

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. a dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) mezi následujícími smluvními stranami (dále jen „**Smlouva**“):

Nemocnice Tišnov, příspěvková organizace

IČ: 44947909

se sídlem Tišnov, Purkyňova 279, PSČ 666 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka 1239

zastoupená MUDr. Bořkem Semrádem, ředitelem

číslo bankovního účtu: 43-6872700247/0100, vedený u společnosti Komerční banka, a.s.

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Alergologie MUDr. Ficová s.r.o.

IČ: 05020263

se sídlem Tišnovská Nová Ves č.p. 21, PSČ 594 51

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 93065

zastoupená MUDr. Michaelou Ficovou, jednatelem společnosti

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ či „**Strany**“ a jednotlivě dále jen „**Smluvní strana**“ či „**Strana**“)

I. Úvodní ustanovení

- Na základě zřizovací listiny Pronajímatele ve znění všech pozdějších dodatků je Pronajímatel oprávněn hospodařit mimo jiné s následujícími nemovitými věcmi v k.ú. Tišnov, které jsou ve vlastnictví Jihomoravského kraje, IČ: 70888337, se sídlem Brno, Veveří, Žerotínovo náměstí 449/3, PSČ 602 00 (dále jen „**Jihomoravský kraj**“):
 - pozemek parc. č. 1860/2, 1860/41, 1860/42, 2782, 2783, 2784, 2785 a 2786 (ve zřizovací listině Pronajímatele ve znění všech pozdějších dodatků jsou uvedena parcelní čísla před provedenou změnou číslování parcel, a sice parc. č. st. 883, st. 1439, st. 1440, st. 1441, st. 1442 a parc. č. 1860/41), jejichž součástí je víceúčelová stavba dosud nezapsaná v katastru nemovitostí (uvedená stavba dále jen „**Ambulantní trakt**“).
- Předmětem nájmu jsou prostory v I. NP podlaží Ambulantního traktu graficky vymezené v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Příloha č. 1**“), včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „**Předmět nájmu**“).

II. Předmět Smlouvy

3. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu k užívání na dobu dle této Smlouvy a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné ve výši stanovené touto Smlouvou.
4. Společně s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn užívat WC a denní místnost, které jsou společné pro veškerý personál Ambulantního traktu, a dále volně přístupné společné prostory Ambulantního traktu.
5. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k provozování alergologické ambulance.

III. Doba nájmu

6. Nájemní právo dle této Smlouvy vzniká dne 01.12.2021.
7. Nájemní právo je sjednáno na dobu určitou do 30.11.2022.

IV. Nájemné, paušální náhrada, platební podmínky

8. Za užívání Předmětu nájmu a vybavení předmětu nájmu je Nájemce povinen hradit nájemné ve výši **6 000,- Kč** měsíčně ode dne vzniku nájemního práva (dále jen „**Nájemné**“).
9. Za služby (dodávky tepla, teplé a studené vody, elektrické energie, odvod odpadních vod, likvidaci komunálního odpadu) dodávané do Předmětu nájmu či s Předmětem nájmu související je Nájemce povinen hradit paušál ve výši **2 000,- Kč** měsíčně ode dne vzniku nájemního práva (dále jen „**Paušál**“). Pronajímatel je oprávněn jednostranně písemně změnit výši Paušálu, nová výše Paušálu je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o změně výše Paušálu Nájemci, nestanoví-li Pronajímatel v oznámení okamžik pozdější.
10. Počínaje rokem 2023 je Pronajímatel oprávněn Nájemné každoročně zvýšit o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž hodlá Pronajímatel Nájemné způsobem dle tohoto odstavce zvyšovat (průměrnou roční mírou inflace se rozumí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v měsíci prosinci kalendářního roku, za nějž je průměrná roční míra inflace zjišťována). Činí-li vyhlášená průměrná roční míra inflace např. 2%, je Pronajímatel oprávněn zvýšit stávající Nájemné o 2%.
11. Zvýšení Nájemného a jeho novou výši je Pronajímatel povinen Nájemci oznámit písemně. Nová výše Nájemného sdělená Nájemci Pronajímatelem je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o zvýšení Nájemného Nájemci, nestanoví-li Pronajímatel v oznámení okamžik pozdější.
12. Sjednané měsíční Nájemné a měsíční Paušál je Nájemce povinen hradit předem na následující měsíc, vždy do 25. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který je Nájemné a Paušál hrazen, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
13. Nájemce je povinen složit k rukám Pronajímatele kauci ve výši 8 000,- Kč (dále jen „**Jistota**“). Jistota je splatná společně s Nájemným za první měsíc nájemního vztahu.
14. Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu na úhradu jakékoliv splatné neuhrazené pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.

15. V případě použití Jistoty Pronajímatelem dle předchozího odstavce Pronajímatel důvod použití Jistoty a výši použité Jistoty Nájemci oznámí. Nájemce je povinen doplnit Jistotu k rukám Pronajímatele do původní výše do 15 dnů od doručení oznámení Pronajímatele o použití Jistoty.
16. Do jednoho měsíce od skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy Pronajímatel vrátí Nájemci Jistotu či její nevyčerpanou část.
17. Nájemce se vzdává práva na úroky z Jistoty ve smyslu § 2254 odst. 2 Občanského zákoníku.

V. Pojištění

18. Nájemce je povinen být po celou dobu trvání nájemního práva řádně pojištěn proti újmě způsobené třetím osobám s limitem pojistného plnění nejméně 5 000 000,- Kč.

VI. Údržba a opravy Předmětu nájmu

19. Nájemce je povinen pečovat o Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a udržovat jej v bezvadném stavu.
20. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady drobné opravy Předmětu nájmu. Drobnými opravami se rozumí jakékoliv opravy Předmětu nájmu, jeho součástí či příslušenství, které v jednotlivém případě nepřesahují částku 1 000,- Kč bez DPH. Přesáhnou-li náklady na drobné opravy Předmětu nájmu za kalendářní rok částku 5 000,- Kč bez DPH, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci náklady na opravy Předmětu nájmu bez DPH v rozsahu, ve kterém přesahují částku 5 000,- Kč bez DPH.
21. Pronajímatel je povinen zajišťovat servisní prohlídky Předmětu nájmu a jeho součástí, kontroly a revize vyžadované právními předpisy a provádět údržbu a opravy v rozsahu, v jakém k tomu není povinen Nájemce.
22. Nájemce je povinen vlastními náklady odstraňovat vzniklé škody na Předmětu nájmu, jejichž vznik způsobí Nájemce nebo osoby, které Předmět nájmu užívají s jeho souhlasem. Vzniklé škody je Nájemce přednostně povinen odstraňovat uvedením v předešlý stav. Nebude-li to možné, pak uvedením ve stejně kvalitní funkční stav dohodnutý písemně s Pronajímatelem. Nebude-li škoda takto Nájemcem bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce, odstraněna, má Pronajímatel právo na náhradu škody v penězích, případně na úhradu nákladů, které Pronajímatel vynaložil na uvedení Předmětu nájmu do původního stavu.

VII. Změny Předmětu nájmu

23. Jakékoli stavební úpravy nebo jiné změny Předmětu nájmu, včetně instalace technologií (např. kamerového systému), je Nájemce oprávněn provést vždy jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí souhlasu je i podrobná specifikace těchto změn, popřípadě jejich projekt. Veškeré náklady spojené s těmito změnami nebo úpravami nese v plné výši Nájemce.
24. Nájemce se tímto vzdává práva na vydání bezdůvodného obohacení, které by mohlo vzniknout na straně Pronajímatele v případě zhodnocení Předmětu nájmu stavebními úpravami nebo jinými změnami provedenými Nájemcem.

25. V přiměřené době před zánikem nájemního vztahu je Nájemce povinen požádat Pronajímatele o sdělení, jaké úpravy či změny Předmětu nájmu a jaké technologie instalované Nájemcem v nebo na Předmětu nájmu bude mít Pronajímatel zájem zachovat (např. kamerový systém, docházkový systém apod.). Nevyjádří-li se Pronajímatel do 30 dní po doručení žádosti Nájemce, je Nájemce povinen veškeré jím provedené úpravy, změny a instalované technologie odstranit a Předmět nájmu uvést do původní podoby s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud Pronajímatel do 30 dní po doručení žádosti Nájemci sdělí, že má zájem na zachování úprav, změn či technologie, dohodnou se Strany na rozsahu jejich zachování a na případné úhradě související s jejich zachováním (např. kupní cena za kamerový systém apod.).

VIII. Další ujednání

26. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemního práva Nájemci po celou dobu nájemního vztahu.
27. Při veškeré své činnosti jsou Nájemce a osoby, kterým užívání či užití Předmětu nájmu umožní, povinni dodržovat všechny právní předpisy bezpečnostní, hygienické, ekologické, požární ochrany, ochrany zdraví při práci, dbát na to, aby jejich činností nevznikal nepřiměřený hluk nebo jiná zátěž okolí a aby nedocházelo ke škodám či ohrožení zdraví nebo majetku.
28. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl před uzavřením této Smlouvy seznámen s provozním řádem Pronajímatele upravujícím pravidla provozu v Ambulantním traktu, a zavazuje se jej dodržovat. Pronajímatel je oprávněn jednostranně provozní řád změnit, Nájemce je povinen novou podobu provozního řádu dodržovat od dne, kdy byl nový provozní řád Nájemci doručen nebo předložen.
29. Jakýkoliv jiný než komunální odpad, zejména nebezpečný odpad, je Nájemce povinen ukládat a likvidovat v souladu s právními předpisy.
30. Nájemce je povinen vždy upozornit Pronajímatele neprodleně na nebezpečí škod na Předmětu nájmu, popř. na takové škody již vzniklé, a umožnit Pronajímateli, aby zajistil odpovídající zásah, není-li povinen takový zásah provést sám Nájemce.
31. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli nebo jím určeným osobám vstup do Předmětu nájmu po předchozím oznámení.
32. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu ani jeho část dát do podnájmu.
33. Pronajímatel umožní Nájemci umístění vhodného označení Předmětu nájmu (štítem, návěstím, či jiným podobným znamením) v místě určeném Pronajímatelem.
34. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele neprodleně o zahájení insolvenčního řízení s Nájemcem a o jakékoliv formě přeměny Nájemce.
35. Při skončení nájemního vztahu z jakéhokoli důvodu je Nájemce povinen nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu do 18.00 hodin Předmět nájmu předat Pronajímateli vyklizený ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem, k jakému je Předmět nájmu určen podle stavebního zákona, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při užívání s péčí řádného hospodáře.
36. V případě, že Nájemce v uvedené lhůtě Předmět nájmu Pronajímateli nepředá, má Pronajímatel právo do Předmětu nájmu svémocně vstoupit a provést vyklizení osob a věcí z Předmětu nájmu na

náklady Nájemce. Přitom je oprávněn uložit věci nacházející se na nebo v Předmětu nájmu na vhodném místě na náklady Nájemce a zamezit vhodným způsobem přístup na nebo do Předmětu nájmu všem osobám, zejména výměnou zámků.

IX. Výpověď Smlouvy

37. Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna vypovědět tuto Smlouvu bez uvedení důvodu. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
38. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
- 38.1. je-li Nájemce v prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého závazku dle této Smlouvy nebo vzniklého v souvislosti s touto Smlouvou a takový peněžitý závazek neuhradí ani do 15 dnů od doručení výzvy Pronajímatele k úhradě splatného závazku,
 - 38.2. užívá-li Nájemce Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou a tento závadný stav neodstraní ani do 15 dnů od doručení výzvy Pronajímatele,
 - 38.3. nesplní-li Nájemce jakoukoliv povinnost dle této Smlouvy a tento závadný stav neodstraní ani do 30 dnů od doručení výzvy Pronajímatele,
 - 38.4. pozbude-li Nájemce oprávnění k provozování podnikatelské činnosti, kterou v Předmětu nájmu provozoval,
 - 38.5. ocitne-li se Nájemce ve stavu úpadku nebo hrozícího úpadku,
 - 38.6. vstoupí-li Nájemce do likvidace,
 - 38.7. bude-li Nájemce pravomocně odsouzen za trestný čin.
39. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
- 39.1. stane-li se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce nezpůsobilý k užívání dle této Smlouvy a Pronajímatel neodstraní závadný stav ani do 15 dnů od doručení výzvy Nájemce Pronajímateli,
 - 39.2. pozbude-li Nájemce oprávnění k provozování podnikatelské činnosti, kterou v Předmětu nájmu provozoval,
 - 39.3. poruší-li Pronajímatel jakoukoliv svou povinnost dle této Smlouvy a závadný stav neodstraní ani do 30 dnů od doručení výzvy Nájemce.
40. Výpovědní doba pro výpověď dle odst. 38 a 39 této Smlouvy činí 2 měsíce, vyjma případu dle odst. 38.1, 38.5 - 38.7 a 39.1, kdy je výpověď účinná dnem doručení výpovědi druhé Smluvní straně, ledaže je ve výpovědi uvedeno pozdější datum účinnosti. Nejde-li o výpověď s účinností v den doručení, začíná výpovědní doba běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

X. Závěrečná ustanovení

41. Tuto Smlouvu lze měnit či ukončit jen v písemné formě. Ustanovení tohoto odstavce lze změnit taktéž jen v písemné formě.
42. Ve věcech touto Smlouvou neupravených se závazek Smluvních stran řídí ustanoveními Občanského zákoníku o nájmu, případně o nájmu prostoru sloužícího podnikání.
43. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení Občanského zákoníku, která nemají donucující účinky,

mají přednost před obchodními zvyklostmi.

44. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1766, § 1977, § 2287 a § 2315 Občanského zákoníku se neužijí.
45. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
46. Tato Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, přičemž po jednom vyhotovení obdrží každá Smluvní strana a poslední vyhotovení je určeno pro zřizovatele Pronajímatele, kterým je Jihomoravský kraj.
47. Nevynutitelnost, neplatnost nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této Smlouvy nemá vliv na vynutitelnost, platnost nebo účinnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že je nebo se v budoucnu stane jakékoliv ustanovení této Smlouvy neplatným nebo neúčinným, zavazují se Smluvní strany bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým platným a účinným ujednáním, které bude respektovat smysl a účel nahrazovaného ustanovení.
48. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Pronajímatel.

Přílohy:

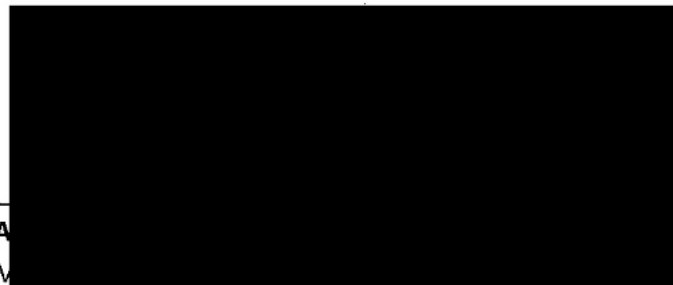
Příloha č. 1 – grafické vymezení Předmětu nájmu

V Tišnově dne 30. 11. 2021

NEMOC



Pronajímatel



Nájemce

