

MATERIÁL BEZ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Název organizace předkládající materiál

MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 25

DNE: 4.11.2019

JEDNACÍ ČÍSLO: 403/2019/POL

NÁZEV:**Podnájemní smlouva a investiční záměr****ANOTACE:**

Poliklinika obdržela žádost o dlouhodobý podnájem prostor na provoz lékařské ambulance. Dle pravidel města předkládá ředitelka organizace záměr podnájmu a současně přestavby prostor ke schválení

NÁVRH USNESENÍ:

Rada města po projednání:

Souhlasí se změnou užívání části objektu, č.p. 1699/4, kancelář č. 102 na ordinaci

Souhlasí s podnájemem prostor v budově polikliniky a zároveň se stavebními úpravami části objektu č.p. 1699/4, kancelář č. 102, tj. se zásahem do podstaty budovy

Rada města současně schvaluje podnájemní smlouvu dle přílohy č.2

Starosta města:	Místostarosta města:	Místostarostka města:
Tajemník MěÚ, Úsek tajemníka a správy MěÚ:	Odbor majetkoprávní:	Odbor komunálních služeb:
Odbor finanční:	Odbor dopravy:	Odbor rozvoje a územního plánování:
Odbor stavební:	Odbor školství, kultury a sportu:	Odbor sociální:
Odbor občansko-správní a OŽÚ:	Odbor životního prostředí:	Oddělení informatiky:
Odd. fin. kontroly a inter. auditu:	Odd. projektů a marketingu:	Krizové řízení:
Městská policie:	Regionální muzeum:	Technická správa budov města:
Zpracoval: Ing. Ilona Komínková		Předkládá: Ing. Ilona Komínková

Název materiálu:

Počet stran: 2

Počet příloh: Příloha č. 1 Předpokládané stavební a dispoziční řešení Prostor
Příloha č. 2 Podnájemní smlouva

Popis

MUDr. Krejčík je v pronájmu na poliklinice již několik let. Jeho ordinace je velice malá, s čekárnou na chodbě. MUDr. Krejčík požádal o rozšíření podnájmu na sousední prostory, které uvolní VZP. Tyto prostory jsou nyní užívány jako kancelář. MUDr. Krejčík souhlasí s úpravou prostoru na vlastní náklady, ale žádá o snížení nájemného na dobu 10 let a to z důvodu nemalých investic do stavebních úprav. V minulosti se vždy stavební úpravy ordinací hradily z rozpočtu polikliniky. Finanční situace polikliniky však neumožňuje tuto investici uhradit, souhlasíme tedy s návrhem MUDr. Krejčíka uzavřít dlouhodobou smlouvu se sníženým nájemným. Za dobu 10 let činí sleva na nájemném cca 217 tis. Kč. Smlouva byla konzultována s JUDr. Prokopovou a je předkládána ke schválení viz. příloha č.2.

Dopad do rozpočtu města

Město nebude muset provést stavební úpravy ordinace

Geneze případu

- 3.10.2016, RM č. 50 usn. Čj. 796/2016/STAR – Rada města schvaluje Pravidla výkonu funkce ředitelek a ředitelů neškolských příspěvkových organizací a jejich hodnocení.

Návrh řešení

- Nabízí se dvě varianty řešení:
 - 1. schválit podnájemní smlouvu – bude zajištěn bezproblémový provoz lékařské ordinace, která se nyní potýká s požadavky hygieny na prostory
 - 2. neschválit podnájemní smlouvu a nechat v platnosti původní podnájemní smlouvu. Lékař může být do budoucna ohrožen legislativními požadavky na prostory lékařské ordinace

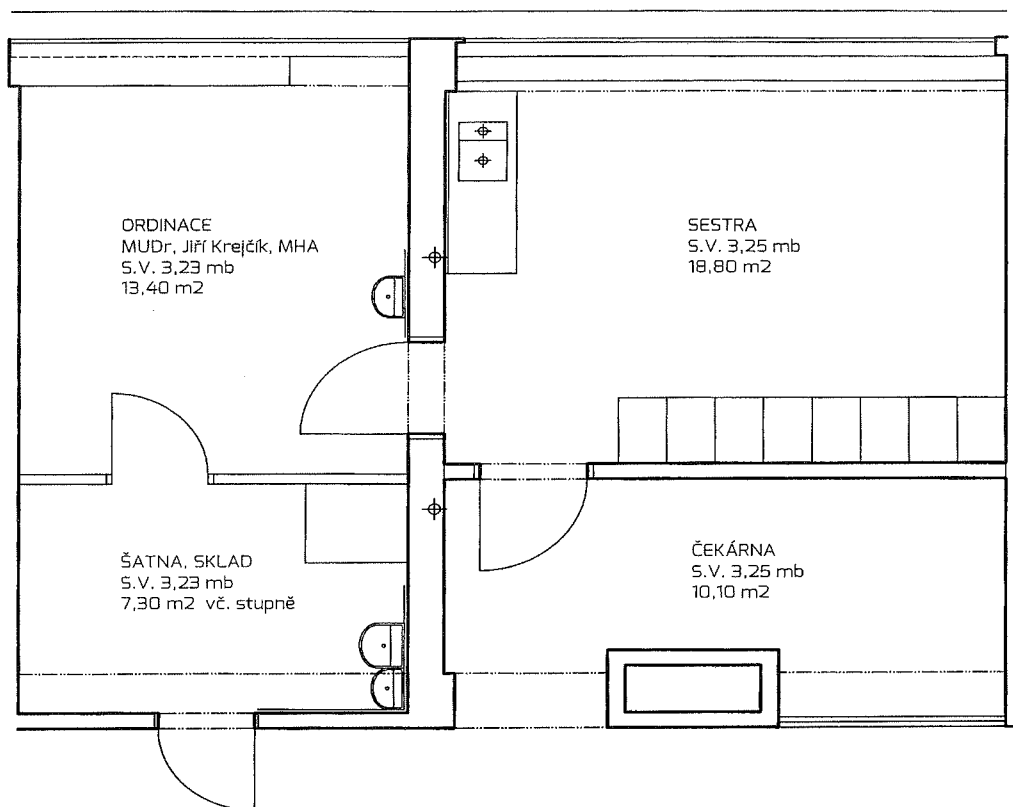
Varianty návrhu usnesení:

1. Rada města po projednání:
 - Souhlasí se změnou užívání části objektu, č.p.1699/4, kancelář č. 102 na ordinaci
 - Souhlasí s podnájemem prostor v budově polikliniky a zároveň se stavebními úpravami části objektu č.p. 1699/4, kancelář č. 102, tj. se zásahem do podstaty budovy
 - Rada města současně schvaluje podnájemní smlouvu dle přílohy č.2
2. Rada města nesouhlasí se záměrem podnájmu prostor v budově polikliniky ve Žďáru nad Sázavou a bere na vědomí zachování současného stavu – tj. současnou podnájemní smlouvu.

Doporučení předkladatele

Předkladatel doporučuje variantu č.1 z důvodu zachování provozu lékařské ordinace

Stanoviska



POZN.: NAD MÍSTNOSTMI JE PROVEDEN RASTROVÝ PODHLED
PRŮVLAKY JSOU PROVEDENY NAD PODHLEDEM

STAVEBNÍ ÚPRAVY PRO ZMĚNU UŽÍVÁNÍ ČÁSTI STAVBY, POLIKLINIKA ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

PŮDORYS - NÁVRH

M 1:50

PROJEKTANT: ING. ARCH. DARJA ŠTOLOVÁ

10/2019



Poliklinika
Žďár nad Sázavou

Příloha č. 2 Podnájemní smlouva

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání číslo smlouvy: SML046

Poliklinika Žďár nad Sázavou, příspěvková organizace
Studentská 1699/4, 591 01 Žďár nad Sázavou
IČO 48899119, DIČ CZ 48899119
zastoupená Ing. Ilonou Komínkovou, ředitelkou polikliniky
telefon: 566 690 233, e-mailová adresa: kominkova@poliklinikazr.cz

(dále v této smlouvě jen jako „Nájemce“)

a

PRAKTIK & PREVENCE s.r.o.
Kotlaska 562/24, 180 00 Praha 8 Libeň
IČO 022 23 368 DIČ neplátce DPH
zastoupena MUDr. Jiřím Krejčíkem, MHA
telefon: 773 541 434, e-mai: info@praktik-prevence.eu
korespondenční adresa: Studentská 1699/4, 591 01 Žďár nad Sázavou
(dále jen v této smlouvě jen jako „Podnájemce“)

společně také jako „Smluvní strany“

uzavírají dle zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, § 2302 a násl. tuto

smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání

1. Předmět a vymezení předmětu smlouvy

- 1.1. Poliklinika Žďár nad Sázavou má pronajaty prostory sloužící podnikání v budově polikliniky č. p. 1699, na ulici Studentská, ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 4, která je součástí pozemku p.č. 3362, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na LV č. 1 pro katastrální území Město Žďár nad Sázavou a obec Žďár nad Sázavou, u Katastrálního úřadu ve Žďáru nad Sázavou (dále v této smlouvě jen jako „**Poliklinika**“).

Nájemce přenechává se souhlasem pronajímatele do podnájmu prostory sloužící podnikání ve výše uvedené Poliklinice. Předmětem podnájmu je prostor sloužící podnikání nacházející se v 1. NP budovy specifikované v čl.1 odst. 1.1. této smlouvy, o **výměře 49,60 m²**. Ordinance o rozměru 39,50 m² a čekárna o rozměru 10,10 m² (dále v této smlouvě jen jako „Prostory“), umístění podnajímaného Prostoru je znázorněno v mapovém podkladu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.



- 1.2. Podnájemce je oprávněn vymezené prostory užívat v souladu s registrací Krajského úřadu Kraje Vysočina, jehož předmětem je provozování soukromé lékařské praxe.

2. Doba trvání podnájmu

- 2.1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou a sjednává se od 1.3.2020

3. Práva a povinnosti Podnájemce

- 3.1. Podnájemce je povinen uvést svoji e-mailovou adresu, která bude sloužit pro komunikaci s nájemcem.
- 3.2. Podnájemce se zavazuje provést úpravu Prostor na své náklady, tak aby mohly sloužit k řádnému provozu lékařské ordinace. Předpokládané stavební a dispoziční řešení Prostor tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- 3.3. Podnájemce se zavazuje využívat Prostory v souladu s touto smlouvou
- 3.4. Podnájemce se zavazuje při přestavbě Prostor omezit stavební úpravy na dobu nezbytně nutnou a po vzájemné dohodě s Nájemcem.
- 3.5. Podnájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu podnajatých prostor včetně drobných oprav. **Pro účely tohoto ustanovení se za běžnou údržbu považuje oprava v hodnotě do 1.500,- Kč (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) bez DPH.** Mezi běžnou údržbu patří výměna vodovodních baterií, umyvadel, svítidel, vypínačů a přepínačů, žárovek, opravy a výměna zámků včetně náhradních klíčů, malby apod. Dále je Podnájemce povinen ohlašovat bez zbytečného odkladu Nájemci potřeby oprav nad rámec běžné údržby, dodržovat předpisy platné na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny, třídění a likvidace odpadů.
- 3.6. Podnájemce je povinen hlásit nájemci změny, které by mohly mít vliv na stanovení výše plateb (instalace vlastních elektrických spotřebičů, zařízení apod.).
- 3.7. Podnájemce se **zavazuje umožnit přístup včetně nových klíčů** nájemci na jeho požádání do všech užívaných nebytových prostor za účelem provádění kontroly plnění podmínek podnájemní smlouvy a dodržování platných, obecně závazných právních předpisů.
- 3.8. Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu **hlásit změnu osobních údajů** mající vztah k tomuto smluvnímu ujednání.
- 3.9. Podnájemce odpovídá za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu v Prostorech, které užívá k provozování činnosti uvedené v čl. 1 odst 1.2. smlouvy. Přitom Podnájemce plní povinnost podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně. Povinností osoby odpovědné za požární ochranu je umožnit orgánům vykonávající státní požární dozor provedení kontroly



zajištění požární ochrany a poskytnout jim požadované podklady a informace.

- 3.10. Náklady související se zajištěním požární ochrany, které přímo souvisí s provozem podnajatých Prostor (ordinace, čekárna), jakož i s jejich bezpečností, hradí Podnájemce.

4. Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce se zavazuje po ukončení nájemního vztahu s předchozím Podnájemcem předat Prostory Podnájemci, tak aby Podnájemce mohl začít s úpravou ordinace dle této smlouvy.
- 4.2. Nájemce podpisem této smlouvy uděluje Podnájemci souhlas s přestavbou Prostor nezbytnou k vybudování a následnému provozování lékařské ordinace dle přílohy č. 2 této smlouvy a dle čl. 3. odst. 3.2. této smlouvy. Schválením této smlouvy radou města Žďár nad Sázavou je rovněž udělen souhlas s provedením přestavby Prostor.
- 4.3. Odsouhlasením této smlouvy radou města Žďár nad Sázavou dává Zřizovatel Nájemce souhlas Podnájemci s odpisem investice Podnájemce do majetku Podnájemce.
- 4.4. Nájemce souhlasí s podnajímáním části prostoru třetím osobám, a to zejména fyzické osobě MUDr. Jiřímu Krejčíkovi.
- 4.5. Nájemce neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostoru. Nájemce dále neodpovídá Podnájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 4.6. V případě potřeby zajistí Nájemce na své náklady instalaci a výměnu poměrových měřičů, pokud to bude technický stav sítí a budovy umožňovat. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem Nájemce.
- 4.7. 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.
- 4.8. Náklady, které souvisí se správou budovy a se zajištěním bezpečného provozu, hradí Nájemce, který má budovu v nájmu. Ředitel polikliniky má právo kontrolovat u Podnájemců plnění základních povinností z hlediska požární ochrany v podnajatých prostorech. V případech, kde se 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.
- 4.9. Povinností osoby odpovědné za požární ochranu je umožnit orgánům vykonávající státní požární dozor provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytnout jim požadované podklady a informace.
- 4.10. Pro budovu polikliniky jsou vyvěšeny ve společných prostorech jednotné požární poplachové směrnice, evakuační plán a všeobecné povinnosti z hlediska zabezpečení požární

ochrany.

5. Podnájemné za užívání podnájatých Prostor

- 5.1. Dohodou Smluvních stran je podnájemné stanoveno pro období od 1.3.2020 do 28.2.2030 ve výši **za ordinaci 1 000,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční a **za čekárnu 500,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční. S účinností od 1.3.2030 bude nájemné stanoveno dle aktuálního nájemného stanoveného za užívání prostor v budově
- 5.2. Nájemce je oprávněn jednou za příslušný kalendářní rok zvýšit podnájemné uvedené v čl. 5. odst. 5.1. této smlouvy o příslušnou míru inflace. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována.
- 5.3. Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nájem nebytových prostor osvobozen od daně z přidané hodnoty. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z podnájemů prostorů sloužících k podnikání dle této smlouvy DPH, považují se uvedené částky úhrady za podnájem bez DPH. Nájemce je v tom případě oprávněn úhradu za podnájem navýšit o DPH.
- 5.4. Úhradu za podnájem bude podnájemce hradit v pravidelných měsíčních splátkách. Součástí podnájemní smlouvy je Předpis plateb. Služby související s užíváním nebytových prostor (dále jen „**podnájemní služby**“) jsou úklid společných prostor (chodby, schodiště, WC, vestibul, apod.), které jsou stanoveny částkou **220,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční podnájaté plochy, úklid čekárny s částkou **220,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční podnájaté plochy, úklid ordinace s částkou **280,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční podnájaté plochy, internet s částkou **185,00 Kč** za měsíc. Ceny za nájemní služby jsou bez příslušné sazby DPH 21%.
- 5.5. Zálohy za služby poskytované podnájemci i v souvislosti s užíváním předmětu podnájem, což zahrnuje vytápění, elektrickou energii, vodné včetně ohřevu teplé vody, stočné, likvidace a odvoz komunálního odpadu včetně plastů a papíru (dále jen „**služby**“) je vypočítána poměrně podle plochy místnosti a je stanovena na **1 800,00 Kč měsíčně včetně příslušné sazby DPH**. Cena za tyto služby se bude odvíjet od skutečných cen energií a služeb. Příslušná sazba DPH je vyčíslena v Předpisu plateb.
- Záloha na služby nezahrnuje likvidaci nebezpečných odpadů, které budou řešeny samostatnou Smlouvou o sběru, výkupu, třídění a soustředování převážně nebezpečných odpadů.
- 5.6. Nájemce je oprávněn při změně sazeb vodného, stočného, elektrických energií, tepla nebo při změnách odebraného množství energií upravit nově výši záloh.
- 5.7. Skutečnou výši záloh za odebranou energii vyúčtuje nájemce podnájemci vždy za předchozí kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku. Případné přeplatky budou nájemcem vráceny na účet podnájemce nejpozději do 15. května a případné nedoplatky uhradí podnájemce na základě vyúčtování do 15. května.



- 5.8. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné vždy do 5. dne kalendářního měsíce převodem na účet Polikliniky Žďár nad Sázavou vedený u ČSOB a.s., pobočka Žďár nad Sázavou číslo **222 494 405/0300** pod variabilním číslem uvedeném na **Předpisu plateb**.

Nezaplatí-li podnájemce nájemné a zálohy na služby do pěti dnů po jeho splatnosti může být podnájemci nájemcem účtována smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky, za každý den prodlení.

- 5.9. Povinnost platit nájemné a zálohy za služby vzniká dnem vzniku podnájmu a končí dnem zániku podnájmu.

6. Zánik podnájmu

- 6.1. Podnájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení s tím, že skončí posledním dnem příslušného kalendářního měsíce.
- 6.2. Výpovědní doba ze strany Nájemce se neuplatní v období od 1.3.2020 do 28.2.2030 s výjimkou bodu 6.3.
- 6.3. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu i v době od 1.3.2020 do 28.2.2030 v případě, že bude Podnájemce v prodlení s úhradou podnájemného delší než 60 (slovy: šedesát) kalendářních dní. V případě, že bude Podnájemce v prodlení s úhradou podnájemného více jak 30 (slovy: třicet) kalendářních dní, zavazuje se Nájemce písemně doporučenou poštou informovat o této skutečnosti Podnájemce na adresu sídla Podnájemce. Podnájemce se zavazuje v případě takto ukončeného podnájmu převést veškeré technické zhodnocení, které provedl na majetku Zřizovatele Nájemce do vlastnictví Zřizovatele Nájemce a to formou prodeje za symbolickou 1,- Kč ke dni ukončení nájmu.
- 6.4. Podnájemce se zavazuje převést veškeré technické zhodnocení, které provedl na majetku Zřizovatele Nájemce do vlastnictví Zřizovatele Nájemce a to formou prodeje za symbolickou 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká) nejpozději k datu skončení podnájmu.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky této smlouvy ustanoveními občanského zákoníku.
- 7.2. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma účastníky.
- 7.3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží



po jednom.

7.4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

7.5. Nahrazuje původní smlouvu ze dne 21. 12. 2017.

Ve Žďáře nad Sázavou dne

.....
Ing. Ilona Komínková
nájemce

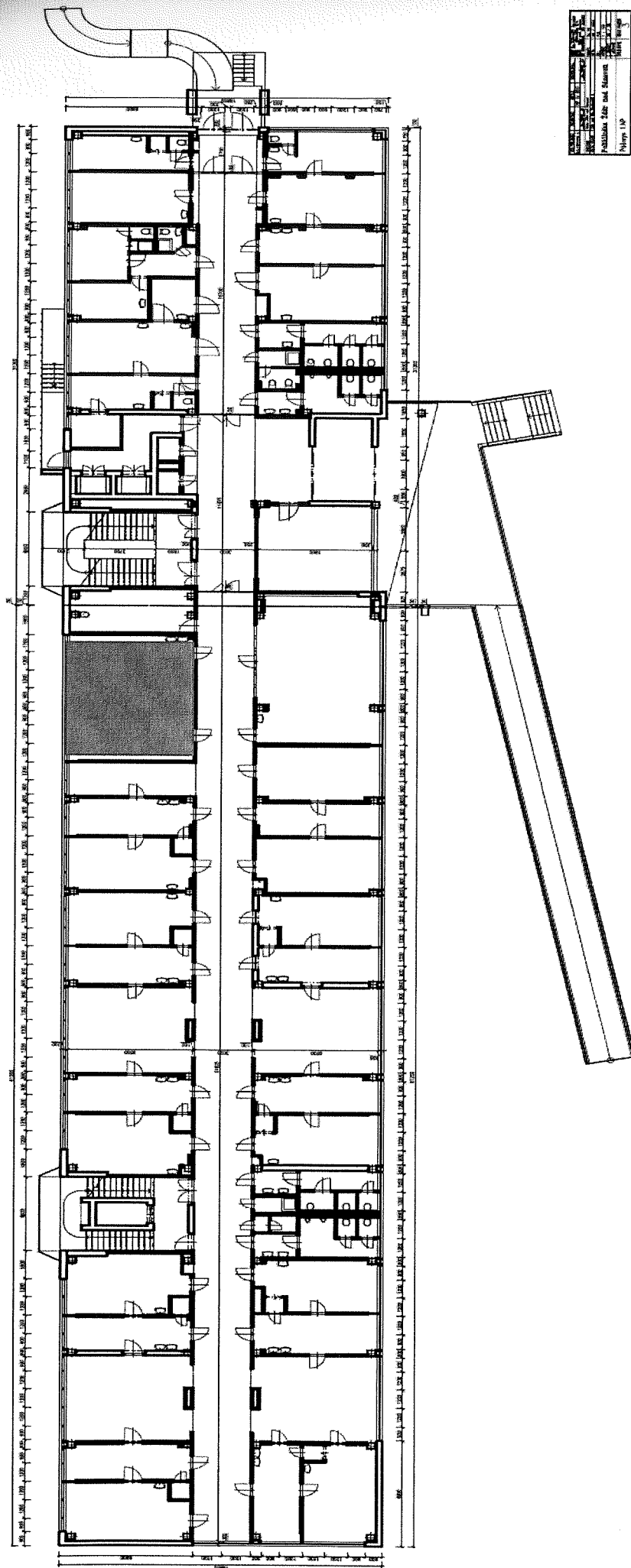
.....
MUDr. Jiří Krejčík, MHA
podnájemce



Poliklinika
Žďár nad Sázavou

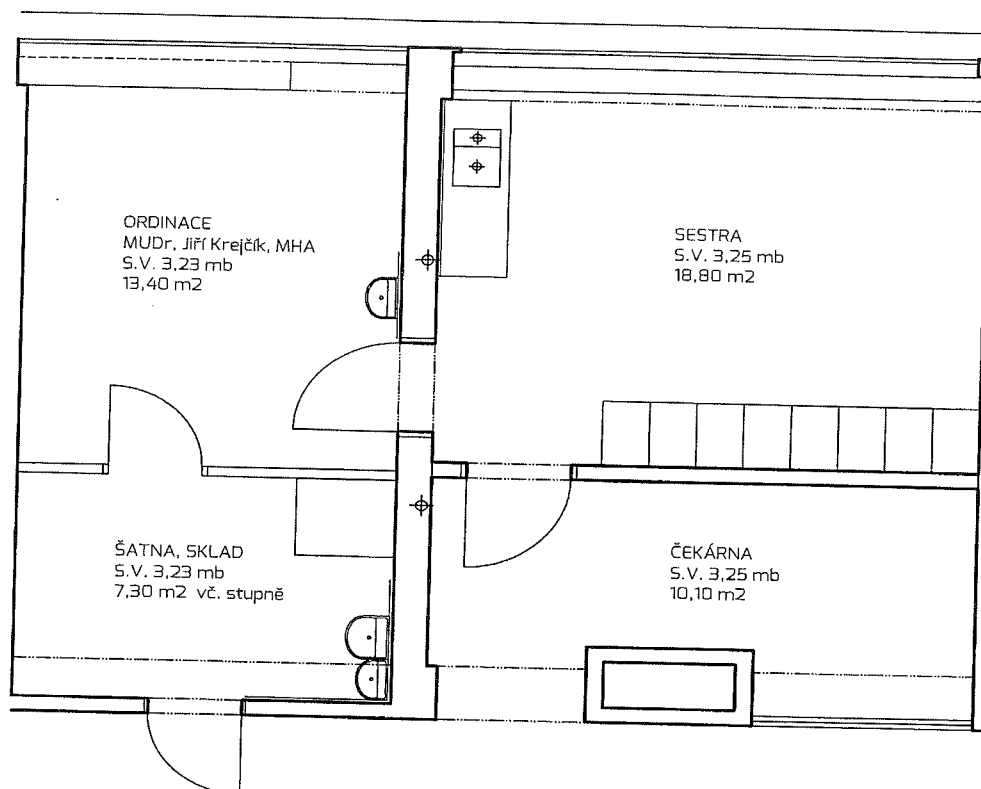
Příloha č. 1 mapový podklad

1. Patro – modře vyznačená část





Příloha č.2: Předpokládané stavební a dispoziční řešení Prostor



POZN.: NAD MÍSTNOSTMI JE PROVEDEN RASTROVÝ PODHLED
PRŮVLAKY JSOU PROVEDENY NAD PODHLEDEM

STAVEBNÍ ÚPRAVY PRO ZMĚNU UŽÍVÁNÍ ČÁSTI STAVBY, POLIKLINIKA ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

PŮDORYS - NÁVRH

M 1:50

PROJEKTANT: ING. ARCH. DARJA ŠTOLOVÁ

10/2019