

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**
se sídlem Široká 16, 664 95 Ivančice
zastoupená Ing. Jaromírem Hruběšem, ředitelem,
IČ:00225827, DIČ: CZ 00225827
Bankovní spojení: KB Ivančice, č. ú.

(dále jen pronajímatel)

- 2. MUDr. Petr Tureček**
Vinařská 42, 603 00 Brno
IČ: 70284954
Rozhodnutí o registraci vydal OÚ Brno-venkov č. j. Zdr. 428/11/99 dne 4.11.1999

(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 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, zastoupená Ing. Jaromírem Hruběšem, ředitelem, je oprávněna pronajímat majetek předaný jí k hospodaření - nebytový prostor, jehož vlastníkem je JMK. Jedná se o nebytový prostor o výměře samostatně pronajímané plochy 72,31 m² a výměře společně využívané plochy 41,45 m², který se nachází v areálu Nemocnice Ivančice, příspěvková organizace (pavilon L – druhé nadzemní podlaží), Široká 16, 664 95 Ivančice – budova č. p. 390, objekt občanské vybavenosti, na pozemku p. č. st. 1586 v k. ú. Ivančice, zapsané na listu vlastnictví č.138 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov.. Pronajímatel touto nájemní smlouvou dává nájemci do nájmu níže uvedené nebytové prostory:

- místnost LB 202 – ordinace
- místnost LB 203 – sestra
- místnost LB 203/1 - šatna
- místnost LB 203/2 - WC

výměra = 24,53 m²
výměra = 13,94m²
výměra = 2,07 m²
výměra = 4,14 m²

- místnost LB 217 - sálek	výměra = 20,24 m ²
- místnost LB 219/1 - WC	výměra = 3,39 m ²
- místnost LB 219/2 - WC	výměra = 4,00 m ²
- místnost LB 219 - předsíň	výměra = 7,32 m ²
- místnost LB 201 - čekárna	výměra = 34,13 m ²

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

II. Účel nájmu

1. Nájem nebytových prostor se sjednává za účelem provozování privátní lékařské praxe a poskytování zdravotnických služeb nájemcem. Pouze k tomuto účelu je nájemce oprávněn tyto prostory užívat.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s užíváním nebytových prostor dle této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn účel užívání měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a sjednanému účelu, což stvrzuje podpisem této smlouvy. O předání a převzetí nebytových prostor a prostor bude sepsán předávací protokol.

III. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné se sjednává v souladu se znaleckým posudkem č.1199-54/04 ze dne 14.4.2004, který zpracovala Ing. Hana Divišová, 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 967, 00 Kč /m² / rok a u čekáren ordinací příp. se sociálním zařízením činí 484,00 Kč/m² / rok.
Měsíční nájemné tedy činí 6 499,80 Kč.
2. Mimo nájemného je nájemce povinen platit úhradu za služby spojené s předmětem nájmu. Výše úhrady nebo způsob jejího určení je uveden v kalkulačním listě, který tvoří přílohu č. 2. Službami se pro účely této smlouvy rozumí:
 - dodávka elektrické energie
 - dodávka tepla
 - vodné a stočné
 - srážková voda
 - telefon 2x
 - přístup do nemocniční informační sítě přenosnou rychlostí 56 Kbps
 - úklid společných prostor a podíl na provozu prostor společně sdílených s pronajímatelem
3. Nájemné a úhrada za služby je vyčíslena bez DPH. Pro stanovení DPH je rozhodující výše DPH dle platných právních předpisů v době uskutečnění zdanitelného plnění.

4. Podkladem pro výše zmíněné úhrady je faktura pronajímatele vystavená nájemci.
5. 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. . Faktura bude pronajímatelem vystavena vždy do 15. kalendářního dne následujícího měsíce po uplynutí měsíčního zdaňovacího období.
6. Úhrada služeb a souvisejících nákladů bude doučtována vždy do plné výše nákladů pořízení způsobem uvedeným v kalkulačním listě nejpozději však do 31.5. následujícího kalendářního roku. Nájemce se zavazuje uhradit doučtování služeb a souvisejících nákladů do 14 dnů od data vystavení faktury na účet pronajímatele - Bankovní spojení: KB Ivančice, č.ú..
7. Pro případ prodlení s placením veškerých faktur pronajímatele vystavených nájemci na základě této smlouvy, zejména dle čl. III. bod 5. a 6., nebo z důvodu provedení jiných plateb podle této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednává se, že tato smluvní pokuta nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody.
8. Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava bude provedena na základě faktury od Pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě nájemného..

IV. Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 7.10.2011.

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. Sdělit 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

1. 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.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti 7.10.2011.
3. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran v písemné podobě, a to formou po sobě číslovaných dodatků.
4. 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.
5. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy č. 1 - specifikace pronajatých nebytových prostor, č.2 - kalkulační list pro výpočet nájemného, úhrady za energie a služby.
6. 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 132. schůzi, konané dne 6.10.2011, usnesením č. 9816/11/R132.

V Ivančicích dne 7.10.2011

.....
pronajímatel

.....
nájemce