

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), uzavřeli:

Město Tišnov,

se sídlem Tišnov, nám. Míru 111, PSČ 666 19,
IČ: 00282707, DIČ: CZ00282707,
zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospíšilem,

jako „pronajímatel“

a

Rudolf Vrzal,

se sídlem Tišnov, Smetanova 692, PSČ 666 01,
IČ: 65367324, DIČ: CZ7107223882,

jako „nájemce“

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. st. 78/1, jehož součástí je budova č. p. 24 v Tišnově (dále jen „nemovitost“). Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Tišnov.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v objektu uvedeném v čl. I. této smlouvy následující nebytové prostory:
 - ordinaci č. 128, 129, 130 nacházející se v 1. nadzemním podlaží o výměře 16,2 m²
 - přílehlou čekárnu (její část) k ordinaci
 - společné prostory o výměře 11,09 m²nájemce je přijímá za účelem poskytování zdravotních služeb v oboru oční optika.

III. Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na **dobu neurčitou** od 1. 3. 2019. Pokud dojde k závažnému porušení nájmní smlouvy ze strany nájemce, čím se rozumí zejména:

- zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájmného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem dle této smlouvy;
- nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závazným předpisem;
- nájemce neplní povinnosti plynoucí z této smlouvy;
- nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění porušují zásadní povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo v jejichž důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody, nebo které jinak zásadně odporuje dobrým mravům nebo je v rozporu s péčí řádného hospodáře,

tak v takovém to případě je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu ve lhůtě 14 dnů, která počíná běžet dnem doručení písemného vyhotovení výpovědi nájemci

2. Nájem lze jinak ukončit:

- a) **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
- b) **písemnou dohodou smluvních stran**

3. Nájemce je povinen předat po ukončení nájmu pronajaté prostory pronajímateli nejpozději v den následující po ukončení nájmu v takovém stavu, v jakém jej do užívání převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám schváleným pronajímatelem bez nároku na úhradu vložených nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce.

4. Stavební úpravy předmětu nájmu (resp. jeho rekonstrukci) je nájemce oprávněn provádět pouze po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele a uzavření písemné dohody o finančním vypořádání nájemcem provedeného zhodnocení předmětu nájmu.

IV. Cena nájmu

1. **Nájemné** za pronajaté prostory, jak je uvedeno v čl. II této smlouvy, se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **51.622,- Kč** ročně.
2. Nájemné je splatné v **měsíčních splátkách** po **4.302,- Kč** na základě faktury vystavené pronajímatelem. Datum zdanitelného plnění je vždy k prvnímu kalendářnímu dni v měsíci.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace, a to vždy k datu 1. 7 příslušného roku. Míra inflace je vyjádřena v procentech a pro účely této Smlouvy se jí rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený každoročně Českým statistickým úřadem.

V. Služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany ujednaly, že nájemné, spotřeba el. energie, dodávky tepla a TUV, svoz tuhého komunálního odpadu, úklid, pojistné, režijní a správní náklady a náklady na běžnou údržbu bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně na základě fakturace provedené pronajímatelem. Vodné a stočné bude nájemce hradit pronajímateli čtvrtletně na základě fakturace provedené pronajímatelem. Nájemce je povinen provést úhradu fakturované částky na účet pronajímatele ve 14-ti denní lhůtě splatnosti.
2. Pro případ prodloužení nájemce s úhradou faktury ve stanovené lhůtě splatnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % fakturované částky za každý den prodloužení.
3. **Vodné a stočné**
Vodné a stočné bude pronajímatelem nájemci čtvrtletně přeúčtováno vč. DPH dle obdržené faktury od dodavatele. Rozúčtování nákladů bude provedeno v poměru na počet m² pronajaté podlahové plochy a celkové užívané plochy objektu mezi jednotlivé nájemce.
4. **Elektrická energie**
Odběr el. energie v budově polikliniky je měřen centrálním měřidlem.
Náklady na spotřebovanou el. energii budou pronajímatelem fakturovány měsíčně vč. DPH dle platného ceníku dodavatele. Rozúčtování nákladů bude provedeno v poměru na počet m² pronajaté podlahové plochy a celkové užívané plochy objektu mezi jednotlivé nájemce.
5. **Teplo a TUV**
Náklady na odebrané teplo na otop a na ohřev TUV budou pronajímatelem fakturovány v jedné položce jako spotřebované teplo. Cena tepla se určuje dle cenových předpisů platných v době odběru a bude fakturována jako dílčí plnění vč. DPH. Výpočet vychází z poměru na počet otopných m² podlahové plochy.
Konečné vyúčtování bude provedeno 1x ročně, dle fakturace dodavatelské firmy se 14-ti denní splatností ode dne vystavení faktury.
Technické a dodací podmínky tepla a TUV jsou uvedeny v evidenčním listě.

6. Úklid

Úklid společných prostor zajišťuje pronajímatel. Náklady na úklid těchto prostor budou rozúčtovány v poměru na m² užívané plochy a budou pronajímatelem nájemci měsíčně fakturovány vč. DPH.

Úklid pronajatých místností si nájemce zajišťuje sám a na svoje náklady.

7. Běžná údržba

Běžnou údržbu a opravy nebytových prostor zajišťuje pronajímatel prostřednictvím pracovníka - údržbáře, který má stanoviště v objektu polikliniky.

Smluvní strany ujednaly, že nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním pronajatých prostor, které v jednotlivosti nepřevyšují částku 3.000,- Kč.

8. Svoz komunálního odpadu

Svoz komunálního odpadu v areálu polikliniky je umístěn kontejner o obsahu 1100 l na běžný komunální odpad. Náklady na svoz odpadu budou účtovány nájemci pronajímatelem měsíčně vč. DPH dle fakturace dodavatele. Rozúčtování bude provedeno v poměru na počet m² pronajaté podlahové plochy a celkové užívané plochy objektu mezi jednotlivé nájemce.

Nájemce zajišťuje samostatné uložení nebezpečného odpadu a odpovídá za jeho řádnou likvidaci.

9. Pojistné

Objekt polikliniky na nám. Míru 24 je pronajímatelem živelně pojištěn. Smluvní strany ujednaly, že náklady na pojistné hradí pronajímateli nájemce. Rozúčtování pojistného bude provedeno v poměru na počet m² pronajaté podlahové plochy v měsíčních splátkách.

Pojistné není předmětem DPH.

10. Režijní a správní náklady

Provozem objektu polikliniky vznikají pronajímateli režijní a správní náklady (mzda údržbáře, mzda správních pracovníků apod.). Tyto náklady budou pronajímatelem nájemci měsíčně fakturovány vč. DPH v poměru na počet m² pronajaté podlahové plochy a celkové užívané plochy v objektu.

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu nebo k bezplatnému užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně ke smlouvou stanovenému účelu.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/ 2012 Sb., občanského zákoníku a nařízením vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26. října 2015.
4. Nájemce předá pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od užívaných nebytových prostor pro případ živelné pohromy, požáru, havárie. Pronajímatel ručí za to, že klíčů nebude zneužito.

5. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímateli do pronajatých prostor.
6. Nájemce je povinen neodkladně hlásit pronajímateli všechny vážné závady v pronajatých prostorech a umožnit jejich odstranění.
7. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti práce a požární ochraně a zajistit jejich dodržování.
8. Nájemce se zavazuje při provozování činnosti v pronajatých prostorech dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti životního prostředí a ochrany zdraví a majetku.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kdykoli na jeho požádání přístup do předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od ústního či písemného požádání pronajímatelem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
10. Nájemce zodpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a to v důsledku jednání jeho klientů nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil do pronajatých prostor přístup. Pronajímatel může vymáhat po nájemci náhradu škody v plné výši.

VII.

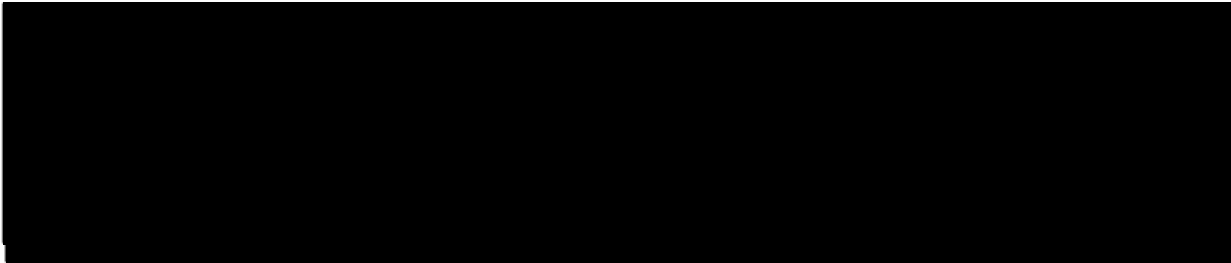
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem číslo 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění.
2. Nájemce souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním osobních údajů obsažených v této nájemní smlouvě. Zároveň je si vědom svých práv podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.
3. Nájemce souhlasí se zveřejněním celého znění této smlouvy.
4. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Rady města Tišnova konané dne 6.2.2019, usnesením č. RM/23/4/2019.
5. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
6. Příloha smlouvy tvoří:
příloha č. 1 – situační plánek
příloha č. 2 – evidenční list
7. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž smluvní strany obdrží po jednom z nich.

8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, vědomi si právních následků spojených s jejím uzavřením.

V Tišnově dne 8. 02. 2019

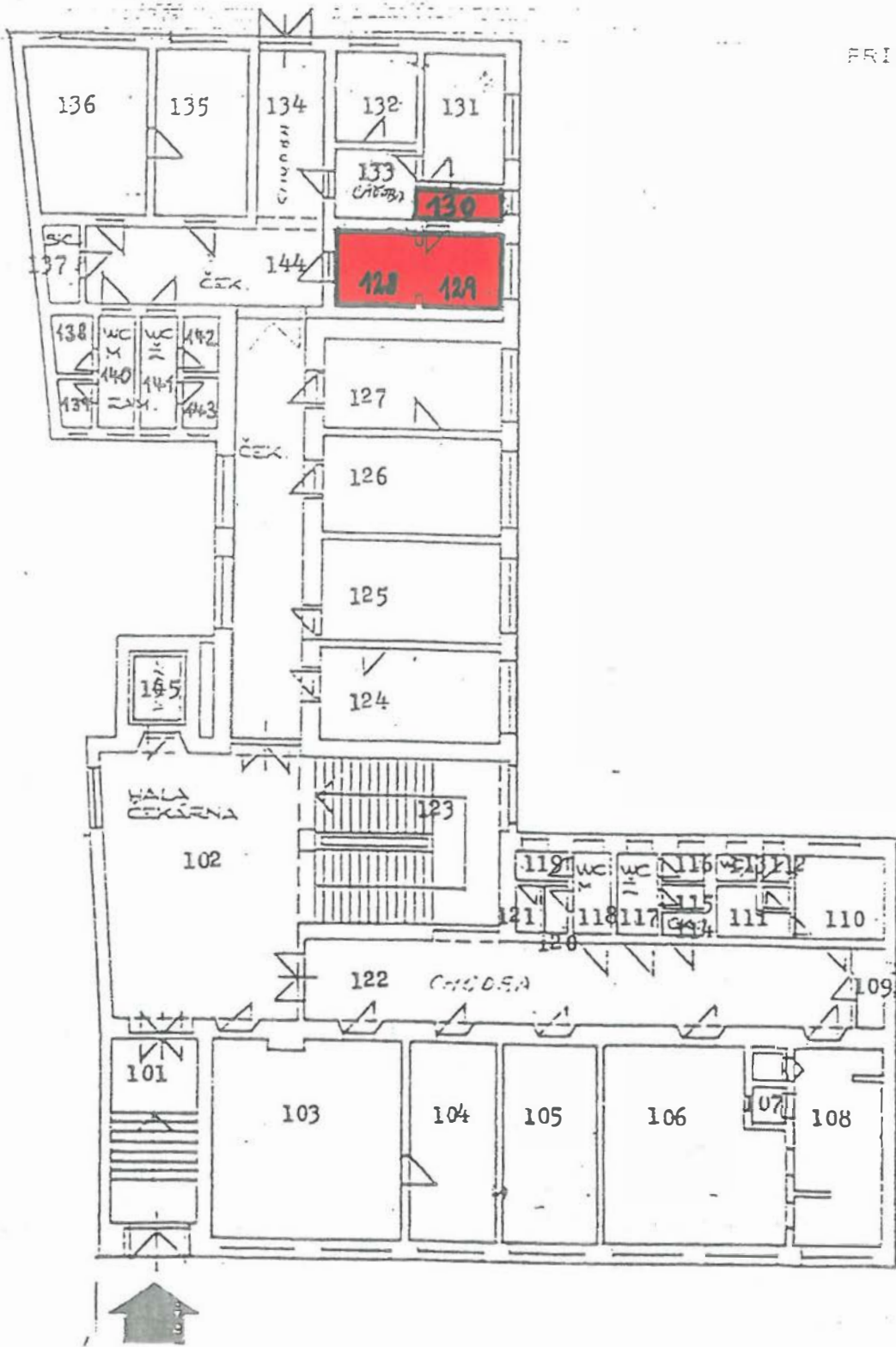
V Tišnově dne 8. 02. 2019



za pronajímatele
Bc. Jiří Dospíšil
starosta města Tišnova



za nájemce
Rudolf Vrzal



PRIZEMI

| | |
|-----|-------|
| 101 | 17.40 |
| 102 | 55.40 |
| 103 | 41.02 |
| 104 | 20.63 |
| 105 | 20.74 |
| 106 | 37.02 |
| 107 | 1.76 |
| 108 | 21.72 |
| 109 | 3.37 |
| 110 | 9.48 |
| 111 | 3.91 |
| 112 | 1.50 |
| 113 | 1.40 |
| 114 | 1.20 |
| 115 | 1.20 |
| 116 | 1.27 |
| 117 | 3.45 |
| 118 | 3.71 |
| 119 | 1.98 |
| 120 | 1.23 |
| 121 | 1.23 |
| 122 | 46.75 |
| 123 | 38.60 |
| 124 | 18.27 |
| 125 | 20.79 |
| 126 | 19.53 |
| 127 | 17.95 |
| 128 | 7.20 |
| 129 | 7.20 |
| 130 | 1.60 |
| 131 | 12.52 |
| 132 | 9.00 |
| 133 | 8.32 |
| 134 | 5.63 |
| 135 | 16.50 |
| 136 | 20.63 |
| 137 | 2.67 |
| 138 | 2.16 |
| 139 | 1.62 |
| 140 | 4.08 |
| 141 | 4.08 |
| 142 | 1.48 |
| 143 | 1.48 |
| 144 | 52.62 |
| 145 | 4.45 |

EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet úhrad z pronájmu nebyt. prostor a poskytovaných služeb

s účinností od 1. 3. 2019

Smluvní strany:

Město Tišnov

zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospíšilem

se sídlem Tišnov, nám. Míru 111, PSČ 666 19

IČ: 00282707

DIČ: CZ00282707

jako "pronajímatel"

a

Rudolf Vrzal,

se sídlem Tišnov, Smetanova 692, PSČ 666 01

IČ: 65367324

DIČ: CZ7107223882

jako "nájemce"

Místo provozování: poliklinika Tišnov, nám. Míru 24

Příloha č. 1: **Nájemné**

| místnosti | Podlahová plocha výměra -m ² | Cena Kč/m ² /rok | Roční nájem | Měsíční úhrada |
|--------------------|--|-----------------------------|------------------|-----------------|
| Pronajatá místnost | 16,20 | 3 039,52 Kč | 49 240 Kč | 4 103 Kč |
| Společné prostory | 11,09 | 214,75 Kč | 2 382 Kč | 198 Kč |
| Celkem | 27,29 | | 51 622 Kč | 4 302 Kč |

Příloha č. 2 :

Otopné metry jsou shodné s pronajatými užitnými metry nebytového prostoru.

Dodávka tepla je účtována zálohově. Roční vyúčtování bude prováděno dle skutečně vyrobeného a dodaného množství tepla.

Příloha č. 3: **Technické a dodací podmínky pro dodávku tepla a TUV**

1. Předmětem dodávky je: otopná voda, regulovaná v závislosti na venkovní teplotě a teplá užitková voda.
2. Odběratel a dodavatel jsou si povinni neprodleně navzájem hlásit všechny závady na zařízeních, které mají vliv na dodávku tepla a TUV, aby bylo zajištěno jejich co nejrychlejší odstranění.
3. Měřicí zařízení spotřeby plynu je instalováno na patě domu.

Dodávkové normy:

1. Otopné období začíná 1.9. běžného roku a končí 31.5. následujícího roku.
2. S vytápěním se započne v otopném období, pokud průměrná teplota vzduchu poklesne pod + 13 st. sobě následujících dnech a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení teploty venkovního vzduchu den, pokud se dodavatel s odběratelem nedohodnou jinak.
3. Pokud v otopném období, kdy průměrná teplota vzduchu vystoupí nad + 13 st. C a podle vývoje počasí nelze očekávat pokles průměrné denní teploty venkovního vzduchu pro následující den, vytápění se přerušuje, nebo omezuje.
4. Dodavatel a odběratel se mohou dohodnout na vytápění mimo topné období, vyžadují-li to podmínky pro dodržení zásad hospodárnosti při spotřebě tepla a TUV a připouští-li to technické a zásobovací podmínky.
5. Provozní místnosti musí být v průběhu otopného období vytápěny tak, aby byla v době jejich provozu zajištěna teplota stanovená v technické normě.
6. Dobou provozu se rozumí doba stanovená odběratelem k danému účelu. Otopná voda a TUV je dodávána nepřetržitě s útlumem v noci a nepracovní dny.
7. Obě strany jsou oprávněny kontrolovat dodržování sjednaných podmínek, jakož i správnost předávaných údajů.

Regulace, omezení a přerušování dodávek a odběru tepla:

1. Pro zajištění plynulého zásobování teplem všech odběratelů je dodavatel oprávněn podle potřeby provádět regulační opatření uvedená v této smlouvě. Dodavatel je oprávněn omezit nebo přerušit dodávky tepla a TUV v těchto případech:
 - a) při provádění plánovaných oprav, údržby a revizních prací
 - b) při odstraňování provozních nehod a poruch technického zařízení a při provádění jiných naléhavých údržbových a revizních prací
 - c) při událostech charakteru živelné pohromy
 - d) při neplacení stanovených splátek nebo faktur za dodávku tepla odběratelům, kteří nespĺnili svou povinnost ani v dodatečně lhůtě, kterou jim dodavatel stanoví s upozorněním, že jim dodávku tepla přerušuje.
2. Dodavatel je povinen oznámit odběrateli omezení nebo přerušování dodávky tepla v případech uvedených v bodu 1. pís. a), d).

Příloha č. 4: Úklid

| Místnosti | Podlahová plocha výměra - m ² | Sazba Kč/m ² /den | Měsíční úhrada |
|--------------------------|--|------------------------------|----------------|
| Pronajaté místnosti | nezajišťujeme | 1,60 Kč | |
| Společné prostory | 11,09 | 1,60 Kč | 373 Kč |
| Celkem Kč bez DPH | | | 373 Kč |

V Tišnově dne 8. 02. 2019

Bc. Jiří Dospíšil
starosta města Tišnov
za pronajímatele

Rudolf Vrzal
za nájemce