

Nájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Pronajímatel:

Centrum sociálních služeb pro osoby se zrakovým postižením v Brně - Chrlících

Se sídlem: Brno, Chrlické nám. 2, PSČ 643 00

Zastoupené ředitelkou Mgr. Marcelou Troubilovou

IČ: 13693131

Státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem práce a sociálních věcí
na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce

Neurofyzionet, spol. s.r.o.

se sídlem: Brno, Příkop 834/8, PSČ 602 00

Zastoupená jednatelem MUDr. Romanem Flašarem

IČ: 29362954

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci část nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí pro Jihomoravský kraj, budově s č.p. 2, adresa Chrlické náměstí 2/2, jiná stavba která je součástí pozemku p.č. 2/1, obec Brno, k.ú. Chrlice, na LV 1548 - konkrétně prostory umístěné **v suterénu** sídla pronajímatele na adrese Brno, Chrlické náměstí 2, o výměře 330m² upravené pronajímatelem pro provoz **rehabilitace**.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory jsou způsobilé k provozování rehabilitace. Spolu s prostory pronajímá samostatně pronajímatel nájemci k užívání vybavení vymezené **v příloze č.2 nájemní smlouvy**. Výše nájemného za vybavení je stanovena samostatně.
3. V dalším textu jsou pronajímané prostory nazývány též jen jako **předmět nájmu**. Předmět nájmu je graficky znázorněn v příloze č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn dále užívat společně s pronajímatelem přístupovou komunikaci i společné prostory v areálu Pronajímatele a to výlučně jen k přístupu k pronajatým prostorám, nebude-li mezi účastníky této smlouvy dohodnuto jinak
5. Shora popsaný předmět nájmu pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do časově omezeného užívání za dále sjednaných smluvních podmínek společně s vnitřním vybavením dle specifikace přílohy č.2 nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně ke sjednanému účelu.

II.

Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání na dobu určitou do **31.12. 2025**.
2. Předmět nájmu bude využíván nájemcem zejména v pracovní dny **od 7:00 hod do 18:00 hod**.
3. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že nájemce užívává ve sjednaném rozsahu předmět nájmu od 1.1.2021.

III. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Výše nájmu se sjednává v částce **364,-Kč za m2 za rok** a za pronajatých **330 m2** činí částku **120.120,-Kč/rok**.
2. Nájemné je splatné **v čtvrtletních splátkách ve výši 30.030,- Kč**, a to vždy do 30. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele č. účtu. **197232621/0710**
3. Mimo nájemného je nájemce povinen hradit za služby s nájmem spojenými,
 - spotřebu el. energie, vodného a stočného ve výši úhrady přefakturované pronajímatelem poměrně podle stavu měřidel fakturované pronajímateli jejich dodavateli;
 - spotřebu dodávky tepla v částce **14.696,- Kč čtvrtletně**;
4. Úhrada za služby je splatná do 10 dnů od vystavení faktury pronajímatelem, která je splatná společně s nájmem.
5. Výše nájemného za vybavení tvořící přílohu č. 2 nájemní smlouvy se sjednává ve **výši 5 000,- Kč čtvrtletně**.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši nájemného v návaznosti na míru inflace, vyhlášenou ČSÚ a to vždy k 1. 1. následujícího kalendářního roku počínaje rokem 2022.
7. Nebude-li nájemné nebo úhrada za služby zaplacený ve sjednané lhůtě, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy nad běžný rámec

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

2. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:
kontaktní osoba pronajímatele: Jarmila Fialová, tel. č. 603 270 093
kontaktní osoba nájemce: Romana Flašarová, tel. č. 602 511 818
3. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, kterým umožní nájemce do předmětu nájmu vstup. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
4. Nájemce je oprávněn:
 - oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
 - trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
 - jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
 - nájemce nemá právo provést změnu předmětu nájmu. Provede-li nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

V. Podnájem

1. Nájemce může zříditi třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zříditi třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VI. Skončení nájmu

1. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy. O ukončení trvání nájmu se strany mohou kdykoliv písemně dohodnout.
2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
3. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
4. Nájemce může vypovědět nájem z důvodů podstatného porušení smluvních povinností pronajímatele v tříměsíční výpovědní lhůtě, která běží od prvního dne následujícího po doručení výpovědi pronajímateli. Ve výpovědi je povinen uvést specifikaci výpovědního důvodu.

5. Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů podstatného porušení smluvních povinností nájemce, přičemž je povinen uvést specifikaci výpovědního důvodu ve výpovědi. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
6. Od smlouvy je možné odstoupit s okamžitou účinností z důvodů uvedených v § 27, odst. 2 zák. č.219/2000 Sb. O majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích.
7. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
8. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
10. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
11. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

VII. Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č.89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou paré s platností originálu. Po podpisu smlouvy obdrží každá ze smluvních stran po jednom vyhotovení.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými číselně řazenými dodatky schválenými oběma stranami vyjma případu, kdy smlouva předpokládá pouze písemné oznámení pronajímatele o navýšení nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené o míru inflace dle bodu III. odst. 5 smlouvy.
4. Smlouva bude po podpisu zveřejněna pronajímatelem v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o registru smluv.
V Brně dne 19.5.2021

CENTRUM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB
 Za pronajímatele: osoby se zdravotním postižením
 v Brně - Chřilicích
 Chřilické nám. 2 2, 643 00 Brno
 IČ 13693131

 Mgr. Marcela Troubilová, ředitelka

Za nájemce:

 MUDr. Roman Flašar, jednatel

NEUROFYZIONET, spol. s r.o.
 NEUROLOGIE, FYZIOTERAPIE
 Příkop 8, 602 00 Brno
 IČO: 293 62 954, Tel.: 511 119 880

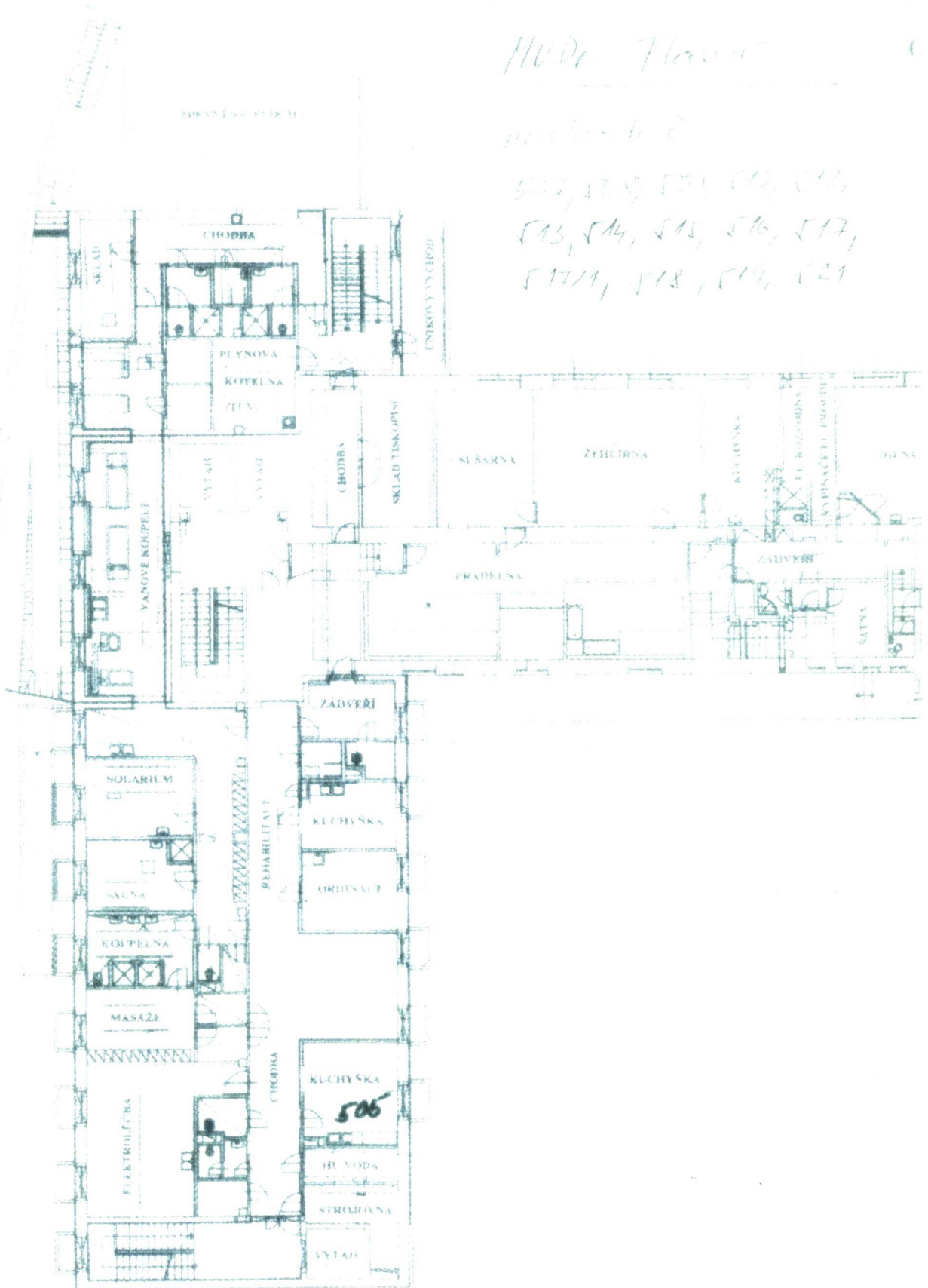
Příloha č.1 grafické znázornění předmětu nájmu
Příloha č.2 vybavení - majetek

Rehabilitační ústav

11000 Praha

podlaží

502, 503, 504, 505, 506,
513, 514, 515, 516, 517,
5111, 518, 519, 521



	IČ	Popis	Umístění	PC
1.	028 1/0023	NÁBYTEK VESTAVĚNÝ 510-22	517-VODOLÉČBA	20 130,00
2.	028 1/0024	NÁBYTEK VESTAVĚNÝ 510-20	519-KUCHYŇKA	29 524,00
3.	028 1/0026	NÁBYTEK VESTAVĚNÝ 510-23	507-ELEKTROLÉČBA	38 430,00
4.	028 1/0027	REHABILITAČNÍ STŮL JORDÁN	507-ELEKTROLÉČBA	30 450,00
5.	028 1/0031	REHABILITAČNÍ STŮL JORDÁN	507-ELEKTROLÉČBA	30 450,00
6.	028 1/0233	LEHÁTKO PRO ELEKTROLÉČBU	507-ELEKTROLÉČBA	3 413,00
7.	028 1/0254	LEHÁTKO PRO ELEKTROLÉČBU	517-VODOLÉČBA	3 413,00
8.	028 1/0255	LEHÁTKO PRO ELEKTROLÉČBU	507-ELEKTROLÉČBA	3 413,00
9.	028 1/0256	PLOŠINA BALANČNÍ	511-SKLAD	7 319,00
10.	028 1/0257	PLOŠINA BALANČNÍ (tělocvična)	510-CHODBA REHABILITACE	7 319,00
11.	028 1/0259	LEHÁTKO ZDRAVOTNÍ	519-KUCHYŇKA	4 410,00
12.	028 1/0260	LEHÁTKO PRO ELEKTROLÉČBU	507-ELEKTROLÉČBA	3 413,00
13.	028 1/0261	PLOŠINA BALANČNÍ (tělocvična)	510-CHODBA REHABILITACE	7 319,00
14.	028 1/0890	SKŘÍŇKA ZÁVĚSNÁ SKLO	507-ELEKTROLÉČBA	3 172,00
15.	028 1/0983	SKŘÍŇKA ZÁVĚS.SKLO	518-REHABILITACE-CVIČEBNA	3 172,00
16.	028 1/0984	SKŘÍŇ ZASKLENÁ KS2SS	513-MASÁŽE	4 514,00
17.	028 1/0985	SKŘŇ ZASKLENÁ KS2SS	518-REHABILITACE-CVIČEBNA	4 514,00
18.	028 1/0986	SKŘÍŇ ŠATNÍ 2 OSOBY	518-REHABILITACE-CVIČEBNA	5 002,00
19.	028 1/0987	KONTEJNER	513-MASÁŽE	3 050,00
20.	028 1/0988	KONTEJNER	518-REHABILITACE-CVIČEBNA	3 050,00
21.	028 1/0989	SKŘÍŇKA SPODNÍ SS 9000	518-REHABILITACE-CVIČEBNA	10 980,00
22.	028 1/0990	SKŘÍŇ ŠATNÍ 2 OSOBY	519-KUCHYŇKA	5 002,00
23.	028 1/0991	SEDAČKA ORDINAČNÍ	517-VODOLÉČBA	4 660,00
24.	028 1/0992	SEDAČKA ORDINAČNÍ	517-VODOLÉČBA	4 660,00
25.	028 1/0994	SEDAČKA ORDINAČNÍ	507-ELEKTROLÉČBA	4 660,00

26.	028 1/0995	SEDAČKA ORDINAČNÍ	518-REHABILITACE-CVIČEBNA	4 660,00
27.	028 1/0996	KŘESLO NÍZKÉ JOE C (tělocvična)	510-CHODBA REHABILITACE	3 257,00
28.	028 1/0997	KŘESLO NÍZKÉ JOE C	513-MASÁŽE	3 257,00
29.	028 1/0998	KŘESLO NÍZKÉ JOE C	510-CHODBA REHABILITACE	3 257,00
30.	028 1/0999	KŘESLO NÍZKÉ JOE C	518-REHABILITACE-CVIČEBNA	3 257,00
31.	028 1/1000	KŘESLO NÍZKÉ JOE C	510-CHODBA REHABILITACE	3 257,00
32.	028 1/1429	DŘEZ	507-ELEKTROLÉČBA	5 185,00
33.	028 1/1430	ZÁSTĚNA ELEKTROLÉČBA (2ks)	507-ELEKTROLÉČBA	20 500,00
34.	028 1/1440	REGÁL	524-SKLAD (archiv)	4 453,00
35.	028 1/1441	REGÁL	524-SKLAD (archiv)	4 453,00
36.	028 1/1442	REGÁL	524-SKLAD (archiv)	4 453,00
37.	200 - 022/0053	SAUNA PRO 4 OSOBY	515-SAUNA + ODPOČÍVÁRNA	128 161,00
38.	200 - 022/0057	VANA S PERLIČKOU	517-VODOLÉČBA	165 145,00
39.	200 - 022/0059	VÍŘIVÁ LÁZEŇ NOŽNÍ	517-VODOLÉČBA	155 589,00
40.	200 - 022/0060	LÁZEŇ NOŽNÍ STRÍDAVÁ	517-VODOLÉČBA	43 780,00
41.	200 - 022/0063	VÍŘIVÁ LÁZEŇ NA RUCI	517-VODOLÉČBA	200 539,00
42.	200 - 022/0155	VANA HYDROXEUR FLORIDA 100	517-VODOLÉČBA	444 106,00
43.	200 - 022/0156	VANA HYDROXEUR FLORIDA 100	517-VODOLÉČBA	444 106,00
44.	220/0400	SUŠÁK NA PRÁDLO ELEKTRICKÝ	514-SPRCHY	1 342,00
45.	220/0403	VAŘIČ 2-PLOTÝNKY	519-KUCHYŇKA	1 476,00
46.	400/0098	ZÁŘIČ SIRIUS	507-ELEKTROLÉČBA	1 334,00
47.	500/0148	SEDAČKA VZ85 ČERVENÁ	510-CHODBA REHABILITACE	689,00
48.	500/0149	SEDAČKA VZ85 ČERVENÁ	510-CHODBA REHABILITACE	689,00
49.	500/0151	SEDAČKA VZ85 ČERVENÁ	510-CHODBA REHABILITACE	689,00
50.	500/1953	STŮL PSACÍ PS2	507-ELEKTROLÉČBA	2 806,00
51.	500/2677	STĚNA ODKLADNÍ 500	507-ELEKTROLÉČBA	671,00
52.	500/2678	STĚNA ODKLADNÍ 500	507-ELEKTROLÉČBA	671,00

53.	500/2679	STĚNA ODKLADNÍ 500	507-ELEKTROLÉČBA	671,00
54.	500/2680	STĚNA ODKLADNÍ 500	507-ELEKTROLÉČBA	671,00
55.	500/2681	STĚNA ODKLADNÍ 500	507-ELEKTROLÉČBA	671,00
56.	500/2682	STĚNA ODKLADNÍ 500	507-ELEKTROLÉČBA	671,00
57.	500/2683	STĚNA ODKLADNÍ 1000	507-ELEKTROLÉČBA	1 135,00
58.	500/2684	STĚNA ODKLADNÍ 1000	517-VODOLÉČBA	1 135,00
59.	500/2685	STĚNA ODKLADNÍ 500	517-VODOLÉČBA	671,00
60.	500/2686	STĚNA ODKLADNÍ 500	517-VODOLÉČBA	671,00
61.	500/2687	STĚNA ODKLADNÍ 500	517-VODOLÉČBA	671,00
62.	500/2688	STĚNA ODKLADNÍ 1000	517-VODOLÉČBA	1 135,00
63.	500/2689	STĚNA ODKLADNÍ 500	514-SPRCHY	671,00
64.	500/2690	STĚNA ODKLADNÍ 500	514-SPRCHY	671,00
65.	500/2691	STĚNA ODKLADNÍ 500	514-SPRCHY	671,00
66.	500/2692	STĚNA ODKLADNÍ 500	514-SPRCHY	671,00
67.	500/2693	STĚNA ODKLADNÍ 1000	516-SOLÁRIUM	1 135,00
68.	500/2705	STŮL PSACÍ PS2	518-REHABILITACE-CVIČEBNA	2 806,00
69.	500/2706	SEDAČKA VZ85 B	517-VODOLÉČBA	689,00
70.	500/2707	SEDAČKA VZ85 B	516-SOLÁRIUM	689,00
71.	500/2708	KŘESLO PEVNÉ PLAST. Z	507-ELEKTROLÉČBA	2 159,00
72.	500/2709	KŘESLO PEVNÉ PLAST. Z	501a-CHODBA PŘED REHABILITACÍ	2 159,00
73.	500/2710	KŘESLO PEVNÉ PLAST. Z	501a-CHODBA PŘED REHABILITACÍ	2 159,00
74.	500/2711	KŘESLO PEVNÉ PLAST. Z	501a-CHODBA PŘED REHABILITACÍ	2 159,00
75.	500/2713	KŘESLO OTOČ.PLAST V	519-KUCHYŇKA	2 806,00
76.	500/2714	KŘESLO OTOČ.PLAST V	518-REHABILITACE-CVIČEBNA	2 806,00
77.	500/2715	KŘESLO OTOČ.PLAST. V	519-KUCHYŇKA	2 806,00
78.	500/2728	ŽIDLE KOVOVÁ OTÁČECÍ	517-VODOLÉČBA	1,00
79.	500/2731	STĚNA ODKLADNÍ 500	517-VODOLÉČBA	671,00

80.	500/2758	STŮL	519-KUCHYŇKA	784,00
81.	500/3772	DESKA PRACOVNÍ ke kuch.lince	519-KUCHYŇKA	2 480,00
82.	600/1756	STOLEK NA NÁSTROJE	516-SOLÁRIUM	670,00
83.	600/1759	STOLEK POD PŘÍSTROJE	507-ELEKTROLÉČBA	2 126,00
84.	600/1763	DŘEZ NEREZ	517-VODOLÉČBA	1 830,00
85.	600/1764	DŘEZ NEREZ	517-VODOLÉČBA	1 830,00
86.	600/1768	ZÁSTĚNA KOVOVÁ-tyč	517-VODOLÉČBA	925,00
87.	600/1779	DŘEZ NEREZ	518-REHABILITACE-CVIČEBNA	1 830,00
88.	600/1780	STOLEK POD PŘÍSTROJE	507-ELEKTROLÉČBA	2 126,00
89.	600/1782	DŘEZ NEREZ	519-KUCHYŇKA	1 830,00
90.	600/1783	DŘEZ NEREZ	519-KUCHYŇKA	1 830,00
91.	600/1795	SCHŮDKY 2-STUPŇOVÉ	513-MASÁŽE	952,00
92.	600/1801	SCHŮDKY JEDNOSTUPŇOVÉ-stolička (tělocvična)	510-CHODBA REHABILITACE	549,00
93.	600/1802	SCHŮDKY DVOUSTUPŇOVÉ	517-VODOLÉČBA	725,00
94.	600/1803	SEDAČKA VZ85 B	517-VODOLÉČBA	689,00
95.	600/3536	DÁVKOVAČ TEKUTÉ DESINFEKCE	519-KUCHYŇKA	630,00
96.	800/0047	PŘÍSTROJ HASÍCÍ + SKŘÍŇKA	500-CHODBA K REHABILITACI	1,00
97.	800/0085	PŘÍSTROJ HASÍCÍ	517-VODOLÉČBA	1 134,00
98.	810/0092	TELEFON	518-REHABILITACE-CVIČEBNA	1,00
Celkem				1.953.994,00Kč