

MATERIÁL BEZ OSOBNÍCH ÚDAJŮ



MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 28

DNE: 2.11.2015

JEDNACÍ ČÍSLO: 422/2015/Pol.

NÁZEV:

Řešení technického zhodnocení - kryokomora

ANOTACE:

Dne 16.6.2011 byla podepsána smlouva o podnájmu nebytových prostor s firmou ARKTICAMED s.r.o.. V této smlouvě je také řešeno vypořádání tzv. technického zhodnocení v případě odchodu společnosti z polikliniky. Společnost ARKTICAMED s.r.o. doručila výpověď Smlouvy o podnájmu nebytových prostor ke dni 31. 3. 2015. Nyní je třeba rozhodnout o způsobu řešení.

NÁVRH USNESENÍ:

Rada města se seznámila s řešením vypořádání technického zhodnocení, provedeného v budově Polikliniky společností ARKTICAMED s.r.o. a schvaluje postup, navržený ředitelem PO Poliklinika Žďár nad Sázavou v této věci.

| | | |
|---|---|--------------------------------|
| Starosta města: | Místostarosta města: | Tajemník MěÚ: |
| Odbor majetkoprávní: | Odbor ST a vnitřních věcí: | Odbor finanční: |
| Odbor komunál. služeb + TSBM: | Odbor rozvoje a územního plánování: | Odbor stavební: |
| Odbor školství, kultury a sportu: | Odbor sociální: | Odbor živnostenský: |
| Odbor dopravy: | Odbor životního prostředí: | Odd. správy měst. lesů a ryb.: |
| Oddělení informatiky: | Odd. fin. kontroly a inter. auditu | Městská policie |
| Projektový koordinátor: | Krizové řízení: | |
| Zpracoval: Michal H. Zrůst, MSc | Předkládá: Michal H. Zrůst, MSc | |

Název materiálu:

Počet stran: 1

Počet příloh: 1

Popis

Předložený materiál řeší doporučení o vypořádání se společností ARKTICAMED s.r.o..

Geneze případu

Dne 16.6.2011 byla podepsána smlouva o podnájmu nebytových prostor s firmou ARKTICAMED s.r.o.. V této smlouvě je také řešeno vypořádání tzv. technického zhodnocení v případě odchodu společnosti z polikliniky. Společnost ARKTICAMED s.r.o. doručila výpověď Smlouvy o podnájmu nebytových prostor ke dni 31. 3. 2015. Nyní je třeba rozhodnout o způsobu řešení.

Návrh řešení

Varianty návrhu usnesení

Rada města se seznámila s řešením vypořádání technického zhodnocení, provedeného v budově Polikliniky společností ARKTICAMED s.r.o. a schvaluje postup, navržený ředitelem PO Poliklinika Žďár nad Sázavou v této věci.

Postup doporučený předkladatelem

Ve věci vypořádání se se společností ARKTICAMED s.r.o. doporučuji tento postup:

- ustanovit znalce v oboru oceňování nemovitostí, na jménu znalce se dohodnout s protistranou a nechat vypracovat nezávislý posudek, který určí, o jakou částku byla zhodnocena budova polikliniky
- v případě, že nedojde ke shodě na výši zhodnocení, které bude určené znalcem, ponechat rozhodnutí ve věci soudu.

Stanoviska

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

v.s. 9147

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Nájemce: Poliklinika Žďár nad Sázavou, Studentská 4, Žďár nad Sázavou
IČO 48899119, DIČ CZ48899119
zastoupená ředitelem Mgr. Slavomírem Pipou
bankovní spojení: ČSOB, pobočka ve Žďáru nad Sázavou
účet číslo: 222494405 / 0300

a

Podnájemce: ARCTICAMED s.r.o., Hamry nad Sázavou 477, 591 01 Žďár nad Sázavou
zastoupená MUDr. Pavlem Vávrou, jednatelem
IČO 292 40 506, DIČ CZ292 40 506
bankovní spojení: GE Money Bank, a.s.
účet č.: 199489981 / 0600

I.

Předmět podnájmu

Poliklinika Žďár nad Sázavou má pronajaty nebytové prostory v první budově polikliniky č.p. 1699, zapsané na LV č.1. pro katastrální území Město Žďár obec Žďár nad Sázavou, u Katastrálního úřadu ve Žďáru nad Sázavou. Nájemce přenechává, se souhlasem pronajímatele, daným zřizovací listinou ze dne 1.7.2009 a nájemní smlouvou ze dne 18. 12. 2003 do podnájmu nebytové prostory ve výše uvedené první budově polikliniky, a to v 0. podzemním podlaží, nyníšší číslo dveří **035, 036, 038** o celkové ploše **93,07 m²**.

II.

Účel podnájmu, předmět podnikání

Nájemce pronajímá podnájemci výše uvedené nebytové prostory za účelem podnikání, jehož předmětem je provozování kryocentra.

III.

Úhrada za podnájem a služby související s užíváním nebytových prostor

Všechny ceny jsou stanoveny bez DPH, k níže uvedeným cenám bude připočítána daň z přidané hodnoty v platné sazbě.

1. Úhrada za podnájem se stanovuje takto:

| Nebytový prostor | výměra (m ²) | sazba (Kč/m ²) | celkem (Kč) |
|------------------|--------------------------|----------------------------|-------------|
| Šatna | 15,60 | 600,- Kč | 9.360,- Kč |
| Recepce | 42,66 | 600,- Kč | 25.596,- Kč |
| Obslužný prostor | 34,81 | 600,- Kč | 20.886,- Kč |

Roční úhrada za podnájem nebytových prostor 55.842,- Kč

Měsíční úhrada za podnájem nebytových prostor 4.654,- Kč

K 1. březnu každoročně může být výše úhrady za podnájem nájemcem podnájemci upravována v souladu s mírou inflace dle vzorce: $N_{t+1} = N_t \times K_i$ (N_t – stávající úhrada za podnájem, K_i – míra inflace). Koeficient, vyjadřující míru inflace, stanovuje Ministerstvo financí svým rozhodnutím a zveřejňuje v Cenovém věstníku do 1. března běžného roku. Takto upravená úhrada za podnájem bude podnájemci sdělena předpisem plateb (viz příloha) předaným do vlastních rukou proti podpisu nebo zasláný formou doporučeného dopisu do vlastních rukou.

2. Cena služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor

Jedná se o tyto služby:

- **úklid společných prostor** (chodby, čekárny, schodiště, WC, vestibul,...) Je stanoven paušální sazbou stanovenou v předpisu plateb dle skutečných nákladů minulého kalendářního roku.

3. Cena za dodávané energie a odvoz komunálního odpadu

Poplatky za služby poskytované nájemci i v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, což zahrnuje vytápění, dodávku elektrické energie, vodné, stočné a periodický odvoz odpadu budou rozúčtovány na jednotlivé nájemce z celkové výše na základě došlých faktur od jednotlivých dodavatelů. Tyto částky tvoří součást nájemného. Cena za tyto služby se bude odvíjet od skutečných cen energií a služeb. Podnájemce se zavazuje platit nájemci měsíční zálohu na tyto služby stanovenou předpisem plateb na příslušný kalendářní rok.

Skutečnou výši záloh za odebranou energii vyúčtuje nájemce podnájemci vždy za kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku. Případné přeplatky budou nájemcem vráceny na účet podnájemce nejpozději do 14 dnů ode dne jejich vyúčtování, nedoplatky uhradí podnájemce na základě vyúčtování do 14 dnů od jejich doručení.

Celková měsíční úhrada dle přiloženého splátkového kalendáře bude podnájemcem hrazena do 5. dne běžného měsíce předem na účet Polikliniky Žďár nad Sázavou vedený u ČSOB, pobočky ve Žďáru nad Sázavou číslo **222494405 / 0300**, variabilní symbol číslo: **9147**.

Nezaplatí-li podnájemce úhradu za podnájem, zálohu za služby a nájemné za movitý majetek ve lhůtě jejich splatnosti, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky, za každý den prodlení.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Podnájemce je seznámen se stavem předmětu podnájmu a přebírá jej od nájemce ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Podnájemce se zavazuje:

- a) **udržovat předmět podnájmu v řádném a provozuschopném stavu, čistotě a pořádku**
- b) **hradit úhradu za podnájem a zálohu na úhradu služeb dle výše uvedených ustanovení této smlouvy**

- c) na své náklady je podnájemce povinen zabezpečovat drobné opravy (do výše 1.500,-- Kč) a obvyklé udržovací práce (např. výměna vodovodních baterií, umyvadel, svítidel vypínačů a přepínačů, opravy zámků, malby apod.)
- d) oznámit bez zbytečného odkladu nájemci potřebu těch oprav nebytových prostor, které má nést nájemce, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- e) užívat předmět podnájmu jen k účelu stanovenému v bodě II. této smlouvy
- f) při skončení podnájmu vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení
- g) hlásit nájemci změny, které by mohly mít vliv na stanovení výše plateb (instalace vlastních elektrických spotřebičů apod.)
- h) dodržovat v nebytových prostorech zásady požární ochrany a bezpečnosti práce uložené platnými, obecně závaznými právními předpisy
- i) dodržovat pokyny pro odstranění a třídění odpadu. Povinností každého (původce) je třídít veškeré odpady v ordinacích a ostatních pronajatých prostorech a odděleně je shromažďovat v koších. Odpady je nutné třídít na papír (kartony a drobný kancelářský papír), sklo (čiré a barevné), plasty (nápojové kartony, pet láhve, fólie) a komunální odpad. Vytříděný odpad je nutno odkládat do označených kontejnerů (separační zvony) za hlavní budovou Polikliniky. Nebezpečné odpady ze zdravotnické činnosti má povinnost každý původce zařadit dle katalogu odpadů a zacházet s nimi dle jejich vlastností – shromažďovat je roztříděné dle druhu a kategorie a zabezpečit jejich předání. Tuto povinnost mají všichni občané, zaměstnanci a podnájemníci. Každý původce se dále řídí zákonem č. 185/2001 Sb., v platném znění.
- j) podnájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v pronajímaných prostorech bez předchozího písemného souhlasu nájemce a to ani na svůj náklad
- k) podnájemce se zavazuje umožnit přístup nájemci na jeho požádání do všech užívaných nebytových prostor za účelem provádění kontroly plnění podmínek podnájemní smlouvy a dodržování platných, obecně závazných právních předpisů.
- l) bez zbytečného odkladu hlásit změnu osobních údajů majících vztah k tomuto smluvnímu ujednání

Nájemce se zavazuje:

- a) zajistit řádný provoz, tak aby bylo možno užívat předmět podnájmu dle smlouvy
- b) zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodišť k pronajatému prostoru, jakož i údržbu přístupu do budovy, a to v rámci běžné údržby tak, aby mohl podnájemce nerušeně užívat předmět podnájmu
- c) nájemce neodpovídá podnájemci za případné škody na vneseném majetku podnájemce

V.

Odpovědnost smluvních stran

Smluvní strany se dále zavazují k odpovědnosti za zabezpečení požární ochrany v pronajatých prostorech objektu v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu a plnění povinností na úseku požární ochrany na místech, která užívají společně nájemce a podnájemce, odpovídá Poliklinika Žďár nad Sázavou. Podnájemce odpovídá za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu v prostorech, které užívá k provozování činnosti uvedené v bodě

II. smlouvy o podnájmu. Přitom podnájemce plní povinnosti podle zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.

Úhrada nákladů na zajištění požární ochrany se provádí takto:

Náklady, které přímo souvisí s provozem pronajatých prostor (ordinace, čekárny, kanceláře), jakož i s jejich bezpečností, hradí příslušná právnická nebo podnikající fyzická osoba (podnájemce). Náklady, které souvisí se správou budovy a se zajištěním bezpečného provozu, hradí poliklinika, která má budovu v nájmu.

Ředitel polikliniky má právo kontrolovat u podnájemců plnění základních povinností z hlediska požární ochrany v pronajatých prostorách. V případech, kde na základě kontrolní činnosti (preventistou PO) nebyla prováděna podnájemcem potřebná opatření, je povinností nájemce vznést požadavek na sjednání potřebné nápravy. Ve sporných případech jsou účastníci povinni požádat o rozhodnutí HZS kraje Vysočina, prostřednictvím osoby odborně způsobilé v oboru požární ochrany.

Odpovědné osoby za plnění povinností na úseku požární ochrany :

Ředitel Polikliniky Žďár nad Sázavou je osobou odpovědnou za zajištění požární ochrany v objektech v jeho působnosti. Podnájemníci v objektech polikliniky jsou osobami odpovědnými za zajištění požární ochrany v pronajatých prostorách. Povinností osoby odpovědné za požární ochranu je umožnit orgánům vykonávajícím státní požární dozor provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytnout jim požadované podklady a informace.

Dokumentace požární ochrany :

Pro budovu polikliniky jsou vyvěšeny ve společných prostorách jednotné požární poplachové směrnice, evakuační plán a všeobecné povinnosti z hlediska zabezpečení požární ochrany.

VI.

Úpravy nebytových prostor

Účastníky smlouvy bylo ujednáno, že podnájemné nebytové prostory určené pro provoz kryocentra budou ze strany podnájemce následovně v nezbytném rozsahu upraveny:

- provedení kompletní elektroinstalace,
- úprava podlah, včetně jejich nivelace,
- provedení výmalby,
- provedení výměny vstupních dveří.
- instalace podhledů vč. osvětlení
- montáž sádkartonů

Účastníky smlouvy bylo dále ujednáno, že podnájemce zajistí úpravu náhradních suterénních prostor polikliniky a to v nezbytném rozsahu dle požadavků nájemce dále specifikovaných projektovou dokumentací (viz příloha smlouvy). Jedná se o prostory s označením 1.09 (předsíň), 1.10 (místnost pro server) a 1.11 (sklad úklidových prostředků).

Tyto úpravy budou prvotně hrazeny zhotoviteli podnájemcem, který ji následně vyúčtuje v plném rozsahu nájemci. Nájemce je povinen zaplatit podnájemci úpravu pronajatých nebytových prostor nejpozději do 15 dnů ode dne doručení faktury ze strany podnájemce. Tento je povinen společně s fakturou předložit nájemci v kopiích veškeré faktury a dodací listy od zhotovitele předmětné úpravy.

VII. Doba podnájmu

Podnájem nebytových prostor se uzavírá na dobu určitou a to od 1.9.2011 do 31.8.2021.

V případě, že k datu ukončení podnájemní smlouvy nedojde mezi účastníky k dohodě o uzavření nové podnájemní smlouvy, užívá-li podnájemce nebytových prostor i po skončení podnájmu a nájemce proti tomu nepodá návrh na vyklizení nebytových prostor u soudu do 30 dnů, obnovuje se podnájemní smlouva na jeden rok za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána s tím, že základní výše úhrady za podnájem a výše zálohy na úhradu služeb bude shodná s posledním rokem, upravená inflačním koeficientem.

Účastníci této smlouvy ujednali, že pro případ, že nájemce bude mít zájem nebytové prostory, které jsou předmětem tohoto smluvního ujednání, nadále podnájemat, je tyto povinen nabídnout do podnájmu dosavadnímu podnájemci ARCTICAMED s.r.o., IČ: 29240506.

VIII. Skončení podnájmu

VIII.1. Skončení podnájmu se řídí § 9 zákona č. 116/1990 Sb. O nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta je 2 měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Při skončení podnájmu odevzdá podnájemce nájemci pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k provedení úprav, které podnájemce provedl na základě souhlasu nájemce. Zároveň si podnájemce a nájemce vyrovnají vzájemné závazky a pohledávky vyplývající z této smlouvy ke dni skončení podnájmu. O předání předmětu podnájmu mezi nájemcem a podnájemcem při ukončení podnájmu se pořídí písemný protokol.

VIII.2. Dále může být tato smlouva ukončena nájemcem v případě, že :

- a) na majetek podnájemce bude prohlášena likvidace, konkurz, insolvence, výkon rozhodnutí nebo exekuce,
- b) podnájemce bude užívat předmět podnájmu v rozporu s účelem sjednaným v bodě II. této smlouvy,

V těchto případech uvedených pod písmeny a) a b) činí výpovědní doba 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

VIII.3. Účastníky smlouvy bylo dohodnuto, že technické zhodnocení specifikované projektovou dokumentací (viz příloha smlouvy), předmětného nebytového prostoru bude odepisovat podnájemce.

Účastníky bylo rovněž ujednáno, že po skončení vztahu založeném touto smlouvou, je nájemce povinen zaplatit podnájemci a to nejpozději do 30 dnů od ukončení, daňovou zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení, které na nebytovém prostoru provedl podnájemce. S tímto nájemce výslovně souhlasí.

IX. Ostatní ujednání

Veškeré změny této podnájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

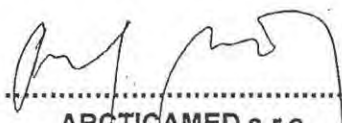
Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1.9.2011**.

Ve Žďáru nad Sázavou dne 1.6.2011



.....
Mgr. Slavomír Pipa
ředitel

Poliklinika Žďár nad Sázavou
příspěvková organizace
Studentská 4, 591 01 Žďár nad Sáz.
tel. 566 690 111 fax: 566 690 200
IČO: 48899119 DIČ: CZ48899119

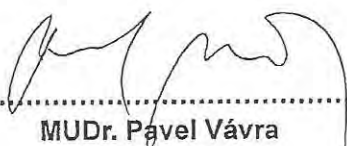


.....
ARCTICAMED s.r.o.
MUDr. Pavel Vávra
jednatel

ARCTICAMED s.r.o.
591 01 Hamry nad Sáz. 477
IČ: 29240506 DIČ: CZ29240506
①

1. Pan MUDr. Pavel Vávra, narozen 7.8.1973, bytem Hamry nad Sázavou 477, Žďár nad Sázavou tímto jako ručitel prohlašuje a vlastnoručním podpisem stvrzuje, že ve smyslu ust. § 546 a násl. Občanského zákoníku v platném znění, uspokojí nájemce, jestliže podnájemce vůči nájemci nesplní jakékoliv finanční závazky pro něho plynoucí z výše podepsané Smlouvy o podnájmu nebytových prostor v.s. 9147 ze dne 1.6.2011.
2. Pan MUDr. Pavel Vávra dále souhlasí, že instalace skladovací stanice na kapalný vzduch (umístěné na parcele č.3358) , související s bodem II. smlouvy o pronájmu nebytových prostor ze dne 1.6.2011, neomezí údržbu, opravy a rekonstrukce budovy, a v případě potřeby umožní a zajistí přemístění této skladovací stanice.

Ve Žďáře nad Sázavou, dne 1.6.2011


.....
MUDr. Pavel Vávra
jednatel

ARCTICAMED s.r.o.
591 01 Hamry nad Sáz. 477
IČ: 29240506 DIČ: CZ29240506
①