

NÁJEMNÍ SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu
nebytových prostor v platném znění

mezi

1. Nemocnice Ivančice, příspěvková organizace, Široká 16, 664 95 Ivančice.
Zastoupená: Ing. Jaromírem Hruběšem, ředitelem
Bankovní spojení: KB Ivančice, č.ú.:
IČO: 00225827 , DIČ: CZ 00225827

(dále jen pronajímatel)

2. RS Manager Corporation s.r.o.
Polánka 1702, 672 01 Moravský Krumlov
IČO: 26908620

(dále jen nájemce)

Po vzájemné dohodě v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění uzavírají smluvní strany tuto nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel má předaný k hospodaření nebytový prostor, jehož vlastníkem je Jihomoravský kraj. Jedná se o nebytový prostor o výměře samostatně pronajímané plochy 64,63 m² , který se nachází v areálu Nemocnice Ivančice, příspěvková organizace (pavilon L – třetí nadzemní podlaží), Široká 16, 664 95 Ivančice na pozemku st. p.č. 1586 v k.ú. Ivančice, zapsané na listu vlastnictví č.138 pro k.ú. Ivančice. Pronajímatel touto nájemní smlouvou dává nájemci do nájmu níže uvedené nebytové prostory:

- místnost B 304	- ordinace	výměra = 24,55 m ²
- místnost B 319	- WC	výměra = 3,70 m ²
- místnost B 320	- WC	výměra = 1,59 m ²
- místnost B 301	- chodba	výměra = 11,30 m ²
- místnost B 302	- ordinace	výměra = 23,49 m ²

Přesnou specifikaci pronajímaných prostor pak obsahuje plánek - příloha č.1 nájemní smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

2. Pronajímatel prohlašuje, že neexistují žádné právní ani faktické vady předmětu nájmu, které by mohly být překážkou nájmu a že Nemocnice Ivančice, příspěvková organizace, zřízená Jihomoravským krajem zřizovací listinou ze dne 17.9.2009 ve znění dodatků, zastoupená Ing. Jaromírem Hruběšem, ředitelem, je oprávněna pronajímat majetek svěřený jí k hospodaření.

II. Účel nájmu

1. Nájem nebytových prostor se sjednává za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotnických služeb nájemcem (logopedie) . Pouze k tomuto účelu je nájemce oprávněn tyto prostory užívat.
2. Nájemce není oprávněn účel užívání měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a sjednanému účelu, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce dále potvrzuje, že podmínky nájmu, jak jsou obsaženy v této smlouvě, byly sjednány s přihlédnutím ke stavu nebytových prostor a nemohou být s poukazem na tento stav měněny.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné se sjednává v souladu se znaleckým posudkem Ing. Hany Divíškové č. 2107-92/11 ze dne 25.9.2011, který stanoví výši tržního nájemného, ve výši vypočítané na kalkulačním listu, jenž tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy. Roční sazba za m² u ordinací pro poskytování zdravotní péče činí 1048, 00 Kč /m² / rok a u čekáren ordinací příp.se sociálním zařízením činí 524,00 Kč/m² / rok. Měsíční nájemné tedy činí 4 919,90 Kč.
2. Mimo nájemného je nájemce povinen platit úhradu za služby spojené s užíváním nebytových prostor. Způsob výpočtu úhrad za služby spojené s užíváním nebytových prostor je vyčíslen v kalkulačním listě- příloze č.2 této smlouvy, která je její nedílnou součástí).

Službami se pro účely této smlouvy rozumí :

- dodávka elektrické energie
- dodávka tepla
- vodné a stočné
- srážková voda
- telefon 2x
- úklid společných prostor a podíl na provozu prostor společně sdílených s pronajímatelem

Nájemné a úhrada za služby je vyčíslena bez DPH. Pro stanovení DPH je rozhodující DPH dle platných právních předpisů v době uskutečnění zdanitelného plnění.

3. Podkladem pro výše zmíněné úhrady je faktura pronajímatele vystavená nájemci.
4. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné společně s úhradou za služby měsíčně, a to vždy do 14 dnů od data vystavení faktury na účet pronajímatele - Bankovní spojení: KB Ivančice, č.ú. 1937911/0100. Faktura bude pronajímatelem vystavena vždy do 15. kalendářního dne následujícího měsíce po uplynutí měsíčního zdaňovacího období.
5. Úhrada služeb a souvisejících nákladů bude doúčtována vždy do plné výše nákladů pořízení způsobem uvedeným v kalkulačním listě nejpozději však do 31.5. následujícího kalendářního roku. Nájemce se zavazuje uhradit doúčtování služeb a souvisejících nákladů do 14 dnů od data vystavení faktury na účet pronajímatele - Bankovní spojení: KB Ivančice, č.ú. 1937911/0100.
6. Pro případ prodloužení s placením nájemného nebo dalších faktur pronajímatele, vystavených nájemci na základě této smlouvy, zejména dle čl. III. bod 4. a 5., nebo z důvodu provedení jiných plateb podle této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodloužení. Ujednává se, že tato smluvní pokuta nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu výše nájemného a úhrady za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, a to s ohledem na index růstu cen oproti stavu ke dni uzavření této smlouvy.
8. Takto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje hradit počínaje nejbližší úhradou nájemného následující po té, kdy byl pronajímatelem o zvýšení nájemného písemně vyrozuměn. Nedoplatek na nájemném vzniklý od počátku kalendářního roku, ve kterém byl nájemce o zvýšení nájemného vyrozuměn, do úhrady prvního zvýšeného nájemného, je nájemce povinen uhradit s nejbližší úhradou nájemného následující po doručení písemného vyrozumění pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že vyrozumění bylo doručeno nájemci třetí den po odeslání.
9. O zvýšení nájemného a úhrad za služby je pronajímatel povinen informovat nájemce písemně minimálně 14 dnů před termínem splatnosti příslušné úhrady za následující období.

IV. Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1.11.2012.

V. Skončení nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí, a to i bez udání důvodu.

2. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí, a to i bez udání důvodu.
3. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď nabývá účinnosti dnem doručení, přičemž se má za to, že dnem doručení je nejpozději třetí den po odeslání výpovědi ze strany pronajímatele nájemci na adresu místa provozování předmětu nájmu dle této smlouvy nebo ze strany nájemce pronajímateli na adresu sídla pronajímatele.
4. Smlouvu lze také ukončit na základě oboustranné dohody.
5. Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dále zaniká z následujících důvodů:
 - poškození nemovitosti v rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednaném touto nájemní smlouvou,
 - zániku nemovitosti jako celku nebo části v rozsahu, který neumožní nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu,
6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté nebytové prostory pronajímateli v den ukončení nájmu, a to ve stavu v jakém je převzal (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nebo schválené stavební úpravě). Samostatně pronajatý prostor musí být vyklizen, vymalován a vrácen nájemcem pronajímateli. O předání bude sepsán „Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu“. Neuvolní-li nájemce pronajaté prostory v den stanovený dohodou nebo v den skončení platnosti smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý i započatý den prodlení.
7. Pokud nebude ze strany nájemce tato povinnost splněna, zavazuje se uhradit vzniklou škodu, a to nejpozději do 14dnů ode dne jejího vyúčtování ze strany pronajímatele, a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 0,5% z vyúčtované částky za každý i započatý den prodlení s úhradou vzniklé škody.

VI. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje:

1. Na vlastní náklady zabezpečit zřetelné a srozumitelné označení samostatně pronajatých prostor tak, aby bylo zřejmé, že v pronajatých prostorách jsou služby poskytované jiným subjektem než Nemocnicí Ivančice, příspěvková organizace.
2. Hradit veškeré náklady drobných oprav, náklady spojené s obvyklým udržováním a písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu rozsáhlejších či havarijních oprav nad rámec běžné údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
Smluvní strany se dohodly, že za drobnou opravu považují opravu věcně vymezenou v § 5 vládního nařízení 258/1995 Sb. a podle výše nákladů oprav také veškeré další opravy, jejichž náklad na jednu opravu nepřesáhne 5000Kč, a dále se dohodly, že za běžnou údržbu budou považovat údržbu věcně vymezenou v § 6 vládního nařízení 258/1995 Sb.

3. Užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým způsobem, odpovídajícím sjednanému účelu nájmu, udržovat je v řádném stavu a hradit náklady spojené s obvyklou údržbou.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětné nebytové prostory ani jejich části do nájmu nebo podnájmu dalším subjektům, ani jinak převést práva z této smlouvy na třetí osoby.
5. Platit řádně a včas sjednané nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním pronajatých prostor.
6. Veškeré stavební a ostatní úpravy pronajatých prostor včetně instalací soukromých zařízení a připojení elektrických spotřebičů je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
7. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy.
8. Řídit se pokyny pronajímatele a jeho odborných pracovníků (správa objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici apod).
9. Umožnit kontrolu předmětných nebytových prostor pronajímatelem v pracovní době nájemce nebo po předchozím ohlášení termínu i mimo ni.
10. Pro případ mimořádných událostí, které mohou nastat v jeho nepřítomnosti, předá pronajímateli v zapečetěné obálce náhradní klíče s instrukcemi, jakým způsobem ho bude možno kontaktovat v těchto situacích, pronajímatel zabezpečí, aby tuto obálku nebylo možno zneužít.
11. Pojistit na své náklady vlastní majetek, který do objektu vnese, proti požáru a jiným živelným událostem.
12. Sdělít písemně pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoli změny, které se týkají této smlouvy a vztahu jí založeného, zejména změny v identifikačních údajích nájemce, změny v placení DPH, podání návrhu na konkurs proti nájemci jakožto úpadci apod.
13. Informovat pronajímatele o počtu a příkonu el. spotřebičů, případně přístrojů využívajících pitnou vodu,
14. Do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy písemně sdělit pronajímateli a doložit příslušnými dokumenty, jakým způsobem (kým a jak) má zajištěn odvoz a likvidaci odpadů vzniklých z jeho činnosti (mimo komunálního odpadu, který je zajišťován pronajímatelem), přičemž nesplnění tohoto ustanovení může být důvodem k okamžitému odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.

VII. Závěrečná ustanovení

- a. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., a zákonem č. 116/1990 Sb., vždy ve znění pozdějších předpisů.
- b. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti 1.11.2012.
- c. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran v písemné podobě, a to formou po sobě číslovaných dodatků.
- d. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné, vážné a svobodné vůle. Smlouvu si přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

- e. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy č. 1 - specifikace pronajatých nebytových prostor, č.2 - kalkulační list pro výpočet nájemného, úhrady za energie a služby.
- f. Smlouva je vystavena ve 3 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení zřizovatel pronajímatele.

Doložka podle § 23 zákona č.129/2000 Sb., o krajích, v platném znění:

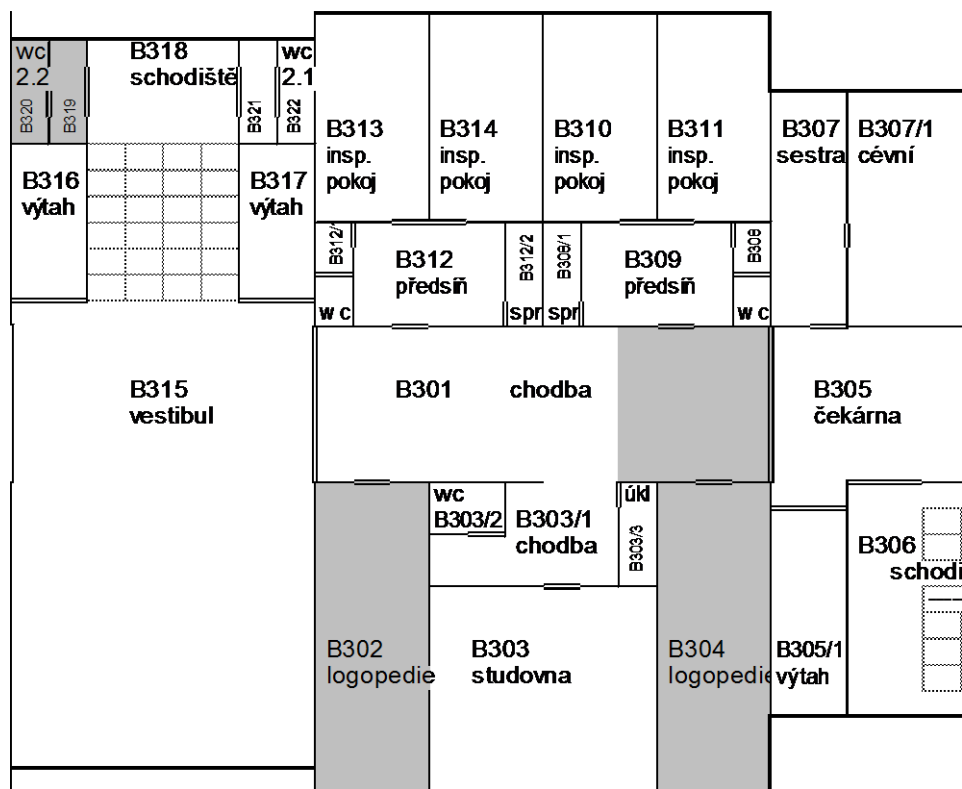
Rada Jihomoravského kraje souhlasila s uzavřením této smlouvy na své 181. schůzi, konané dne 4.10.2012, usnesením č. 13457/12/R181.

V Ivančicích dne 1.11.2012

.....
pronajímatel

.....
nájemce

PŘÍLOHA Č.1 – Plánek, specifikace pronajatých prostor



RS Manager Corporation s.r.o.

Prostory užívané pouze nájemcem -

LB304	24,55	m ²	
LB319	3,70	m ²	
LB320	1,59	m ²	
LB301	11,3	m ²	podíl
LB302	23,49	m ²	
	64,63	m²	

3. NP
parcela č. 1586 - budova L

PŘÍLOHA Č. 2 – Kalkulační list

RS Manager Corporation s.r.o.

1. Výpočet nájemného

Samostatně pronajímaná plocha [m ²] (viz příloha č. 1)	Společně využívané plochy [m ²] (viz příloha č. 1)	Počet dalších uživatelů společně využívané plochy	Podíl ze společně využívané plochy [m ²]	Roční sazba za [m ²]	Roční nájem za pronajatou plochu	Měsíční nájemné za pronajatou plochu
48,04	0,00	0	0,00	1 048,00 Kč	50 345,92 Kč	4 195,50 Kč
16,59	0,00	0	0,00	524,00 Kč	8 693,16 Kč	724,40 Kč
						4 919,90 Kč

2. Služby

• Elektřina

Výpočet výše měsíční úhrady za elektřinu je stanoven jako podíl nájemce na úhradě spotřeby měsíčně fakturované dodavatelem elektřiny. Podíl nájemce je vypočten jako podíl příkonu nájemcem instalovaných elektrospotřebičů (P_i nájemce) k celkovému příkonu (P_i) instalovaných elektrospotřebičů v pavilonu, ze spotřeby vypočtené pro daný pavilon dle podružných měřidel.

$$\text{Úhrada nájemce} = \frac{P_i \text{ nájemce}}{\text{celkový } P_i \text{ instalovaných spotřebičů v pavilonu}} \times \text{spotřeba vypočtená pro daný pavilon dle podružných měřidel}$$

• Teplo

Výpočet výše předběžné měsíční úhrady nájemce za teplo je stanoven jako podíl nájemce na zálohové úhradě spotřeby tepla stanovené dodavatelem tepla. Podíl nájemce je vypočten podílem součtu samostatně využívané plochy a společně využívané plochy nájemce na celkově využívané ploše všech nájemců a ploše pronajímatelem používané přímo k zajištění činnosti po odečtení spotřeby v pavilonu F a C měřené podružným měřidlem.

Výpočet doučtování je proveden stejným způsobem jako výpočet předběžných měsíčních úhrad z přeplatku a nedoplatku. Doučtování bude provedeno na základě vyúčtovací faktury dodavatele tepla.

$$\text{Předběžná měsíční úhrada nájemce} = \frac{\text{plocha nájemce}}{\text{celkově využívaná plocha}} \times \text{měsíční záloha stanovená dodavatelem}$$

• Vodné a stočné

Výpočet výše měsíční úhrady za vodné a stočné je stanoven dle kalkulačního vzorce se zadáním počtu ordinačních dnů, průměrného počtu pacientů (x) a počtu osob v daném pronajatém prostoru (y) dle aktuálního listu nájemce.

$$\text{Úhrada} = U_{m3} * (P_{pd} * (P_{os} * ((P_{pac} * Q_{ruce}) + (P_{wcden} * Q_{wc}) + (Q_{sprcha} * P_{sprch})) + (P_{pac} * Q_{wc}) / 2) / 1000$$

Průměrný měsíční počet pracovních dnů	P_{pd}	21 dnů
Průměrný denní počet pacientů	P_{pac}	x
Počet osob v daném pronajatém prostoru	P_{os}	y
Průměrný počet použití WC za den	P_{wcden}	4
Průměrná spotřeba vody na jedno umytí rukou	Q_{ruce}	4 l
Průměrná spotřeba vody na jedno použití WC	Q_{wc}	10 l
Počet dostupných sprch	P_{sprch}	0 ks
Průměrná spotřeba vody na jedno osprchování	Q_{sprcha}	40 l
Aktuální vodné a stočné	U_{m3}	cena m ³

- **Srážková voda**

Výše předběžné měsíční úhrady za srážkovou vodu činí : 20,- Kč

Výpočet doučtování je stanoven jako podíl nájemce na úhradě služeb za srážkovou vodu. Podíl nájemce je vypočten podílem součtu samostatně využívané plochy a společně využívané plochy nájemce na celkově využívané ploše všech nájemců a ploše pronajimatelem používané přímo k zajištění činnosti, po odečtení vyúčtovaných předběžných měsíčních úhrad. Doučtování bude provedeno na základě faktury dodavatele služby.

$$\text{Podílová částka nájemce} = \frac{\text{plocha využívaná nájemcem}}{\text{celkově využívaná plocha}} \times \text{fakturovaná částka dodavatele služby}$$

- **Úklid společných prostor a podíl na provozu prostor společně sdílených s pronajímatelem**

Částka zahrnuje úhradu úklidu společných prostor, úklid přístupových cest apod.
Měsíční úhrada: 220,-Kč

- **Telefon**

Úhrada za poskytování služby telefonní sítě bude vyčíslena dle skutečných nákladů této služby na základě faktury dodavatele (výše hovorného) a dle aktuálního ceníku pronajimatele za služby související s provozováním interní telefonní sítě.

Datum 1.11.2012

.....
pronajímátel

.....
nájemce