

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání – poliklinika 07/2020

1. Pronajímatel: Město Slavkov u Brna, se sídlem Palackého nám. 65, 684 01 Slavkov u Brna, IČ: 00292311, za které jedná starosta města pan **Bc.Michal Boudný**, jako pronajímatel na straně jedné (dále jen **pronajímatel**), a
2. Nájemce: **Chir4all s.r.o.**, se sídlem Dukelská 780/13, Vyškov- Předměstí, 682 01, IČ: 091 12 111, zastoupená jednatelem MUDr. Jiřím Poledníkem, jako nájemce na straně druhé, (dále jen **nájemce**)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku po vzájemné dohodě tuto smlouvu
o nájmu prostor sloužících k podnikání a rozúčtování služeb spojených s nájmem:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p 288 na pozemcích p.č. 1372/1 v k.ú (dále jen budova). Budova je součástí areálu polikliniky, tvořeného budovami č.p. 288 na poz. p.č 1372/1, č.p. 551 na poz. p.č. 1372/2 č.p. 324 na poz. p.č. 1373/1 v k.ú. Slavkov u Brna.
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou v budově Malinovského 288 k užívání nebytové prostory v přízemí o celkové výměře 56,70 m² (dále jen pronajaté prostory).
3. Pronajaté prostory jsou označeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.
4. Předmětem nájmu nejsou společné prostory budovy, za které se pro potřeby této smlouvy považují zejména vchody, schodiště, chodby, čekárny, prostory v nichž jsou umístěna společná zařízení budovy, výtah. Společné prostory jsou vyznačeny na plánu – příloze č. 1.

II.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití pronajatých prostor nájemcem pro výkon jeho lékařské praxe – provozování chirurgické ambulance. Jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.

III.

Nájemné

1. Celkové roční nájemné za užívání pronajatých prostor uvedených v čl.I. této smlouvy s přepočtem na 3 ordinační dny činí 35.664 Kč bez DPH.
2. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. ú.  u Komerční banky a.s.pobočka Slavkov u Brna, var.symbol 8390039081, v měsíčních splátkách vždy do 25.dne příslušného kalendářního měsíce ve výši rovnající se jedné dvanáctině celkového ročního nájemného tj.2.972 Kč /slovy – dvatisícdevětsetšedesátčtyřkorunčeských/. Zaplacením splátky nájemného se pro účely této smlouvy rozumí připsání celé částky v plné výši na účet pronajímatele.
4. Účastníci smlouvy se dohodli na tom, že pronajímatel může zvýšit (valorizovat) nájemné a to každoročně o procenta inflace (tzn. o celou inflaci, kterou se pro potřeby této smlouvy rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), která bude oficiálně zveřejněna ČSÚ za rok, předcházejícímu roku, v němž pronajímatel využije své právo na zvýšení. Smluvní strany si sjednávají, že pro zvýšení není třeba dodatku k této smlouvě, postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci. V případě, že pronajímatel neuplatní tuto možnost zvýšení nájemného do tří měsíců ode dne, kdy bude za předchozí rok inflace vyhlášena (tímto dnem je den, kdy bude vyhlášena Českým statistickým úřadem či jeho nástupcem), platí, že nárok na zvýšení nájmu pro tento rok pronajímateli zanikl. O poměrnou částku valorizace, připadající na čtvrtletí, za která v příslušném roce již nájemce nájemné uhradil v dosavadní výši, zvýší nájemce úhradu za nejbližší následující čtvrtletí po uplatnění valorizace pronajímatelem. Jiná úprava výše nájemného nebude pronajímatelem prováděna
5. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli poměrnou část nákladů na služby spojené s nájmem pronajímáných prostor podle této smlouvy, zejména na elektrickou energii, teplo, likvidaci odpadu, správu a úklid společných prostor, spotřebované v areálu polikliniky a náklady na vodné, stočné, srážkovné a provoz výtahu podle pravidel pro rozúčtování služeb, která jsou nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2. Měsíční zálohy na tyto služby ve výši stanovené podle uvedených pravidel se nájemce zavazuje hradit pronajímateli za stejných podmínek jako nájemné podle odst. 3 bodu III. Vyúčtování bude provedeno vždy za předcházející kalendářní rok po obdržení faktur od dodavatelů, a to fakturou, kterou pronajímatel nájemci vystaví nejpozději do konce dubna následujícího roku s dobou splatnosti ne kratší než 21 dní.

IV.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem pronajatých prostor je smluvními stranami dohodnut na dobu neurčitou.
2. Nájem může být kdykoli ukončen písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem pronajatých prostor, jestliže
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, podmínkou výpovědi je však v těchto případech předchozí doručení písemné upomínky nájemci;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
 - e) nájemce přenechává nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - f) nájemce změnil v provozovně předmět činnosti (viz. čl. II. této smlouvy) bez předchozího souhlasu pronajímatele
4. Nájemce může písemně vypovědět nájem pronajatých prostor, jestliže
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1.
5. Výpovědní lhůta při výpovědi podle předchozích dvou odstavců je tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět nájem podle této smlouvy bez udání důvodu, přitom činí výpovědní doba tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nejpozději k poslednímu dni nájmu je pak nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a řádně předat pronajímateli včetně všech klíčů od uzamykatelných prostor.
8. Nájemce je oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy subjektu (právníké i fyzické osobě), jemuž převede svoji lékařskou praxi, tento subjekt pak vstupuje do postavení nájemce z této nájemní smlouvy. Smluvní strany si sjednávají, že pronajímatel nabídne jako prvnímu uzavření nájemní smlouvy za podmínek, za nichž ji bude nabízet ostatním, tomu subjektu, na něhož práva a povinnosti nájemce spojená s jeho lékařskou praxí v plném rozsahu přešla.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat pronajaté prostory v souladu s jejich určením a s účelem uvedeným v této smlouvě a neužít je po dobu trvání této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k účelu jinému,
- b) jakékoliv úpravy pronajatých prostor s výjimkou drobných oprav a běžné údržby provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- c) nepřenechat jinému subjektu tyto prostory, ani jejich část, do užívání (úplatného ani bezúplatného), bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d) vlastními prostředky a na vlastní náklady zajišťovat a provádět drobné opravy a údržbu pronajatých prostor související s jejich běžným provozem, jejich rozsah je stanoven v příloze č. 2. této smlouvy – pravidlech pro rozúčtování služeb
- e) nájemce je povinen dodržovat všechny předpisy týkající se bezpečnosti práce, požární ochrany a chránit majetek pronajímatele před poškozením a zničením v souladu s platnou právní úpravou požární ochrany a požární prevence (z.č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, a vyhl. č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, vše v platném znění). Nájemce si v pronajatých prostorách (je-li tomu povinen dle příslušné právní úpravy) zajistí osazení ručními hasicími přístroji a následně jejich pravidelné revize. Dále je nájemce povinen zajišťovat na vlastní náklady revize a kontroly předepsané příslušnými předpisy pro zařízení užívané jimi v pronajatých prostorech a zajistit, aby s těmito zařízeními manipulovaly příslušným způsobem proškolené a poučené osoby.
- f) nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Kontaktní osobu s uvedením

telefonního čísla pro jednotlivé druhy havárií (zejm. elektřina, voda, plyn) umístí pronajímatel na viditelném a přístupném místě v budově.

- g) provádět svými prostředky a na vlastní náklad běžný úklid pronajatých prostor a společných prostor v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 k této smlouvě,
- h) v případě, že dojde ke škodě na pronajatých prostorách, případně na budově a bude prokázána odpovědnost nájemce za tuto škodu, uvést poškozenou věc do původního stavu a pokud by toto nebylo možno, zaplatit pronajímateli odpovídající částku jako náhradu škody, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak,
- i) ve stanovených lhůtách řádně platit dohodnuté platby,
- j) osobám k tomu zmocněným pronajímatelem umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, po předchozí domluvě tak, aby nebyl narušen léčebný režim,
- k) při výkonu svých práv dbát, aby nenarušoval práva nájemců ostatních nebytových prostor v budově
- l) v případě umístění informační tabule ve společných prostorách nebo na vnějším plášti budovy vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele,
- m) dodržovat Provozní řád, kterým je pronajímatel oprávněn stanovit základní provozní pravidla budovy shodná pro všechny nájemce nebytových prostor v budově, zejména evidenci přítomnosti v budově, dobu zamykání a odemykání hlavních vchodových dveří, způsob manipulace se zabezpečovacím zařízením budovy a vztah k úklidové a hlídací službě; s tímto Provozním řádem však musí být nájemce předem seznámen a Provozní řád musí být trvale přístupný ve společných prostorách budovy,
- n) oznámit pronajímateli do 15 dnů změny skutečností rozhodných pro rozúčtování služeb spojených s nájmem, zejména počet osob, které s ním užívají pronajaté prostory, druh a počet elektrických přístrojů a zařízení užívaných v pronajatých prostorách (včetně jejich příkonu). Nájemce je oprávněn u pronajímatele do těchto údajů o všech pronajatých prostorách nahlížet, současně bere na vědomí, že nájemci ostatních pronajatých prostor v areálu polikliniky mohou nahlížet do údajů o jím užívaných prostorách.

2. Pronajímatel se zavazuje:

- a) za podmínky plnění povinností nájemce dle této smlouvy zajistit po celou dobu nájmu nájemci nerušený nájem nebytových prostor a neomezovat nájemce ve výkonu jeho činnosti v pronajatých prostorách,
- b) v dostatečném termínu (nejméně 14 dní předem) upozornit nájemce na akce (ve vztahu k budově), které by mohly dočasně omezit jeho činnost v pronajatých prostorách tak, aby nájemce mohl zajistit náhradní řešení realizace své činnosti,
- c) zabezpečit pojištění budovy proti živelním nebezpečím, vodě vytékající z vodovodních zařízení, přetlaku nebo zamrznání vody, úmyslnému poškození nebo zničení a odcizení vnějších stavebních součástí krádeží vloupáním. Pronajímatel však nezajišťuje pojištění pronajatých prostor ani jejich vybavení.
- d) zajistit úklid okolí budovy, úklid komunikací, odklízení sněhu, posyp náledí, zajistit, aby v blízkosti oken do pronajatých prostor nebyly umístěny nádoby na odpad.
- e) umístit viditelně v budově požární poplachový plán a evakuační plán v souladu s příslušnými předpisy.
- f) zajišťovat opravy a údržbu společných prostor budovy

VI.

Ostatní ujednání

1. V případě realizace nájemcem požadovaných stavebních úprav pronajatých prostor nad rámec drobných oprav a běžné údržby bude finanční spoluúčast nájemce na těchto úpravách i její vypořádání upravena samostatnou dohodou.
2. Pro případ prodloužení s vyklizením pronajatých prostor ve lhůtě podle této smlouvy si smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodloužení.
3. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ve lhůtě podle této smlouvy, je oprávněn pronajímatel tak učinit za nájemce tzn. svépomocí a za účelem výkonu tohoto svého práva je oprávněn i překonat případná zabezpečovací zařízení – veškeré vyklizené předměty je však povinen uskladnit s péčí řádného hospodáře s tím, že náklady na vyklizení a uložení věcí jdou k tíži nájemce.
4. Pronajímatel a nájemce zabezpečí sepsání předávajícího protokolu na předmět nájmu, jehož součástí bude kompletní dokumentace stavu předávaných nebytových prostor při zahájení i skončení nájmu.
5. Smluvní strany si sjednávají, že za porušení povinností uvedených v čl. V. odst. 1. zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý jednotlivý případ jejich porušení.
6. Smluvní strany si sjednávají, že za porušení povinností uvedených v čl. V. odst. 2. zaplatí pronajímatel nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý jednotlivý případ jejich porušení.
7. Smluvní strany si sjednávají, smluvními pokutami podle této nájemní smlouvy a jejich zaplacením není dotčeno právo účastníka, jemuž má být nebo byla smluvní pokuta uhrazena na náhradu škody, způsobené porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou.
8. Smluvní strany si sjednávají, že písemnosti zasílané doporučeně poštou (prostřednictvím držitele poštovní licence) se považují za doručené třetím dnem po odeslání a to i v případě, že byly u pošty uloženy a adresát si je v úložní době nevyzvedl.
9. Smluvní strany si sjednávají, že případná změna pravidel pro rozúčtování služeb (příloha č. 2 této smlouvy) je v jejich části A možná pouze dohodou obou smluvních stran ve formě dodatku k této smlouvě a v jejich části B je změna možná jednostranným úkonem pronajímatele, a je v tom případě účinná zveřejněním na úřední desce Městského úřadu Slavkov u Brna anebo webových stránkách www.slavkov.cz a není k ní potřeba odsouhlasení nájemcem.
10. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel má k dispozici klíče od pronajatých prostor a v případě havárie (přímo hrozící nebo trvající škody) může do těchto prostor vstupovat k předejití nebo odvrácení škody či k odstranění jejích následků. Pronajímatel takový vstup do pronajatých prostor nájemci bezodkladně ohlásí.
11. Nájemce je oprávněn po vydání parkovacího čipu pronajímatelem parkovat ve dvoře areálu polikliniky, pronajímatel mu však nezaručuje konkrétní parkovací místo.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran ve formě písemných dodatků ke smlouvě, průběžně číslovaných a podepsaných oprávněnými osobami.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všech účastníků a účinnosti dnem **01.07.2020**.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích, z nichž každý má právní povahu originálu. Po podpisu obdrží každý z účastníků po dvou vyhotoveních.
4. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými právními předpisy českého právního řádu, zejména občanským zákoníkem.
5. Uzavření této smlouvy schválila rada města na své 73. schůzi konané dne 29.6.2020 usnesením k bodu 1120 po řádném zveřejnění záměru od 02.06.2020 do 17.06.2020.
6. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že text této smlouvy si přečetli a stvrzují svým vlastnoručním podpisem, že odpovídá jejich pravé vůli.

ve Slavkově u Brna dne 30.06.2020

ve Vyškově dne.....

za pronajímatele

za nájemce

Bc. Michal Boudný
starosta
města Slavkov u Brna

MUDr. Jiří Poledník
jednatel společnosti