

Dodatek č. 1
ke SMLOUVĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. 61/2009 ze dne
12. 5. 2009

který níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Nemocnice Blansko

se sídlem: Blansko, Sadová 33, PSČ: 678 31
zastoupení: MUDr. Vladimíra Danihelková, MBA, ředitelka nemocnice
IČ: 003 86 634
DIČ: CZ00386634
zapsána v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 1603
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
č.ú.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
dále jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

MUDr. Magdalena Tihonová

bytem: Blansko, Žižkova 47, PSČ: 678 01
IČ: 494 68 677
dále jako „**původní nájemce**“

a

MUDr. Petra Kocandová

bytem: Korouhev 155, 569 93 Korouhev
nar.: 21. 10. 1975
dále jako „**nový nájemce**“ na straně druhé

dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

I.
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel a původní nájemce uzavřeli dne 12. 5. 2009 Smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 61/2009, jejímž předmětem je nájem prostor sloužících k podnikání ve III. podlaží budovy polikliniky Nemocnice Blansko, Sadová č. p. 1596 na pozemku p. č. 2325 v k. ú. Blansko, zapsané na LV č. 10001 pro k. ú. a obec Blansko u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko (dále jen „nájemní smlouva“), za účelem poskytování zdravotních služeb v oboru oftalmologie, formou ambulantní péče.
2. Původní nájemce hodlá uzavřít s novým nájemcem smlouvu o koupi závodu, jejímž předmětem je převod podnikatelské činnosti původního nájemce v oboru oftalmologie v prostorách, které jsou předmětem nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel tímto uděluje dle § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, souhlas k převodu nájmu z důvodu uzavření smlouvy o koupi závodu dle odst. 2 tohoto článku dodatku, a to za účelem poskytování zdravotních služeb v oboru

oftalmologie, ambulantní péče. Nový nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke stanovenému účelu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět dle čl. VI. odst. 2. písm. c) nájemní smlouvy.

4. S účinností od 1. 10. 2018 původní pronajímatel tímto převádí na nového nájemce nájemní smlouvu a s tím spojená veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy.
5. S účinností od 1. 10. 2018 nastupuje nový nájemce do všech práv a povinností původního nájemce za předpokladu, že nový nájemce předloží pronajímateli, že ke dni 1. 10. 2018 je nový nájemce oprávněn poskytovat zdravotní služby v oboru oftalmologie a dále platnou smlouvu o koupi závodu dle odst. 2 tohoto článku smlouvy. V opačném případě pozbude tento dodatek platnosti.

II. Změny nájemní smlouvy

Smluvní strany se dále dohodly s účinností od 1. 10. 2018 na úpravě nájemní smlouvy takto:

1. Čl. II. Předmět a účel nájmu, odst. 2 nově zní takto:

2. Pronajímatel přenechává nájemci a nájemce touto smlouvou přijímá do nájmu prostory sloužící k podnikání situované ve III. podlaží budovy polikliniky Nemocnice Blansko, Sadová č. p. 1596 na pozemku p. č. 2325 v k. ú. Blansko, zapsané na LV č. 10001 pro k. ú. a obec Blansko u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko, a to:

<i>ordinace, přípravná, místnost č. 3.22, 3.23</i>	<i>30,16 m²</i>
<i>společné prostory</i>	<i>9,05 m²</i>
<i>celková výměra</i>	<i>39,21 m²</i>

dále jen „prostory“.

2. Čl. III. Výše nájemného a cena služeb nově zní takto:

1. *Nájemné za užívání nebytových prostor se sjednává dohodou smluvních stran a činí celkem 57 908,- Kč bez DPH ročně (slovy: padesátšedmtisícdevětsetosmkorunčeských). K nájemnému a zálohám bude přičteno DPH v zákonem stanovené výši.
Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné s ohledem na roční míru inflace vyhlášenou ČSÚ, a to vždy od 1.1. daného kalendářního roku. O této změně bude nájemce pronajímatelem písemně informován.*
2. *Smluvními stranami byly dohodnuty roční zúčtovatelné zálohy za poskytované služby spojené s nájmem prostor (dále jen „zálohy“), a to elektřina podle příkonu, vodné a stočné podle ročních směrných čísel v souladu s vyhl. č. 428/2001 Sb., vytápění a dodávka teplé vody podle výměry užívané plochy v souladu s vyhl. č. 372/2001 Sb., náklady na společné prostory v poměru užívané plochy, komunální odpad podle normy produkce odpadu na ordinaci, užívání telefonů a telefonní ústředny pronajímatele dle počtu telefonních stanic. Zálohy činí 35 391,- Kč bez DPH ročně (slovy: třicetpěttisícčtyřicetdevadesátjednakorunčeských).*
3. *Rozpis nájemného dle odst. 1 a záloh dle odst. 2 tohoto článku a jejich výpočet s uvedením DPH v příslušných zákonných sazbách je stanoven v příloze č. 1 této smlouvy.*
4. *Hovorné (linka č. 436) bude vyúčtováno podle počtu impulsů 1x čtvrtletně samostatnou fakturou se splatností 14 dnů. Přílohou faktury bude přehled telefonních hovorů za fakturované období.*

3. Čl. IV. Platební a sankční ujednání nově zní takto:

1. *Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy pronajímateli čtvrtletně, vždy do 31.1., 30.4., 31.7. a 31.10. každého kalendářního roku na základě faktur pronajímatele, ve prospěch jeho účtu vedeného u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., č.ú. xxxxxxxxxxxxxx. Nájemné a zálohy mohou být rovněž uhrazeny v hotovosti v pokladně pronajímatele.*
2. *Pronajímatel vystaví nájemci dvě faktury, a to běžnou fakturu za nájem příslušného čtvrtletí a zálohovou fakturu na služby, a to ve výši dle čl. III. této smlouvy. Konečné zúčtování služeb bude pronajímatelem provedeno po skončení kalendářního roku, do 30 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdrží poslední vyúčtovací fakturu za služby.*
3. *Pokud shora uvedené platby nebudou placeny včas a ve sjednané výši, uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky zákonný úrok z prodlení.*
4. *Pronajímatel si vyhrazuje právo zajistit na vlastní náklady měřicí přístroje na spotřebu služeb v prostorách a nájemce se zavazuje, v případě instalace těchto měřících přístrojů, respektovat provedenou změnu v účtování služeb.*

4. V Čl. V. Užívání předmětu nájmu se nově doplňují odstavce 13 - 17, které zní takto:

13. *Nájemce odpovídá za provoz a vedení dokumentace jím provozovaných technických zařízení. Nájemce se zavazuje na vyžádání předložit pronajímateli zprávy z kontrol jím provozovaných technických zařízení, doklady o provedení pravidelných kontrol, revizí a zkoušek elektrických zařízení, doklady o provedení pravidelných kontrol, revizí a zkoušek plynových zařízení, a kopie těchto dokladů pronajímateli předat.*
14. *Jakékoli úpravy elektroinstalace a ostatních rozvodů v předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Při porušení této povinnosti nájemcem, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět dle čl. VI. odst. 2 písm. c) této smlouvy.*
15. *Nájemce se zavazuje, že nepřenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Při porušení této povinnosti nájemcem, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět dle čl. VI. odst. 2 písm. c) této smlouvy.*
16. *Nájemce je povinen plnit všechny povinnosti původce odpadů podle zákona o odpadech a souvisejících právních předpisů. Komunální odpad je nájemce oprávněn ukládat pouze na místech k tomu určených. Likvidaci nebezpečného odpadu zajišťuje nájemce sám na svoji odpovědnost a vlastní náklady. Nájemce se zavazuje na vyžádání předložit pronajímateli doklady o likvidaci nebezpečného odpadu a předat mu na vyžádání kopie těchto dokladů.*
17. *Nájemce je povinen na své náklady zajistit úklid v prostorách. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby v souvislosti s provozováním jeho činnosti nebyly nepřiměřeně znečišťovány společné prostory, přístupové cesty, s přihlédnutím k umístění ve vnitřních prostorách.*

5. Čl. VI. Doba nájmu, odstavce 2, 3, 4 nově zní takto:

2. *Smluvní strany se dohodly, že smlouvu lze ukončit:*
 - a) *písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně, přičemž dohodou stran se vylučuje užití ustanovení § 2315 občanského zákoníku*
 - b) *písemnou dohodou smluvních stran ke sjednanému dni,*
 - c) *pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí s účinky ke dni doručení výpovědi, jestliže nájemce*
 - *užívá přes písemnou výstrahu pronajímatele předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda,*

- nájemce opakovaně a včas nesplní své povinnosti vyplývající ze smlouvy, zejména neuhradí nájemné příp. zálohy,
- nájemce podle závěrů České Lékařské komory či příslušného zdravotního rady postupoval neeticky jako poskytovatel zdravotních služeb nebo jinak poškodil dobré jméno pronajímatele,
- vstoupí do likvidace,
- v případech sjednaných touto smlouvou.

V takovém případě je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu do pěti pracovních dnů ode dne skončení nájmu.

3. Smlouva pozbude platnosti a nájem zaniká:

- dnem, kdy nabylo právní moci rozhodnutí o zrušení oprávnění k poskytování zdravotních služeb jedné ze smluvních stran
- dnem, kdy nabylo právní moci rozhodnutí insolvenčního soudu, kterým byl prohlášen úpadek na majetek nájemce,
- zánikem předmětu nájmu,
- zánikem nájemce
- pokud nájemce ukončí poskytování zdravotních služeb, a to dnem, který bude uveden v písemném oznámení této skutečnosti pronajímateli,
- pokud pozbude platnosti Smlouva o bezúplatném převodu majetku zdravotnického zařízení kategorie „B“ do vlastnictví obce uzavřená dle zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění, včetně Dohody o zajištění závazků a Smlouvy o zřízení předkupního práva, platná a účinná od 1. února 2004, kterou Město Blansko pronajímáný majetek získalo a dále svěřilo příspěvkové organizaci Nemocnice Blansko a pokud pozbude platnosti nájemní smlouva mezi Městem Blansko a Nemocnicí Blansko.

4. *Nájemce je povinen při skončení nájmu vyklidit nebytové prostory nejpozději do posledního dne nájmu, s výjimkou lhůty stanovené v čl. VI. odst. 2 písm. c) této smlouvy. Pro případ nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,-- Kč za každý den prodlení s vyklizením, až do doby odevzdání prostor. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.*

6. Smluvní strany se dohodly, že se původní přílohy 1 – 4 nájemní smlouvy nahrazují novými přílohami, které jsou nedílnou součástí tohoto dodatku.

7. Ostatní ustanovení nájemní smlouvy zůstávají beze změn.

III.

Schvalovací doložka

Souhlas s převodem nájmu udělila Rada města Blansko usnesením č. 5 na 83. schůzi, konané dne 26. 6. 2018.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel je oprávněn provést zúčtování služeb za první tři čtvrtletí roku 2018, a to na účet původního nájemce. Faktura bude vystavena do 31. 10. 2018. Zúčtování služeb za poslední čtvrtletí roku 2018 bude provedeno v souladu s nájemní smlouvou, a to na účet nového nájemce.
2. Dodatek č. 1 nabyvá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dne 1. 10. 2018 za předpokladu splnění podmínky stanovené v čl. I. odstavce 4 tohoto dodatku.

3. Dodatek podléhá zveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění v Registru smluv zajistí pronajímatel.
4. Za den doručení písemnosti se dle nájemní smlouvy považuje též den odepření přijetí písemnosti nájemcem, jakož i 10. den uložení zásilky u poskytovatele poštovních služeb.
5. Změny smlouvy jsou platné na základě písemných, oboustranně odsouhlasených dodatků.
6. Tento dodatek je sepsán v 6 stejnopisech s platností originálu, přičemž každá strana obdrží 2 vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že si dodatek č. 1 před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost tohoto dodatku potvrzují svým podpisem.

V Blansku dne 24. 7. 2018

V Blansku dne 25. 7. 2018

.....
MUDr. Vladimíra Danihelková, MBA
ředitelka Nemocnice Blansko
Pronajímatel

.....
MUDr. Petra Kocandová
Nový nájemce

V Blansku dne 25. 7. 2018

.....
MUDr. Magdalena Tihonová
Původní nájemce

Přílohy:

1. Kalkulace nájemného a záloh na služby.
2. Pokyn ve věci požární ochrany a bezpečnosti práce.
3. Seznam drobných oprav a obvyklých udržovacích nákladů, které hradí nájemce.
4. Situační plánek nebytových prostor.

Kalkulace nájemného a záloh na služby

Pronajímatel:
Nemocnice Blansko
Sadová 33
678 31 Blansko
IČO 00386634
DIČ CZ00386634

Příloha č. 1

Nájemce: **MUDr. Kocandová Petra**

Využití prostor ve dnech: 5,00
tj. koeficient: 1,00

- oční ambulance
- místnost č. 3.22,3.23
- poliklinika 3.podlaží

Zúčtovatelné zálohy na služby spojené s pronájmem nebytových prostor				
			částka bez DPH	částka včetně DPH
1. Elektrická energie (21% DPH)	koef.využití	(kWh)		
	1,00	xxxxx	4 539,17 Kč	5 492,40 Kč
2. Voda (15% DPH)		(m ³)		
personál	1,00	xx	2 941,92 Kč	3 383,21 Kč
pacienti	1,00	xx	4 903,20 Kč	5 638,68 Kč
celkem		xx	7 845,12 Kč	9 021,89 Kč
3. Teplo (15% DPH)		(m ²)		
otápěná plocha	1,00	xxx	8 452,19 Kč	9 720,02 Kč
4. Společné prostory (21% DPH)		(m ²)		
	1,00	xxx	10 054,08 Kč	12 165,44 Kč
5. Likvidace odpadu (21% DPH)		(kg)		
komunální	1,00	xxx	754,80 Kč	913,31 Kč
6. Provozní zajištění		tel. aparátů		
služby spojené s provozem				
tel. ústředny (21% DPH)	1,00	xxx	3 745,65 Kč	4 532,24 Kč
Celkem			35 391,01 Kč	41 845,28 Kč
Nájemné				
Pronájem místností	koef.využití	(m ²)	(Kč/m ²)	
ordinace, přípravná	1,00	xxxx	1 800,00	54 288,00 Kč
společné prostory	1,00	xxxx	400,00	3 620,00 Kč
celkem		xxxx		57 908,00 Kč
Celkem bez DPH				93 299 Kč

Rekapitulace

	bez DPH	s DPH
Služby sazba 21% DPH	19 093,70 Kč	23 103,38 Kč
Služby sazba 15% DPH	16 297,31 Kč	18 741,91 Kč
Zálohy na služby	35 391,01 Kč	41 845,28 Kč
Nájemné osvobozeno	57 908,00 Kč	57 908,00 Kč
Celkem	93 299,01 Kč	99 753,28 Kč

Účinnost od: 1. 10. 2018

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Pokyn ve věci požární ochrany a bezpečnosti práce

1. V oblasti požární ochrany:

Nájemce bere na vědomí, že provozuje svoji činnost v objektu se zvýšeným nebezpečím vzniku a šíření požáru – objekt se ztíženými podmínkami pro zásah a se ztíženými podmínkami pro evakuaci osob. Nájemce je povinen plnit povinnosti uložené právními předpisy na úseku požární ochrany zejména dle zákona 133/1985 Sb., vyhl. MV ČR č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a dalšími souvisejícími předpisy včetně ustanovení platných norem. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví jiných osob a majetek; při zdolávání požárů a jiných mimořádných událostí je povinen poskytnout přiměřenou osobní nebo i věcnou pomoc. V této souvislosti je povinen zejména:

- dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm v celém areálu nemocnice,
- ohlásit každý požár aj. mimořádnou událost na ohlašovnu požárů nemocnice linka xxx (xxx xxx xxx),
- neprodleně informovat pronajímatele Nemocnici Blansko o všech skutečnostech, které jsou spojeny s požární ochranou – útvar správce nemocnice linka xxx a xxx,
- zajistit pro sebe a své zaměstnance popř. spolupracující osoby školení z předpisů o požární ochraně,
- vypracovat dokumentaci požární ochrany dle výše uvedených právních předpisů,
- provádět revize a kontroly jím provozovaných technických zařízení, s výjimkou technických zařízení, které jsou v majetku pronajímatele a jsou trvalou součástí objektu,
- neinstalovat a nepoužívat bez souhlasu pronajímatele tepelné spotřebiče a zdroje tepla,
- neukládat a nepoužívat v pronajatých prostorách hořlavé kapaliny aj. nebezpečné látky a materiály nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy a platnými normami a v rozsahu větším, než je obvyklé pro jím provozovanou činnost,
- umožnit vstup pověřeným pracovníkům Nemocnice Blansko za účelem kontroly BOZP a PO

Nemocnice Blansko zajišťuje i pro potřeby nájemce:

- vybavení objektu prostředky pro zdolávání požárů včetně jejich revizí, nájemce je povinen znát jejich umístění a způsob použití,
- revize a kontroly technických zařízení, které jsou trvalou součástí objektu,
- nepřetržitou funkci ohlašovny požárů na operačním středisku ZZS (linka xxx, xxx),
- zveřejnění dokumentace požární ochrany v rozsahu požárních poplachových směrnic, evakuačního plánu a požárního řádu objektu – ustanovení obsažená v této dokumentaci jsou pro nájemce závazná,
- seznámení nájemce s dokumentací požární ochrany – směrnicemi, pokyny aj. dokumenty ředitele nemocnice, které mají souvislost s činností nájemce.

2. V oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci:

Nájemce je povinen plnit povinnosti uložené právními předpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví zejména dle ustanovení zákona č. 262/2006 Sb. zákoník práce v platném znění a dalšími souvisejícími předpisy včetně ustanovení platných norem. Nájemce je povinen počínat si tak, aby neohrozil život a zdraví jiných osob a majetek. Nájemce potvrzuje, že byl při podpisu nájemní smlouvy seznámen s „Riziky možného ohrožení života a zdraví včetně opatření před jejich působením“ – dokumentem vypracovaným pro Nemocnici Blansko. Směrnice „Prevence rizik možného ohrožení života a zdraví zaměstnanců v Nemocnici Blansko“ je materiál, který je uložen na právním oddělení nemocnice a je na vyžádání pro nájemce v běžnou pracovní dobu dostupný. Pronajímatel Nemocnice Blansko zajišťuje seznámení nájemce s dokumentací bezpečnosti a ochrany zdraví, směrnicemi, pokyny a jinými dokumenty nemocnice, které mají souvislost s činností nájemce. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele o „Rizicích možného ohrožení života a zdraví včetně opatření před jejich působením“ vyplývajících z jeho činnosti provozované v objektu pronajímatele.

V Blansku dne 24. 7. 2018

.....
MUDr. Vladimíra Danihelková, MBA

Nemocnice Blansko

.....
MUDr. Petra Kocandová

DROBNÉ OPRAVY A OBVYKLÉ UDRŽOVACÍ NÁKLADY

/které hradí nájemce/

Sanitární zařízení:

upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, mušle, dřezu, výlevky, vyléváku, klozetové nádrže, zrcadla, držáku, konzol, věšáků,
oprava, výměna výtokového ventilu – kohoutku,
oprava, výměna sifonu a lapače tuku,
oprava odpadního a přepadního ventilu,
oprava, výměna baterie, výměna těsnění,
výměna řetízků a zátek ke všem předmětům,
oprava, výměna věšáků,
oprava, výměna podpěr, růžic, táhel,
oprava, výměna schránky na toaletní papír, výměna galerek,
oprava, výměna násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety,
zbroušení padákového sedla,
výměna těsnění, případně kuželky pro ventily,
oprava, výměna ochranných rámu u dřezů a výlevek.

Elektrické zařízení:

oprava, výměna vypínačů všeho druhu, pojistek a jističů všeho druhu, zásuvek, tlačítek, objímek,
oprava osvětlovacích těles, případně jejich výměna.

Kování a zámky:

výměna kliky, olivy, štítka, tlačítka, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů.

Okna a dveře:

menší oprava oken a dveří,
zasklívání jednotlivých oken,
nátěry dřevěných dveří,
oprava žaluzií.

Podlahy:

výměna podlahové krytiny nebo dlažby.

Obklady:

výměna obkladů.

Malby:

malování pronajatých prostor.

Případné další služby a práce, výše nezmíněné, o které nájemce pronajímatele požádá.

V Blansku dne 24. 7. 2018

.....
MUDr. Vladimíra Danihelková, MBA

Nemocnice Blansko

.....
MUDr. Petra Kocandová