

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

jako „pronajímatel“

a

**Chirurgická a ortopedická ambulance MUDr. Stalmach Antonín s.r.o.**, zastoupená  
jednatelkou MUDr. Stalmachem Antonínem,  
se sídlem Kukýrna 47, 666 01 Tišnov, IČ: 04397851

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. 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 137 nacházející se v 1. nadzemním podlaží o výměře 95,41 m<sup>2</sup>
- přílehlou čekárnu (její část) k ordinaci
- společné prostory o výměře 65,28 m<sup>2</sup>

nájemce je přijímá za účelem poskytování zdravotních služeb v oboru chirurgická a ortopedická ambulance.

### III. Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na **dobu neurčitou** od 1. 6. 2016. 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. Ustanovení § 2050 a § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije.

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 **142.179,- Kč** ročně.
2. Nájemné je splatné v **měsíčních** splátkách po 11.848,- 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, služby poskytnutí telefonního přístroje vč. hovorného, 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 prodlení nájemce s úhradou faktury ve stanovené lhůtě splatnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,2 % fakturované částky za každý den prodlení.
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 m<sup>2</sup> 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 jako dílčí plnění vč. DPH dle platného ceníku dodavatele. Rozúčtování nákladů bude provedeno v poměru na počet m<sup>2</sup> pronajaté podlahové plochy a celkové užívané plochy objektu mezi jednotlivé nájemce.  
Konečné vyúčtování bude provedeno 1x ročně, dle fakturace dodavatelské firmy se 14-ti denní splatností ode dne vystavení faktury.
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 m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Konečné vyúčtování bude provedeno 1x ročně, dle fakturace dodavatelské firmy se 14-ti denní splatností ode dne vystavení faktury.

#### **6. Služba poskytnutí telefonního přístroje vč. hovorného**

Náklady na službu poskytnutí telefonního přístroje vč. hovorného budou pronajímatelem měsíčně fakturovány vč. DPH, a to v následujících položkách:

- hovorné - rozdělení nákladů na jednotlivé telefonní linky bude prováděno na základě měsíčního výpisu z telefonní ústředny
- služba poskytnutí používání telefonního přístroje

#### **7. Úklid**

Úklid společných prostor zajišťuje pronajímatel. Náklady na úklid těchto prostor budou rozúčtovány v poměru na m<sup>2</sup> pronajaté a užívané plochy a budou pronajímatelem nájemci měsíčně fakturovány vč. DPH. Cena za úklid společných prostor je stanovena na 2.193,-Kč/měsíc.

#### **8. 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.

#### **9. 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 m<sup>2</sup> pronajaté podlahové plochy a celkové užívané plochy objektu mezi jednotlivé nájemce.

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

#### **10. Pojistné**

Objekt polikliniky na nám. Míru 24 je pronajímatelem živelně pojištěn. Smluvní strany ujednaly, že náklady na pojistné hradí pronajímátele nájemce. Rozúčtování pojistného bude provedeno v poměru na počet m<sup>2</sup> pronajaté podlahové plochy v měsíčních splátkách.

Pojistné není předmětem DPH.

#### **11. Režijní a správní náklady**

Provozem objektu polikliniky vznikají pronajímátele režijní a správní náklady (mzda údržbáře, mzda správních pracovníků apod.). Tyto náklady budou pronajímatelem nájemci měsíčně fakturovány vč. DPH v poměru na počet m<sup>2</sup> 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 30.5.2016 a schválena usnesením č. 05/13/2016.
5. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
6. Příloha smlouvy tvoří:  
příloha č. 1 – situační plánek budovy s vyznačením pronajatých prostor
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.

06. 06. 2016

V Tišnově dne .....

V Tišnově dne .....

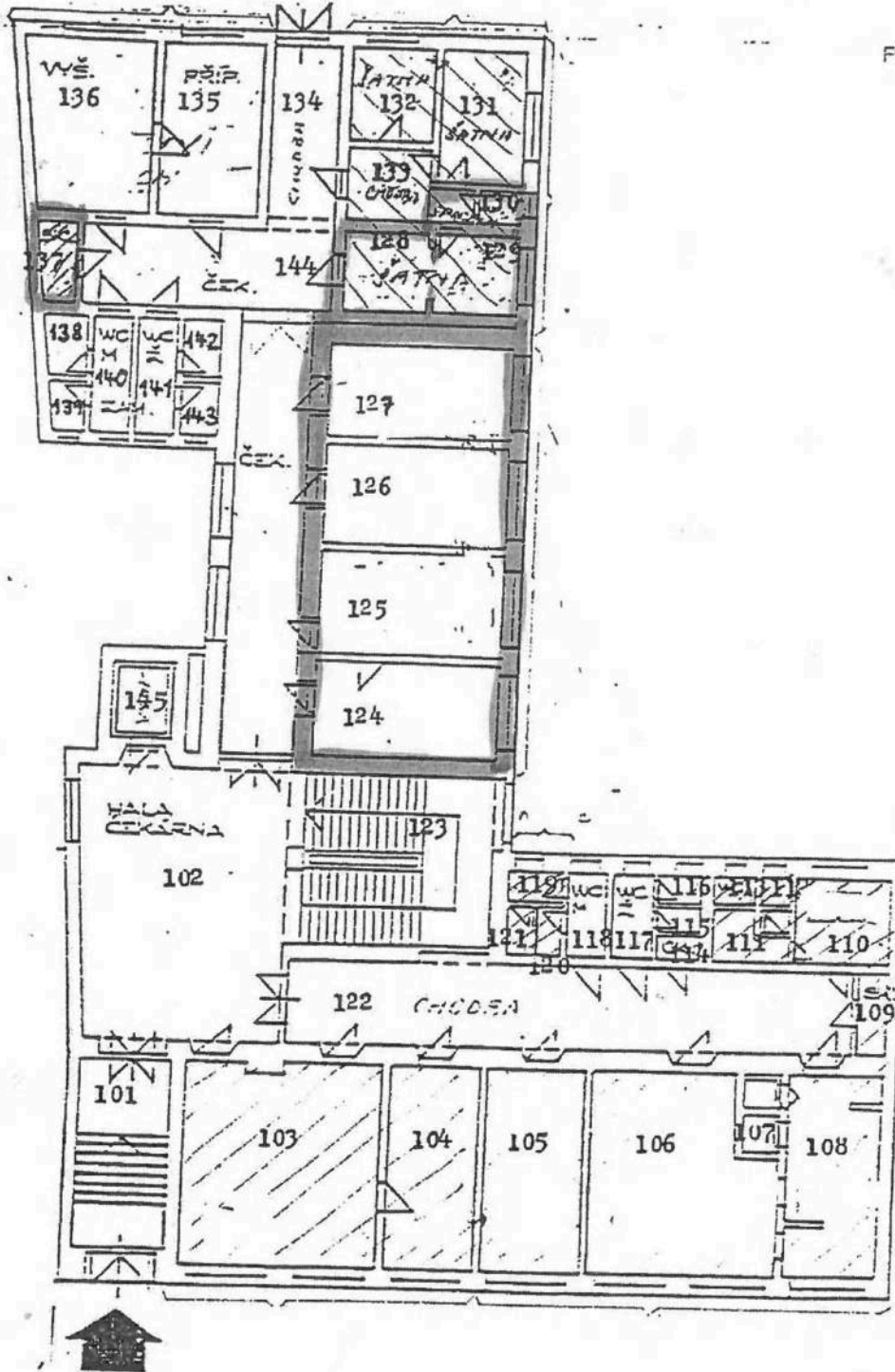
7.6.2016



za pronajímatele  
Bc. Jiří Dospíšil  
starosta města Tišnova



za nájemce  
MUDr. Antonín Stalmach  
jednatel společnosti



FRIZEMI	
101	17.40
102	53.40
103	41.02
104	20.03
105	20.74
106	37.02
107	1.76
108	21.32
109	3.37
110	9.43
111	3.51
112	1.50
113	1.40
114	1.20
115	1.20
116	1.27
117	3.45
118	3.31
119	1.98
120	1.23
121	1.23
122	46.75
123	35.60
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

POLIKLINIKA TIŠŃ