

Předkladatel: Rada MČ Brno – Líšeň
8 . schůze Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň
konaná dne 10. září 2015

Č.j VII.8/ /SML/28

Název:

Koncepce polikliniky Horníkova v Brně-Lišni

Obsah:

1. Důvodová zpráva


Návrh usnesení:



Zastupitelstvo městské části Brno-Líšeň

Bere na vědomí text koncepce polikliniky Horníkova Brno-Líšeň

Stanoviska dotčených orgánů:

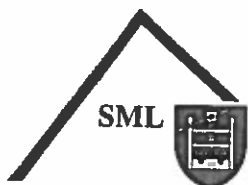
Podpisy:

Garance správnosti, zákonnosti materiálu				
Zpracovatel	Ředitelka SML,p.o.		Dotčené odbory Za správnost rozpočtu	
JUDr. Miroslav Zelený	Ing. Zdenka Čapková			
				

Správce rozpočtu	Příkazce operace	Uvolněný člen ZMČ
Zdeněk Sekanina	Ing. Zdenka Čapková	Mgr. Ing. Eliška Vondráčková místostarostka MČ Brno-Líšeň
		

Důvodová zpráva :

S ohledem na předcházející významné investice do budovy polikliniky předkládáme koncepci řešení pokračování pojetí jejího dalšího moderního rozvoje a využití.



Koncepce budovy polikliniky Horníkova 34 v Brně-Líšeňi

1. Základní informace

Poliklinika Horníkova je moderní polyfunkční objekt na okraji sídliště Líšeň. Budova byla zkolaudována v roce 1991 po rekonstrukci a přestavbě původního zdravotního střediska z roku 1978. V posledních třech letech došlo k rozsáhlé rekonstrukci vnějšího pláště budovy za účelem snížení energetické náročnosti budovy, a to:

- Výměnou oken za plastová s trojsklem 8.304 tis. Kč
- Zateplením fasády a střešního pláště 12.480 tis. Kč
- Návaznými pracemi v rámci rekonstrukce je:
- Výmalba veškerých prostor polikliniky 270 tis. Kč

Tyto investice, jakož i další náklady spojené s údržbou budovy, jsou financovány i z fondu polikliniky MČ Brno-Líšeň, viz. přehled níže.

Fond polikliniky

	2014	2013	2012	2011	2010
Zdroje celkem	1 215 616,73	3 457 963,47	2 597 456,89	1 858 491,83	893 819,20
Počáteční stav k 1.1.	111 190,59	2 597 456,89	1 858 491,83	893 819,20	0,00
Příděl do fondu	1 104 426,14	860 506,58	738 965,06	964 672,63	893 819,20
Použití celkem	0,00	3 346 772,88	0,00	0,00	0,00
Zůstatek fondu k 31.12.	1 215 616,73	111 190,59	2 597 456,89	1 858 491,83	893 819,20

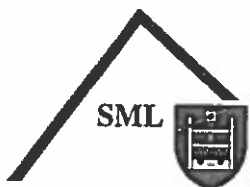
Výsledkem vynaložených prostředků je prokazatelný 42 % pokles nákladů za vytápění při porovnání mezi roky 2013 a 2014. Vzhledem k tomu, že jsou nájemcům měřeny spotřeby energií v místě odběru, byly veškeré uspořené částky zúčtovány v jejich prospěch.

Náklady na vytápění	2013	1.369.647 Kč
	2014	789.489 Kč tj. 58 % roku 2013
Rozdíl		580.158 Kč
Průměrná roční úspora		185 Kč/m ² a rok vytápěných ploch

Završením celého procesu rekonstrukce je právě probíhající výmalba všech prostor polikliniky.

Poliklinika Horníkova není zdravotnické zařízení, přesto je většina prostor v budově pronajata lékařským subjektům, a tak je občanům Líšně a přilehlých spádových obcí poskytována dostupná lékařská péče a tím je naplňován závazek, který vyplynul ze svěřeni polikliniky do správy MČ Brno-Líšeň usnesením zastupitelstva města Brna ze dne 12.12.1996.

Pokud se týče nezdravotních subjektů, podnikajících na poliklinice, je při jejich výběru vyhodnocován především přínos poskytovaných služeb pro návštěvníky polikliniky. Je zde tedy



možné využít např. služeb masérských, fyzioterapeutických, kadeřnických ale i služeb advokáta, stavební spořitelny, opravy oděvů nebo projekční kanceláře. V červenci tohoto roku došlo také k opětovnému otevření občerstvení se zaměřením na stravování nájemců a návštěvníků polikliniky, především formou denních hotových jídel.

Aktuální obsazenost nájemních prostor polikliniky činí 94 %.

2. Plánované opravy, úpravy a modernizace

Po dokončení rekonstrukce vnějšího pláště budovy je nutné zaměřit pozornost na vnitřní prostory polikliniky, a to zejména provedením následujících prací

2.1 Rekonstrukce osobních výtahů s ohledem na skutečnost, že jejich stav musí být do března 2016 uveden do souladu s platnou ČSN

2.2 Vytvoření jednoho kontaktního místa v centrálním vestibulu, a to společně pro oba vchody s tím, že by zde návštěvníci obdrželi potřebné informace a současně jim byly poskytnuty doplňkové služby jako např. možnost úschovny, kopírování atd.. Z tohoto důvodu je nutné vypovědět tři stávající nájemní smlouvy na prostory dodatečně vybudovaných stánků a jejich následné odstranění. Těmto nájemníkům bude nabídnuta možnost pronájmu některého z aktuálně volných nájemních prostor v budově polikliniky

2.3 Současná málo využívaná šatna u hlavního vstupu bude nahrazena menší atraktivní obchodní jednotkou.

2.4 Postupná modernizace společných prostor II. a III. NP polikliniky bude probíhat následovně:

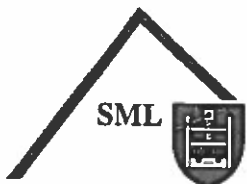
- vypracováním architektonické studie společných prostor
- výměnou a nahrazením původních hliníkových podhledů a rekonstrukcí instalací v nich umístěných, výměnou svítidel
- vybudováním informačního a kontaktního místa v centru vestibulu
- novými obklady stěn
- výměnou dveří do jednotlivých oddělení polikliniky za plastové protipožární
- celkovou rekonstrukcí sociálních zařízení s tím, že stávající stavebně oddělené kabiny budou propojeny ve větší celky s boxy

2.5 Modernizace telefonní ústředny, vytvoření WIFI FREE zóny s dostupností v celém objektu

2.6 Vybudování informačního systému pro vytvoření většího komfortu nájemníků i návštěvníků polikliniky

3. Venkovní uspořádání polikliniky

Po rekonstrukci vnějšího pláště doznala budova zásadní přeměnu. Pro dokončení a bezproblémové fungování exteriéru polikliniky by bylo vhodné provedení následujících úprav:



- 3.1 Doplnění vnějšího prostoru o parkové lavičky a koše
- 3.2 Vybudování bezbariérového přístupu (pod lékárnou) z ulice Horníkova, kde jsou zřízena vyhrazená stání pro imobilní občany, ale z důvodu chybějícího přístupu nemohou být plně využita pro fungování polikliniky
- 3.3 Doplnění zeleně o trvalou i dočasnou výsadbu
- 3.4 Vyřešení přechodů pásů zeleně u nových parkovacích stání (zásyp drenážní pochozí vrstvou se současnou úpravou odtoků z parkovišť)
- 3.5 Zřízení nových parkovacích stání pod vstupem z ulice Horníkova s řízeným placeným vjezdem a možností rezervace pro nájemce polikliniky
- 3.6 Vytvoření klidové a odpočinkové zóny (letní zahrádka k občerstvení, lavičky, herní koutek) v dolním dvoře polikliniky

4. Nájemníci a služby

V oblasti nájemních vztahů je třeba provést:

- 4.1 Příprava nových vzorů nájemních smluv pro budoucí nájemníky
- 4.2 Právní rozbor stávajících nájemních smluv ve vztahu k ustanovením nového občanského zákoníku vč. rozboru definic práv a povinností pronajímatele i nájemce. Nájemci budou s tímto materiálem seznámeni a následná diskuze by měla přispět k nalezení vzájemného konsensu smluvních stran.
- 4.3 Dokončení outsorsingu úklidových služeb a s tím spojené snížení počtu zaměstnanců SML (uklízečky) na poliklinice

5. Propagace

- 5.1 Publicita objektu jako moderního polyfunkčního domu s širokým spektrem poskytovaných služeb, která zajistí zájem jak ze strany nájemců, tak ze strany občanů
- 5.2 Tvorba vlastních www stránek na doméně www.hornikova.cz a jejich pravidelná aktualizace

Právní rozbor - nájemní smlouva poliklinika Horníkova

Většina nájemníků na Poliklinice má sjednanou Smlouvu o nájmu nebytových prostor dle zákona č. 116/1990, uzavřenou v roce 2012.

V případě vlastní Smlouvy o nájmu nebytových prostor Polikliniky je otázkou, které služby jsou zahrnuty v nájemném a které nikoli - tedy jaké činnosti je pronajímatel povinen v této ceně poskytovat. Toto je upraveno v podrobnostech v čl. III. odst. 4. Jedná se o:

- zajištění dodávky energií, médií a služeb s užíváním nebytových prostor obvykle spojených, a to v daném případě úklid společných prostor, zajištění kontejnerů na odpadky a odvoz odpadků, zabezpečení likvidace odpadu, provádění revizí dle platných předpisů.

V kontextu s ustanovením odstavce 1. a 5. tohoto článku jsou energiemi a médii, které jsou zpoplatněny:

- elektřina
- vodné
- stočné
- splaškové vody
- teplo
- teplá voda
- plyn

U ostatních služeb, uvedených v odst. 4, tedy úklid společných prostor, zajištění kontejnerů na odpad a odvoz odpadků, zabezpečení likvidace odpadu, provádění revizí dle platných předpisů není stanovena cena ani jiný způsob výpočtu, tudíž je třeba na ně nahlížet jako na služby zahrnuté v nájemném. Nad rámec uvedeného není pronajímatel povinen bezúplatně poskytovat žádné další služby ani provádět v pronajatých prostorách běžnou údržbu a drobné opravy.

Za drobné opravy se obvykle považují:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, klik, kování, rolet a žaluzií
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných skříní, zejména vypínačů, zásuvek, jističů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
- výměny uzavíracích ventilů
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny a údržba sifonů
- opravy a výměny drobných součástí vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, vestavěných skříní

Běžnou údržbou se rozumí:

- udržování a čištění nebytových prostor, které se provádějí při delším užívání, tj.:
- malování včetně opravy omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Výjimkou v tomto případě je výmalba po výměně oken a dalších stavebních úpravách (a s tím spojený úklid a mytí oken), neboť zde se již nejedná o běžnou údržbu, ale o práce spojené s rekonstrukcí nemovitosti resp. uvedení prostor do stavu před jejich započítím.

V současné době je **nad rámec** povinného poskytována řada služeb spadajících do drobných oprav a běžné údržby, zejména potom úklid většiny pronajatých prostor.

Výše uvedené se týkalo pronajatých prostor. Pokud jde o společné prostory, jejich úklid i běžnou údržbu zajišťuje pronajímatel a jedná se o službu zahrnutou v nájemném stejně tak jako vrátní, údržba venkovních prostor atd.

V Brně dne 3.8..2015

JUDr. Miroslav Zelený

TEXT PŮVODNÍ SMLOUVY

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků

Pronajímatel Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno
IČ: 44992785
DIČ: CZ44992785
zastoupené starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: MUDr. Magdaléna Luková IČ: 65350901
Blanenská 45a
Brno
(dále jen nájemce)

I.

Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu polikliniky Horníkova č.p. 2485, or. č.34, Brno. Budova se nachází v k.ú. Líšeň a je zapsána na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.
2. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory č. 609 v 1. nadzemním podlaží objektu, a to místnosti:

	Místnost	Plocha
č. 31	ordinace zubního lékaře	25,89 m ²
č. 33	denní místnost zubních lékařů	2,06 m ²
č. 28	čekárna (dětské zubní oddělení)	9,08 m ²
č. 9	šatna	1,72 m ²
3. Celková výměra pronajatých prostor činí 38,73 m². Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory objektu (např. chodby, soc.zařízení), a to společně s ostatními nájemci i návštěvníky polikliniky.
4. Prostory popsané v odst. 2. se nájemci pronajímají za účelem provozování privátní praxe dětské zubní lékařky.
5. Nájemce je oprávněn využívat pronajatý prostor pouze k uvedenému účelu. Jakékoliv rozšíření nebo změnu služeb je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Umožnit užívání pronajatých prostor třetí osobě je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. V případě, že nájemce poruší povinnosti uvedené v předchozích odstavcích smlouvy, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

II.
Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu 5 let počínaje dnem 1.3.2012. Smluvní strany se dohodly na právu opce pro nájemce. Právo opce znamená, že sjednaná doba nájmu může být nájemcem dvakrát prodloužena o 5 let (maximálně na celkových 15 let od počátku nájmu) s podmínkou, že nájemce nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu písemně požádá o její prodloužení. Písemná žádost bude zaslána doporučeně na adresu pronajímatele dle této smlouvy.
2. Další podmínkou prodloužení smlouvy dle tohoto ustanovení je, že nájemce po dobu dosavadního nájemního vztahu neporušil ustanovení této smlouvy, zejména se nedostal do prodlení s placením nájemného a úhrad za energie a služby delšího než 30 dnů po datu splatnosti.

III.
Výše a splatnost nájemného a ostatních plateb

1. Nájemné a zálohy na energie a média (elektřina, vodné, stočné, splaškové vody, teplo a teplá voda) byly stanoveny dohodou a činí:

	Měsíčně	Ročně
Nájem	6 710 Kč	80 520 Kč
Zálohy na energie a média	2 644 Kč	31 728 Kč
Celkem	9 354 Kč	112 248 Kč

2. Výše ročního nájemného odpovídá částce 2 079,- Kč/m².
3. Počínaje rokem 2013 je pronajímatel oprávněn každoročně upravit výši nájemného podle inflačního koeficientu vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to s účinností od 1.1. daného kalendářního roku.
4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci dodávku energií, médií a služeb s užíváním nebytových prostor obvykle spojených, a to v daném případě úklid společných prostor, zajištění kontejnerů na odpadky a odvoz odpadků, zabezpečení likvidace odpadu, provádění revizí dle platných předpisů.
5. Spotřeba energií a médií bude nájemci pronajímatelem vyúčtována vždy jedenkrát ročně po obdržení faktur od dodavatelů následujícím způsobem:
 - 5.1. **Elektřina** (stávající dodavatel E.ON Energie, a.s.) na základě provedené identifikace odběratelů bylo provedeno rozdělení odběratelů do skupin (podle možností stanovení podkladů pro rozúčtování). Pro případ tohoto smluvního vztahu byl odběr pro výše uvedené pronajímané prostory zařazen mezi: odběry částečně měřené - (měření zásuvkových obvodů a technologie provozu nájemníka) s měřením světelných obvodů po sekcích a rozdělením spotřeby el. energie dle počtu a příkonu pevně připojených osvětlovacích těles v nájemníkem užívaném prostoru.
Pro vyúčtování elektřiny bude přiměřeně použito platné rozhodnutí Energetického regulačního úřadu v oblasti distribuce a ceníkové ceny elektřiny dle aktuálních ceníků E.ON Energie, a.s.
Odečty stavů elektroměrů budou pravidelně prováděny vždy 1x měsíčně.
Nájemci bude elektrická energie měřena po provedené úpravě odběrného místa a osazení elektroměru (výchozí podklad bude odečet elektroměru jednotlivých sekcí) s účinností od 1.7.2012. Do 30.6.2012 bude elektřina vyúčtována dle výměry pronajatých nebytových prostor ve vztahu k výměrám celého objektu na základě konkrétních spotřeb zúčtovaných ze strany dodavatele tohoto média.
 - 5.2. **Teplá voda** (stávající dodavatel Teplárny Brno, a.s.) bude zúčtována dle výměry pronajatých nebytových prostor v poměru k výměře celého objektu.

- 5.3. Teplo (stávající dodavatel Teplárny Bmo, a.s.) bude zúčtováno podle spotřeby měřené měřidly umístěnými na jednotlivých tělesech ústředního topení v pronajatém prostoru - regulace tepla přes PC.
- 5.4. Vodné a stočné a splaškové vody (stávající dodavatel Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.) bude zúčtováno se zadáním směrného čísla roční spotřeby vody dle Vyhl. č. 428/2001 Sb. a počtu osob pro daný prostor uvedeného v paspartu nebytového prostoru (pro prostor č.609) 2 osoby a směrné číslo 20.
6. S výše uvedeným způsobem vyúčtování nájemce souhlasí a bere jej na vědomí. Případné nedoplatky nebo přeplatky jsou splatné do 30 dnů ode dne skončení reklamačního řízení.
7. Náklady za telefonní linku bude nájemce hradit měsíčně na základě daňového dokladu – faktury Správy majetku Líšeň, p o. Splatnost faktury činí 15 dnů ode dne doručení faktury nájemci.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy záloh na dodávky energií, médií a výše paušální úplaty za služby při změně ceny těchto médií a služeb dané dodavatelem. Úpravu záloh (vodné a stočné, elektřina, teplo, teplá voda) oznámí pronajímatel nájemci před jejich zvýšením. Nájemce bere tento postup na vědomí a souhlasí s ním.
9. Nájemné bude hrazeno měsíčně vždy do 20.dne daného měsíce na účet MČ Bmo-Líšeň číslo 6985090297/0100 (Komerční banka, a.s.) ve výši 6 710,- Kč. Variabilním symbolem je číslo prostoru (609).
10. Zálohy na energie a média budou hrazeny měsíčně vždy do 20. dne daného měsíce na účet Správy majetku Líšeň, p.o., číslo účtu 43-3500960247/0100 (Komerční banka, a.s.) ve výši:
- | | |
|----------------|------------|
| vodné a stočné | 400,- Kč |
| teplo | 1 100,- Kč |
| teplá voda | 344,- Kč |
| el.energie | 800,- Kč |
| celkem zálohy | 2 644,- Kč |
- Variabilním symbolem je číslo prostoru (609).
11. Při prodlení s placením nájemného či ostatních plateb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli kromě dlužné částky též úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy.
12. Prodlení s placením nájemného, energií a médií po dobu delší než 2 měsíce zakládá oprávnění pronajímatele v souladu s článkem V., odstavec 1, bod 1.4. odstoupit od smlouvy.
13. Změny výše záloh za služby poskytované s užíváním nebytového prostoru budou upravovány výpočtovým listem, nikoliv dodatkem této smlouvy, který bude oznámen nájemci před splatností úhrady za příslušný měsíc.
14. Výpočtový list je nedílnou součástí této smlouvy.

IV. Ostatní ujednání

1. Pronajaté nebytové prostory je nájemce povinen udržovat v řádném stavu a každou vzniklou závadu a potřebu oprav oznámit bez zbytečného odkladu správci budovy, tj. Správě majetku Líšeň.
2. Provádět stavební úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení, resp. ohlášení dle stavebního zákona.
3. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek vnesený do pronajatých prostor.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vstup do jím užívaných nebytových prostor bez časového omezení, tedy i po provozní době nájemce, ve svátky a dny pracovního klidu a volna za podmínky zamezení vniknutí jiných osob než nájemce do prostorů objektu Homíkova 34.