem v odůvodněných případech překročen nebo v případě nevyčerpání může být s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převeden do následujícího kalendářního roku.

Za tyto opravy se považuje i:

- malování,
- kontroly, zkoušky a revize elektro zařízení, technických zařízení, vyhraněných zařízení, která jsou součástí staveb nebo jsou s nimi pevně spojena, včetně odstranění vad,
- vybavení pronajatých prostor ručními hasičskými přístroji, včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn

Správce nemovitého majetku pronajímatele je přitom oprávněna provádět zpětnou kontrolu za období, za které byl proveden zápočet, maximálně však do uplynutí posledního dne druhého kvartálního období následujícího od doručení písemného oznámení nájemce o provedení zápočtu.

- c) Zbývajících, tedy předpokládaných 80% z 92% předepsaného ročního nájemného dle čl. IV, bod 1 písm. a) této smlouvy, je povinen nájemce odvést pronajímateli prostřednictvím účtu pronajímatele vedeného správcem nemovitého majetku pronajímatele bez zápočtu, přímým finančním tokem prostředků na účet pronajímatele vedený správcem nemovitého majetku pronajímatele a správce nemovitého majetku pronajímatele neprodleně zajistí financování předem odsouhlasených oprav na pronajatém majetku města, užívaném nájemcem na základě této smlouvy, proplácením faktur a dalších účetních dokladů dle zásad uvedených v čl. IV, bod. 1 písm. c) d) e) této smlouvy.

Písemnou dohodou pronajímatele a nájemce může být objem věcných nákladů na majetku města zvýšena o částku přesahující 80 % z 92% předepsaného ročního nájemného dle čl. IV, bod 1 písm. a) této smlouvy a dále o částky tzv. nečerpaných nákladů na opravy a technické zhodnocení z předchozích let, pokud byla taková řešení schválena předem radou města.

V případě prokázaného porušení ustanovení čl. V, bodu 3 a bodu 4.4 může pronajímatel uplatňovat požadavek po nájemci, aby náklady oprav šly k tíži nájemce na jeho účet bez dalších budoucích kompenzací či vyrovnání.

VI.

Opravy a údržba předmětu nájmu

1. Nájemce provádí svým jménem a na svůj účet hradí náklady za drobné opravy a údržbu pronajatého majetku níže uvedené.

2. Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

3. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) lokální opravy jednotlivých částí podlah,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a jednotlivých žaluzií,
- c) výměny vypínačů, zásuvek, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmětu nájmu,
- e) opravy uzavíracích podružných armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy měřičů tepla a teplé vody.

4. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazáříčů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

5. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.

6. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v předchozích odstavcích, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Prováděli se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

VII. Skončení nájmu

1. Smluvní vztah končí dnem sjednaným v této smlouvě nebo jejím písemném dodatku.

2. Před uplynutím této doby je možno smluvní vztah ukončit ze strany pronajímatele výpovědí, a to z důvodu:

- porušení povinností nájemce zachovat předmět činnosti nájemce platných ke dni podpisu této smlouvy;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy ;
- nájemce, který bude v prodloužení s úhradou nájemného, přes písemnou výzvu pronajímatele nájemné neuhradí.

3. Pro důvody výše uvedené si účastníci stanovili 12-měsíční výpovědní lhůtu a ta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena třetí pracovní den po odeslání.

4. Nájem skončí také pokud nájemce ztratí oprávnění k poskytování činností, které představují účel nájmu dle čl. II. této smlouvy.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Nad rámec shora uvedených ustanovení se nájemce zavazuje, že pokud v průběhu trvání nájmu změní nájemce právní formu ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost, nabídne pronajímateli členství v dozorčí radě akciové společnosti.
2. Záměr města Šumperka pronajmout nemovitý majetek, kterého se týká uzavření této smlouvy, byl zákonem stanoveným způsobem zveřejněn od 30.9.2005 do 15.10.2005 na základě usnesení Rady města Šumperk č. 3949/05 ze dne 29.9.2005 a na základě usnesení Rady města Šumperk č. 4098/05 ze dne 10.11.2005.
Pronájem nemovitého majetku, kterého se týká uzavření této smlouvy, byla za podmínek v této smlouvě uvedených, schválena usnesením Rady města Šumperka č. 4150/05 ze dne 1.12.2005.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Po jejich oboustranném podepsání obdrží tři vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dne 1. ledna 2006.
5. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli a že jí rozumí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že dne 15.12.2004 uzavřeli memorandum schválené Zastupitelstvem Města Šumperk usnesením č. 1044/04 ze dne 9.12.2004, v rámci kterého bylo mezi účastníky této smlouvy dohodnuto předkupní právo ve prospěch nájemce.

V Šumperku dne 30. 12. 2005



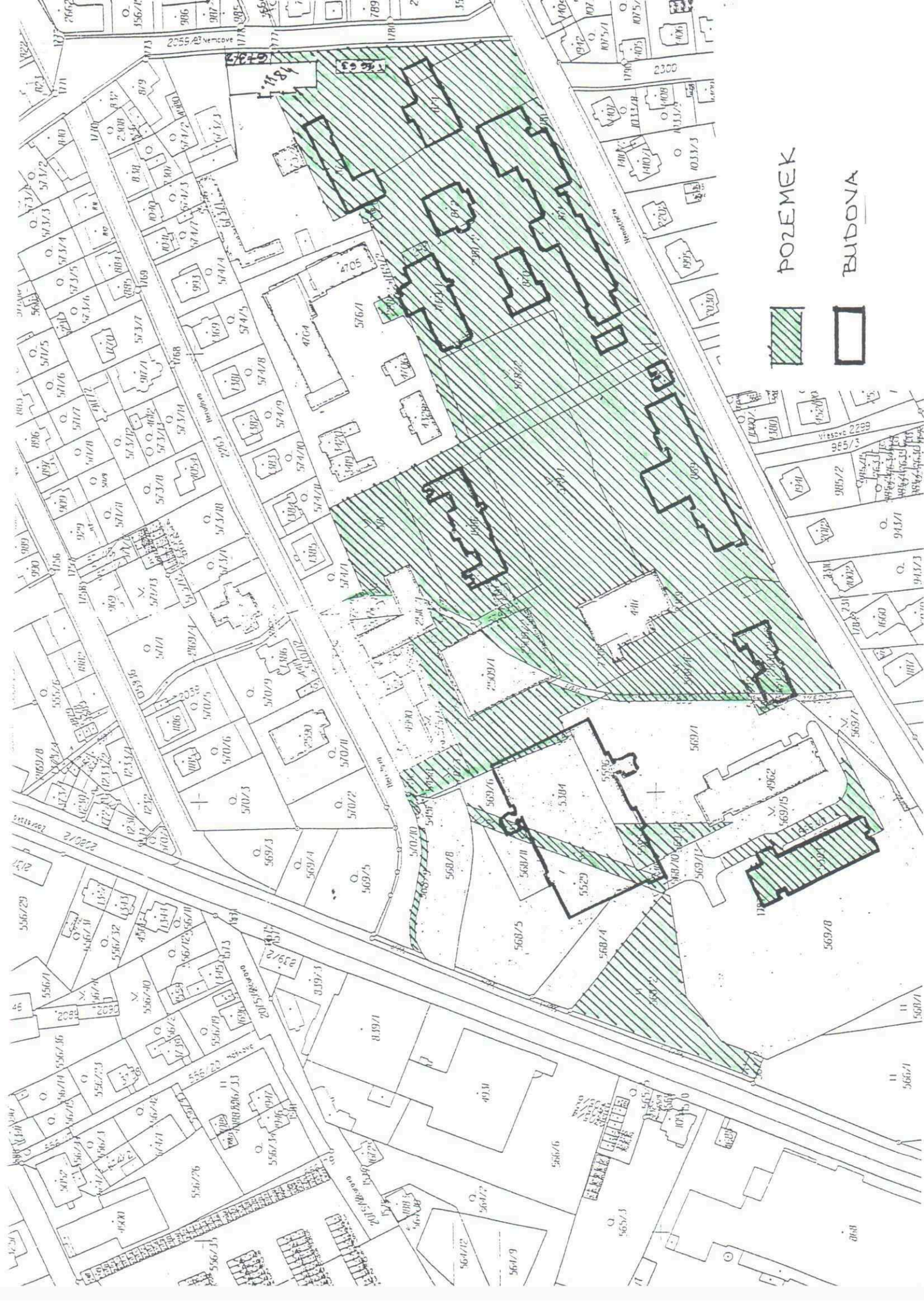
Město Šumperk
zastoupené starostou města
Mgr. Zdeňkem Brožem

-pronajímatel-

V Šumperku dne 27. 12. 2005

Nemocnice Šumperk, spol. s r.o.
jednající jednatelem společnosti
Ing. Marcelem Kotáskem

-nájemce-



POZEMEK

BUDOVA

