

**Dodatek č. 5 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytování dalších služeb
uzavřené dne 3. 12. 2009**

dle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

**I.
Smluvní strany**

1. Pronajímatel: **Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně**
státní příspěvková organizace

sídlo: Pekařská 664/53, 656 91 Brno
jednající: MUDr. Martin Pavlík, Ph.D., DESA, EDIC, ředitel
IČ: 00159816
DIČ: CZ00159816
bank. spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno-město
č. účtu: 71138621/0100
(dále jen „FN“)

2. Nájemce: **Masarykův onkologický ústav**
státní příspěvková organizace

sídlo: Žlutý kopec 7, 656 53 Brno
jednající: prof. MUDr. Jiří Vorlíček, CSc., dr.h.c., ředitel
IČ: 00209805
DIČ: CZ00209805
bank. spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno-město
č. účtu: 87535621/0100
(dále jen „MOÚ“)

**II.
Změna smlouvy**

Smluvní strany se v souladu s čl. X., odst. 2, ve spojení s inflační doložkou obsaženou v čl. V., odst. 5 smlouvy o nájmu nebytových prostor a poskytování dalších služeb uzavřené dne 3. 12. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 2. 2010, dodatku č. 2 ze dne 30. 12. 2010, dodatku č. 3 ze dne 31. 12. 2010 a dodatku č. 4 ze dne 29. 7. 2011 (dále jen „smlouva“) dohodly na následujících změnách smlouvy:

- **Článek V. smlouvy se ruší a nahrazuje tímto zněním:**

„V.

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor

1. Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor je stanovena na základě dohody smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách ve znění pozdějších předpisů takto:

a)	Výše nájemného činí ročně 2.100,- Kč za 1 m ²	
	Celková výše nájemného činí ročně	1.697.640,00 Kč
b)	Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor činí ročně:	

	Elektrická energie	953.365,35 Kč
	Pára na topení + teplá voda	518.197,51 Kč
	Voda	28.120,28 Kč
	Ostraha objektu	46.867,90 Kč
	Úklid vnitřních společných prostor	8.050,90 Kč
	Úklid venkovních ploch	25.886,90 Kč
	Provoz náhradního zdroje	23.271,80 Kč
	Likvidace netoxických odpadů	18.525,00 Kč
	Provoz výtahů	62.453,70 Kč
	Režijní náklady	338.237,93 Kč
	Celková výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor činí ročně:	2.022.977,24 Kč
c)	Celková výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor činí:	
	ročně	3.720.617,24 Kč
	měsíčně	310.051,44 Kč

- Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor jsou splatné měsíčně, a to vždy předem na následující kalendářní měsíc na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného v měsíci předcházejícím kalendářnímu měsíci, na který se má nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor platit. Faktura je splatná do 15 dnů ode dne jejího vystavení. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor jsou uvedeny bez příslušné sazby DPH. Sazba DPH bude připočtena v zákonné výši ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. V případě prodloužení s úhradou nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor je MOÚ povinen uhradit FN úrok z prodloužení ve výši dle občanskoprávních předpisů.
- FN je oprávněna upravit výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor o částku odpovídající roční míře inflace v ČR tak, jak bude vyhlášována příslušným státním orgánem a dále též pokud dojde ke změnám cen plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor nebo ke změně právních předpisů, které mají prokazatelný vliv na výši nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor. Navýšení provedené v souladu s podmínkami bude provedeno dodatkem k této smlouvě a MOÚ se jej zavazuje akceptovat.“

- v čl. VI., odst. 4 se poslední věta ruší a nahrazuje takto:**

„Specifikace drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou nebytových prostor je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.“

- v čl. VIII. se doplňuje odst. 11. takto:**

„Nájemce je povinen v souladu s ust. § 2646 odst. 1 OZ svým pacientům včas, před zahájením poskytování zdravotních služeb, sdělit, že jim zdravotní služby poskytuje nájemce, nikoli pronajímatele.“

- v čl. IX., se mění odst. 2, 3 a 4 takto:**

- Nájem zaniká uplynutím sjednané doby. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu písemnou dohodou smluvních stran, výpovědí dle odst. 3 nebo odstoupením dle odst. 4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Ust. § 2230 OZ se nepoužije.
- Pronajímatele je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, jestliže:
 - nájemce užívá nemovitosti a nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou
 - nájemce je v prodlení s platbami, které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli
 - nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas
 - pronajímatele potřebuje pronajaté prostory nebo jejich část k plnění svého předmětu činnosti ve smyslu ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

- nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek
- se nájemce chová v rozporu s ustanovením § 2305 OZ.
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nemovitosti a nebytových prostor
- nájemce přenechá nemovitost či nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
- nájemce změnil v nemovitosti či nebytových prostorách předmět své činnosti bez předchozího souhlasu pronajímatele
- existuje jiný závažný důvod pro vypovězení této smlouvy o nájmu nebytových prostor a movitých věcí.

Tím není dotčeno ustanovení § 2291 OZ.

Smluvní strany souhlasí s tím, že ustanovení § 2223 OZ a § 2315 OZ se nepoužijí.

Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět:

- ztratí-li oprávnění k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor sloužící podnikání určen,
- přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

4. Pronajímatel je oprávněn z důvodu dle ust. § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR od této smlouvy odstoupit a to s účinností ke dni doručení odstoupení nájemci.“

III.

Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení smlouvy, která nepodléhají změnám uvedeným v čl. II. tohoto dodatku, zůstávají tímto dodatkem nedotčena.
2. Tento dodatek se stává nedílnou součástí shora označené smlouvy.
3. Nedílnou součástí tohoto dodatku je příloha č. 2 smlouvy – specifikace drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou nebytových prostor. Dosavadní příloha smlouvy - specifikace pronajatých nebytových prostor - se nadále považuje za přílohu č. 1.
4. Tento dodatek je sepsán ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
5. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti dnem 01. 07. 2014.

V Brně dne: 30. 6. 2014

V Brně dne 30. 6. 2014

.....
MUDr. Martin Pavlík, Ph.D., DESA, EDIC
ředitel
Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně

.....
prof. MUDr. Jiří Vorlíček, CSc., dr.h.c.
ředitel
Masarykův onkologický ústav

Příloha č. 2**I. Drobné opravy nebytových prostor**

Za drobné opravy se považují opravy nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytových prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytové prostory,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, 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 termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy nebytových prostor za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

(7) Podlahovou plochou nebytových prostor se rozumí součet podlahových ploch nebytových prostor a jejich příslušenství, a to i mimo nebytové prostory, pokud jsou užívány výhradně nájemcem nebytových prostor; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

II. Náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor

Náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jsou náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání nebytových prostor. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. I. odst. 3 této přílohy č. 1 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.