

# **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

## **o nájmu prostor sloužících podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním**

uzavřená dle občanského zákoníku 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

(dále jen pronajímatel)

- 2. ORL ambulance ZAVI s.r.o.**  
jednající MUDr. Michaelou Bláhovou  
Babická 136  
Zastávka u Brna 664 84  
IČ: 02835843

Po vzájemné dohodě v souladu s občanským zákoníkem v platném znění uzavírají smluvní strany tuto nájemní smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání 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 a jehož vlastníkem je JMK.

Předmětem nájmu je prostor sloužící podnikání o výměře samostatně pronajímané plochy 69,91 m<sup>2</sup> a o výměře společně pronajímané plochy 5,29 m<sup>2</sup> , který se nachází v areálu Nemocnice Ivančice, příspěvková organizace ve čtvrtém nadzemním podlaží budovy (pavilon L, Široká 16, 664 95 Ivančice), na pozemku st. p.č.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 prostory:

|                    |                   |                               |
|--------------------|-------------------|-------------------------------|
| - místnost B 408   | - předsíň         | výměra = 9,50 m <sup>2</sup>  |
| - místnost B 408/2 | - ordinace, audio | výměra = 13,90 m <sup>2</sup> |
| - místnost B 408/3 | - ordinace        | výměra = 22,50 m <sup>2</sup> |
| - místnost B 406   | - čekárna         | výměra = 21,17 m <sup>2</sup> |
| - místnost B 408/1 | - chodba          | výměra = 2,84 m <sup>2</sup>  |
| - místnost B 518   | - WC              | výměra = 2,48 m <sup>2</sup>  |
| - místnost B 519   | - WC              | výměra = 2,81 m <sup>2</sup>  |

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

## **II. Účel nájmu**

1. Nájem prostor sloužících podnikání se sjednává za účelem poskytování zdravotních služeb nájemcem v souladu s rozhodnutím o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb. Pouze k tomuto účelu je nájemce oprávněn tyto prostory užívat.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s užíváním prostor sloužících podnikání dle této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn účel užívání měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce se seznámil se stavem prostor sloužících podnikání a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a sjednanému účelu, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

## **III. Nájemné a platební podmínky**

1. Nájemné se sjednává v souladu se znaleckým posudkem č.2107-92/11 ze dne 25. 9.2011, 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 m<sup>2</sup> činí 1 142, 00 Kč /m<sup>2</sup> / rok u samostatně pronajímané hlavní plochy, sloužící k poskytování zdravotních služeb, 571,00 Kč/m<sup>2</sup> / rok u samostatně pronajímané vedlejší plochy, která tvoří příslušenství samostatně pronajímané hlavní plochy a 571,00 Kč/m<sup>2</sup> / rok u společně využívané vedlejší plochy.  
Měsíční nájemné tedy činí 5 184,50 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
  - úklid společných prostor a podíl na provozu prostor společně sdílených s pronajímatelem
  - přístup do nemocniční počítačové sítě přenosovou rychlostí 56 Kbps
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. 1937911/0100. Faktura bude pronajímatelem vystavena vždy do 15. kalendářního dne následujícího měsíce po uplynutí měsíčního zdaňovacího období.
6. Úhrada služeb a souvisejících nákladů bude doúčtována vždy do plné výše nákladů pořízení způsobem uvedeným v kalkulačním listě. 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.
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 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednává se, že tato smluvní pokuta nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody.
8. 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.
9. Takto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje hradit počínaje nejbližší úhradou nájemného následující po té, kdy byl pronajímatelem o zvýšení nájemného písemně vyrozuměn formou dodatku k této nájemní smlouvě. 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.
10. 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 1.5.2018.

#### **V. Skončení nájemního vztahu**

1. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí a to i bez udání důvodů.
2. 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.

3. Smlouvu lze také ukončit na základě oboustranné dohody.
4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté 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. Ustanovení o smluvní pokutě nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody, kterou je nájemce povinen uhradit do 14 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování nájemci.

## **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.
3. Smluvní strany se dohodly, že za drobnou opravu považují:
  - 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 byt,
  - 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.
  - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících 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

elektrinu, 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.

ch) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodě g).

i) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5000 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

4. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu považují:  
náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, což jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě 3, písm. g), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
5. Užívat pronajaté 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.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětné prostory ani jejich části do nájmu nebo podnájmu dalším subjektům, ani jinak převést práva z této smlouvy na třetí osoby.
7. Platit řádně a včas sjednané nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním pronajatých prostor.
8. 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.
9. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy.
10. Řídit se pokyny pronajímatele a jeho odborných pracovníků ( správa objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici apod).
11. Umožnit kontrolu předmětných prostor pronajímatelem v pracovní době nájemce nebo po předchozím ohlášení termínu i mimo ni.
12. 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.
13. Pojistit na své náklady vlastní majetek, který do objektu vnese, proti požáru a jiným živelným událostem.
14. 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..
15. Informovat pronajímatele o počtu a příkonu el. spotřebičů, případně přístrojů využívajících pitnou vodu,

16. 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 ustanovením zákona č. 89/2012 Sb. a dalších souvisejících předpisů vždy ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti uveřejněním celého znění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v registru smluv včetně uvedení metadat provede pronajímatel.
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:

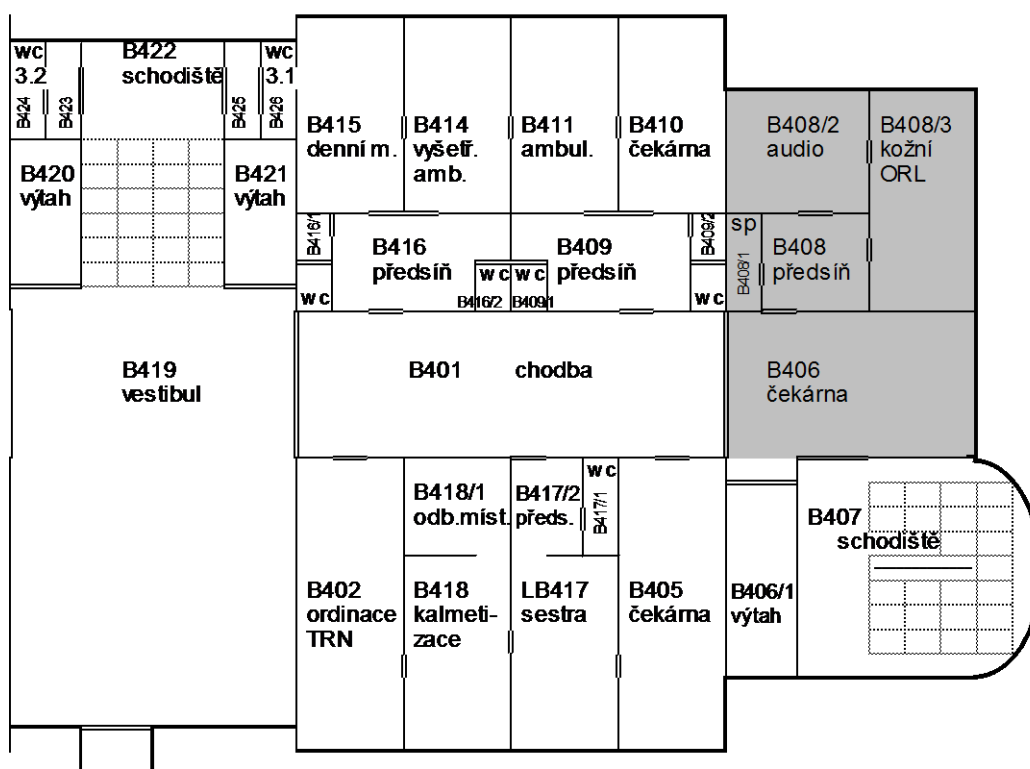
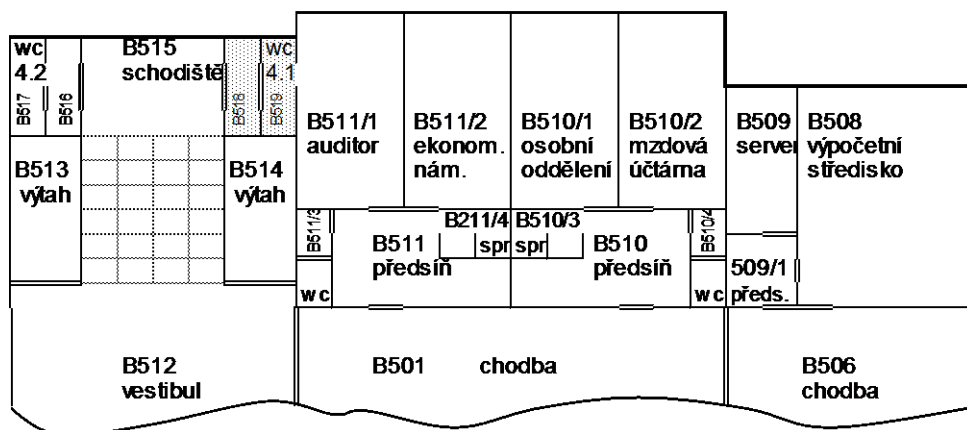
Rada Jihomoravského kraje souhlasila s uzavřením této smlouvy na své 59. schůzi, konané dne 23.4.2018, usnesením č. RJMK č. 4218/18/R59 .

V Ivančicích dne 26.4.2018

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce

## PŘÍLOHA Č.1 – Plánek, specifikace pronajatých prostor



### ORL ambulance ZAVI s.r.o.

Prostory užívané pouze nájemcem -

|         |                      |   |                                    |
|---------|----------------------|---|------------------------------------|
| LB408   | 9,50 m <sup>2</sup>  | ■ | samostatně užívaná vedlejší plocha |
| LB408/2 | 13,90 m <sup>2</sup> | ■ | samostatně užívaná hlavní plocha   |
| LB408/3 | 22,50 m <sup>2</sup> | ■ | samostatně užívaná hlavní plocha   |
| LB406   | 21,17 m <sup>2</sup> | ■ | samostatně užívaná vedlejší plocha |
| LB408/1 | 2,84 m <sup>2</sup>  | ■ | samostatně užívaná vedlejší plocha |

Prostory ve společném užívání s dalšími uživateli -

|       |                     |   |                                  |
|-------|---------------------|---|----------------------------------|
| LB518 | 2,48 m <sup>2</sup> | ■ | společně užívaná vedlejší plocha |
| LB519 | 2,81 m <sup>2</sup> | ■ | společně užívaná vedlejší plocha |

**4. NP**  
parcela č.1586 - pavilon L

## PŘÍLOHA Č. 2 – Kalkulační list

ORL ambulance ZAVI s.r.o.

### 1. Výpočet nájemného

| Samostatně pronajímaná plocha [m <sup>2</sup> ] (viz příloha č. 1) | Společně využívané plochy [m <sup>2</sup> ] (viz příloha č. 1) | Počet dalších uživatelů společně využívané plochy | Podíl ze společně využívané plochy [m <sup>2</sup> ] | Roční sazba za [m <sup>2</sup> ] | Roční nájem za pronajatou plochu | Měsíční nájemné za pronajatou plochu |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 36,40                                                              |                                                                | 0                                                 | 0,00                                                 | 1 142,00 Kč                      | 41 568,80 Kč                     | 3 464,10 Kč                          |
| 33,51                                                              |                                                                | 0                                                 | 0,00                                                 | 571,00 Kč                        | 19 134,21 Kč                     | 1 594,50 Kč                          |
|                                                                    | 5,29                                                           | 1                                                 | 2,65                                                 | 571,00 Kč                        | 1 510,30 Kč                      | 125,90 Kč                            |
|                                                                    |                                                                |                                                   |                                                      |                                  |                                  | <b>5 184,50 Kč</b>                   |

### 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.

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

|                                             |               |                     |
|---------------------------------------------|---------------|---------------------|
| Průměrný měsíční počet pracovních dnů       | $P_{pd}$      | 17 dnů              |
| Průměrný denní počet pacientů               | $P_{pac}$     | x                   |
| Počet osob v daném pronajatém prostoru      | $P_{os}$      | y                   |
| Průměrný počet použití WC za den            | $P_{wc\,den}$ | 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 <sup>3</sup> |

- **Srážková voda**

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

Výpočet doúčtování 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. Doúčtování 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 pronajimatelem**

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.

- **Přístup do nemocniční počítačové sítě přenosovou rychlostí 56 Kbps**

Částka za poskytnutí připojení do nemocniční sítě bude hrazena měsíčně dle aktuálního ceníku za poskytování této služby dodavatelem.

Datum 26.4.2018

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce