

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Článek 1 Smluvní strany

Město Bystřice nad Pernštejnem

Příční 405, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem

IČ: 002 94 136

DIČ: CZ00294036

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 9021 – 627751/0100

zastoupené Ing. Karlem Pačiskou – starostou města

(dále jen "pronajímatel")

a

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY

Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3 – Vinohrady

zastoupená Ing. Zdeňkem Kabátkem, ředitelem VZP ČR

k podpisu této smlouvy je pověřena Zdeňka Crhová, ředitelka ekonomického odboru, pověřena řízením Regionální pobočky Brno, pobočky pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina

IČ: 411 97 518

DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 25, 115 03 Praha

číslo účtu: 1110209651/0710

(dále jen „nájemce“)

a

Poliklinika Města Bystřice n. P. s.r.o.

Zahradní 580, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem

IČ: 262 33 819

zastoupená Ing. Jaroslavou Chalupovou – jednatelkou společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 38470

(dále jen „vedlejší účastník“), přičemž pronajímatel, nájemce a vedlejší účastník jsou dále označováni jednotlivě jako „smluvní strana“ nebo společně též jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto:

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

Článek 2 Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel je vlastníkem komplexu budov zvaného obecným označením „Poliklinika“, který se nachází na ul. Zahradní, č.p. 580, konkrétně pak na pozemku p.č. 1092 o výměře 2579 m² v k.ú. Bystřice nad Pernštejnem. Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

Článek 3 Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je smluvní/nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy, zvláště pak zákonem číslo 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

Článek 4 Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou **prostory v budově „B“**, třetím nadzemním podlaží, konkrétně pak: místnost č. 1 o půdorysné ploše 24 m².

Článek 5 Účel nájmu

5.1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k **provozování klientského pracoviště nájemce** (<https://www.vzp.cz/kontakty/pobocky/bystrice-nad-pernstejnem>). Nájemce prohlašuje, že splňuje veškeré zákonné podmínky pro uvedený druh podnikatelské činnosti. Současně prohlašuje, že technický stav předmětu nájmu účelu nájmu zcela vyhovuje.

5.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 5.1. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu a je v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

5.3. Nájemce je řádně seznámen s předmětem nájmu a tento přebírá bez závad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu dle účelu této smlouvy.

Článek 6

A) Výše nájemného, splatnost a způsob plateb

6.1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanoven součinem podlahové plochy předmětu nájmu v metrech čtverečních a roční sazby nájemného – schválené Radou Města Bystřice nad Pernštejnem (24 m² x 1.334,--Kč). Celkové roční nájemné činí **32.016,--Kč/měsíční pak 2.668,--Kč**.

6.2 Nájemce je povinen platit smluvené nájemné pravidelnými měsíčními platbami na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to v termínu splatnosti stanoveném příslušným daňovým dokladem. Smluvní strany berou na vědomí, že dle platného znění zákona o dani z přidané hodnoty (235/2004 Sb.) je nájemné osvobozeno od DPH.

B) Výše úhrady za služby, splatnost a způsob plateb

6.3. Nájemce je rovněž povinen hradit měsíčně **cenu služeb souvisejících s užíváním pronajatých prostor, konkrétně:**

• plyn	1.164,--Kč
• úklid společných prostor	848,--Kč
• odpady	104,--Kč
• ostraha	50,--Kč
celkem	2.166,--Kč

Nad to bude nájemci účtována spotřeba el. energie a vodné/stočné podle skutečně odebraného množství. V cenách služeb NENÍ zahrnuta příslušná, aktuálně platná, DPH dle zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě zvýšení/snížení příslušných sazeb DPH bude vzniklá situace promítnuta do vystavených faktur.

6.4. Nájemce je povinen platit smluvené nájemné a náklady spojené za užívání předmětu nájmu pravidelnými měsíčními platbami v termínech splatnosti dle faktur vystavených pronajímatelem na účet pronajímatele č. 9021 – 627751/0100 vedeném Komerční bankou, a.s.

6.5. Do 31. 12. 2020 nebude výše nájemného měněna. Dosáhne-li v dalších letech index růstu spotřebitelských cen (udávaný Českým statistickým úřadem), ve srovnání se stavem ke dni uzavření této smlouvy, alespoň 5%, zvýší se nájemné počínaje následujícím kalendářním měsícem o index zjištěného nárůstu. K další valorizaci posledního nájemného dojde obdobně vždy, když index růstu cen dosáhne alespoň 5% ve srovnání s 1. dnem kalendářního měsíce, v němž došlo k poslednímu zvýšení nájemného. O zvýšení nájemného bude nájemce vždy písemně uvědomen.

6.6. Dojde-li ke změně oprávněných nákladů pronajímatele vynaložených na poskytování jednotlivých služeb (definovaných tímto článkem), bude tato změna promítnuta do příslušné části fakturace.

6.7. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného/služeb dle pronajímatelem vystavených faktur, bude pronajímatel nárokovat smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Vzhledem k významu zajišťované povinnosti považují smluvní strany tuto výši za přiměřenou a rozumí způsobu její kalkulace.

Článek 7

Doba trvání nájmu, skončení nájmu

7.1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2020.

- 7.2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou. Z důvodu uvedených v následujících odstavcích 7.3. a 7.4. lze nájem ukončit písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou. Důvod výpovědi dle odstavce 7.3. a 7.4. čl. 7. Smlouvy musí být ve výpovědi uveden (pod sankcí neplatnosti).
- 7.3. Pronajímatel má právo vypovědět tuto Smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou:
- má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě: chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 NOZ, nebo
 - je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání, nebo
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou, nebo
 - nájemce neprovádí řádně údržbu pronajatého prostoru sjednanou v této Smlouvě, nebo
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo v navazujících prostorách domu, nebo
- 7.4. Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu, jestliže:
- ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo
 - najatý prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
- 7.5. Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce pronajaté prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. O vyklizení bude smluvními stranami sepsán obrazově dokumentovaný předávací protokol.

Článek 8

Práva a povinnosti nájemce

8.1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
- b) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a jiné obecně závazné předpisy, technické normy a nařízení ČOI a řídit se případnými pokyny nájemce,
- c) řádně hradit nájemné a cenu za poskytované služby,
- d) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu na předmětu nájmu,
- e) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Dále pak je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností nájemci vznikla,
- f) plnit požadavky pro zajištění environmentálního systému řízení vyplývající z právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, zejména správné nakládání s odpady, ochranu ovzduší, nakládání s chemickými látkami a ochranu vody a půdy.

8.2. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce není oprávněn předat předmět nájmu (nebo jeho část) do podnájmu třetí osobě.

8.3. Nájemce je povinen zabezpečovat a nést náklady údržby a oprav předmětu nájmu, které jsou nezbytné pro výkon jeho činnosti, tzn. činit a financovat všechny úkony, které zachovávají pronajatý majetek v provozuschopném stavu a zajišťují uchování jeho provozních vlastností a bezpečnosti provozu (např. výměna vypínačů a přepínačů, výměna vodovodních baterií, umyvadel a svítidel, opravy zámků, malby a nátěry, opravy a výměny podlahových krytin), a to do výše 5 000,00 Kč bez DPH.

Článek 9

Práva a povinnosti pronajímatele

9.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv souvisejících s nájmem po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

9.2. Obsahem povinnosti, dle předchozího ustanovení, je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody, odvodu použité vody, tepla a úklidu, včetně sběru a likvidace vytríděného komunálního a nebezpečného odpadu. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení chodu příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo (nebo jen v míře nezbytné) k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

Článek 10 Stavební a jiné úpravy

10.1. Nájemce smí v předmětu nájmu provést nezbytné úpravy spočívající v jeho přizpůsobení pro dohodnutý účel nájmu, a to i bez předchozího souhlasu pronajímatele v případě, že tyto úpravy nepodléhají ani ohlášení stavebnímu úřadu ani stavebnímu povolení. Tyto úpravy provede výlučně na své náklady, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

10.2. Ostatní stavební změny/úpravy, prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovný předchozí souhlas pronajímatele a jsou opět nákladem nájemce, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak. Žádost nájemce musí obsahovat podrobnou specifikaci těchto úprav.

10.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, změny podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

10.4. Pronajímatel může provést opravy a úpravy, rekonstrukce a adaptace nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu, potřebné k zachování nebo zlepšení stavu nemovitosti nebo k odvrácení hrozících škod, a to i bez souhlasu nájemce. Nájemce musí příslušné prostory udržovat přístupné a nesmí bránit provedení prací. V opačném případě musí nájemce nahradit tímto vzniklé škody.

10.5. Nedohodne-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

10.6. Obě strany smlouvy se zavazují poskytovat vzájemnou součinnost.

Článek 11 Pojištění

11.1. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřel s pojišťovnou pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy – živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech nájemce a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

11.2. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou na jeho zboží nebo zařízení, pokud toto nepřivodí nájemci úmyslně nebo hrubou nedbalostí.

Článek 12 Uveřejnění Smlouvy

12.1. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto Smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se tato Smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním Smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu Smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.

12.2. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv nájemce. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bude zaslána pronajímateli na email kontaktní osoby pronajímatele. Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že tato Smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že pronajímatel zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat nájemce. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se tato Smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat.

Článek 13 **Zvláštní ujednání**

13.1. Požární ochrana:

Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce se začleněním provozovaných činností (objektu) podle míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů) vyplývající z charakteristiky objektu, ve kterém se nachází předmětné nebytové prostory, s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, ohlašovny požáru, přenosných hasicích přístrojů, hydrantů požárního vodovodu, popř. dalšími zařízeními či skutečnostmi, majícími vliv na zabezpečení požární ochrany.

V případě začlenění předmětu nájmu podle míry požárního nebezpečí do kategorie se zvýšeným požárním nebezpečím, umožní nahlížení do požární dokumentace zpracované pronajímatelem k dalšímu zpracování požární dokumentace nájemcem.

13.2. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v předmětu nájmu a doloží nájemci platné zprávy o kontrolách, zkouškách a revizích (např. pevné rozvody elektřiny, hromosvody, plynová zařízení apod.), které budou uvedeny v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.

Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

13.3. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci:

Pravidla pro organizaci bezpečnosti a zdraví při práci jsou upravena zejména zákonem č. 262/2006 Sb., Zákoník práce (dále jen „ZP“) a zákonem č. 309/2006 Sb. - zákon, kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy.

Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o rizicích, která se týkají výkonu práce, a o přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením. Informace budou předávány neprodleně po zjištění a vyhodnocení rizik.

Smluvní strany se dohodly, že osobou pověřenou ke koordinaci provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců v souladu s § 101 odst. (3) ZP pro společné pracoviště v objektu uvedeném v Článku I. této Smlouvy je pronajímatel, který koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy k jejich zajištění.

Článek 14

Závěrečná ustanovení, zrušovací ustanovení

14.1. Poškozený má nárok na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti jednou ze smluvních stran, vyjádřenou v penězích.

14.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy 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 nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

14.3. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení občanského zákoníku platného a účinného v době uzavření této smlouvy. Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se tedy řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., konkrétně pak §§ 2201 a násl.

14.4. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě v zestupně číslovanými a datovanými dodatky, které budou podepsané oběma smluvními stranami.

14.5. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem všech tří smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.

14.6. Strany smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tisni ani za nápadně nevýhodných podmínek a toto stvrzují svými podpisy.

14.7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nich obdrží nájemce dvě vyhotovení a pronajímatel s vedlejším účastníkem po jednom vzájemně potvrzeném vyhotovení.

14.8. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Bystřici nad Pernštejnem od 7. 8. 2019 do 23. 8. 2019. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Bystřice nad Pernštejnem svým usnesením č. 11 ze dne 27. 8. 2019.

14.9. Smluvní strany shodně prohlašují, že souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv, ve smyslu zákona 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

14.10. Smluvní strany prohlašují, že dnem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývá účinnosti Smlouva o podnájmu nebytových prostor ze dne 26. 1. 2002, ve znění případných dodatků.

V Brně.....25.-11-2019

V Bystřici nad Pernštejnem, dne 18.11.2019

Nájemce:

Pronajímatel:



.....
Zdeňka Crhová

ředitelka ekonomického odboru,
pověřena řízením Regionální pobočky Brno,
pobočky pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina



Ing. Karel Pačiska
starosta města
Bystřice nad Pernštejnem



Mgr. Martin Horák
Místostarosta Bystřice nad Pernštejnem

Vedlejší účastník:

18 -11- 2019

.....
Ing. Jaroslava Chalupová
jednatelka

Poliklinika Města Bystřice n. P. s.r.o.

Poliklinika Města Bystřice n.P. s.r.o.
Zahradní 580
593 01 Bystřice nad Pernštejnem
IČ:262 33 819, DIČ:CZ26233819
tel.: