



Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

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

Statutární město Brno

Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

Příjemce: Statutární město Brno, městská část Brno – Líšeň, Odbor správy budov, Jírova 2, 628 00 Brno

Bankovní spojení: [REDACTED]

zast. Mgr. Břetislavem Štefanem, starosta MČ Brno-Líšeň

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Neuro Health Centrum s.r.o.

Sídlo: Horníkova 2485/34, Líšeň, 628 00 Brno

IČO: 07285906

DIČ: CZ07285906

Bankovní spojení: [REDACTED]

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u KS v Brně, oddíl C, vložka 1073661

zast. MUDr. Kateřinou Sheardovou, jednatelka společnosti

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně jako „smluvní strany“)

Výše uvedené smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále také jako „smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Smluvní strany se dohodly na tom, že okamžikem účinnosti této smlouvy dosavadní nájemní smlouva č. SML00320/2022, která byla mezi smluvními stranami uzavřena dne 18. 10. 2022, ve znění jejích dodatků (dále jen „dosavadní smlouva“) v plném rozsahu zaniká. Případný přeplatek na nájemném vzniklý tímto ukončením dosavadní smlouvy je nájemce oprávněn započíst proti svému závazku k úhradě nájemného dle této smlouvy. Ostatní práva a povinnosti z dosavadní smlouvy tímto v plném rozsahu zanikají.

II.

Předmět nájmu

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti Polikliniky Horníkova, která se nachází na ulici Horníkova č. p. 2485, o. č. 34 v městě Brně, v městské části Brno – Líšeň, na pozemku - st. parc. č. 9350, v katastrálním území Líšeň, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město (dále jen „nemovitost“).
- 2.2 Předmětem nájmu jsou nebytové prostory (prostory bývalé kavárny), sestávající ze souboru níže uvedených místností o celkové výměře 161,75 m², které se nachází v I. nadzemním podlaží nemovitosti dle odst. 1, situované dle situačního nákresu, který jako Příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.



Číslo místnosti	Účel využití prostoru	m ²
150	kavárna	114,69
151	sklad	5,97
152	sklad	4,11
153	kancelář	16,05
154	manipulační místnost	4,65
155	přípravna	3,74
156	chodba	4,63
157	přípravna	7,91
Celkem		161,75

- 2.3 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel provede na vlastní náklady změnu nebytových prostor uvedených v odst. 2. 2 tohoto článku, kdy změna spočívá v přebudování a v technickém zhodnocení nebytových prostor včetně jejich nové kolaudace tak, aby nové stavební určení umožňovalo využití nebytových prostor k novému stavebně technickému určení nebytového prostoru, tj. k účelu dle čl. III. odst. 3.2 této smlouvy. Nájemce je oprávněn pronajímatele jednou měsíčně požádat o zaslání nezbytných informací týkající se stavu změny nebytových prostor.
- 2.4 Nájemce se zavazuje poskytnout svoji plnou součinnost k řádnému provedení změny nebytových prostor zejm. při nové kolaudaci prostor.
- 2.5 Předmět nájmu bude po provedení změny nebytových prostor tvořen níže uvedeným souborem místností o celkové výměře 159,20 m², které se nachází v I. nadzemním podlaží nemovitosti dle odst. 2.1 této smlouvy.

Číslo místnosti	Účel využití prostoru	m ²
150	Chodba, čekárna, recepce	43,88
151	Sklad, archiv	5,97
152	Strojovna VZT	6,55
153	Sklad (prádlo, bioodpad)	5,69
155	Kuchyňka	8,55
156	Šatna - 3 zaměstnanci	4,40
157	Denní místnost	15,58
158	Sestra	15,02
159	Lékař	22,08
160	Lékař – vyšetřovna (studie)	23,75
161	Chodba	7,73
Celkem		159,20

(soubor místností dle odst. 2.2 a 2.5 dále jen jako „**Předmět nájmu**“)

- 2.6 V případě, že po provedení změny nebytových prostor nebude skutečný stav předmětu nájmu odpovídat odst. 2.5 dle tohoto článku, se smluvní strany zavazují upravit skutečný stav předmětu nájmu dodatkem k této smlouvě.



III. Účel nájmu

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.
- 3.2 Nájemce je oprávněn provozovat v předmětu nájmu neurologické ordinace. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento účel. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu pouze v souladu s jeho novým stavebním určením (změna nebytových prostor) a v souladu se svým podnikatelským záměrem specifikovaným v žádosti o nájem prostor sloužících podnikání na Poliklinice Horníkova 34, Brno-Líšeň ze dne 20. 06. 2022.
- 3.3 Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
- 3.4 Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, mimo stavební úpravy související se změnou nebytových prostor a novou kolaudací prostor dle čl. II. odst. 2.3 této smlouvy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny, resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Takto provedené stavební změny zůstávají po dobu trvání nájmu majetkem nájemce, pokud se nestanou součástí věci hlavní. Nájemce je oprávněn tyto stavební změny daňově odepisovat.
- 3.5 Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.
- 3.6 Pronajímatel se zavazuje zajistit po dobu nájmu tyto služby:
- Dodávku teplé a studené vody
 - Dodávky energie
 - Odvádění odpadních vod
 - Dodávku tepla
 - Odvoz komunálního odpadu
 - Osvětlení a úklid společných částí nemovitosti
 - Revize všech zařízení, která jsou ve vlastnictví pronajímatele
 - Funkčnost toalet pro veřejnost
 - Funkčnost ležaté a svislé kanalizace, včetně čištění
 - Presentaci na webových stránkách Polikliniky
 - Označení nájemce v informačním systému nemovitosti
 - Ostrahu objektu – bezpečnostní agentura, kamery
- 3.7 Pronajímatel nezajišťuje tyto služby:
- Úklid a údržbu Předmětu nájmu
 - Revize zařízení nájemce nebo třetích osob užívaných v Předmětu nájmu
 - Likvidace infekčního odpadu
 - Kódování prostor mimo pracovní dobu vrátnice a o víkendech (se kterou je nájemce seznámen již při prohlídce prostor, či v domovním řádu)
 - Uzavírání oken a zamykání dveří Předmětu nájmu
 - Dodávku internetu
 - Změnu užívání předmětu nájmu mimo změnu nebytových prostor dle čl. II. odst. 2.3 této smlouvy
 - Zřizování podružného měření energií a vody a jeho revize



IV. Platby

4.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli po dobu trvání nájmu tyto platby:

A. Nájemné za Předmět nájmu (dále jen „nájemné“)

- a) Nájemné za Předmět Nájmu činí **465.600, - Kč** (slovy: čtyřistašedesátpěttisícšestsetkorunčeských) za rok, což činí **38.800, - Kč** (slovy: třiceosmtisícosmsetkorunčeských) měsíčně.
- b) Nájemné je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách ve výši 38.800, - Kč (slovy: třiceosmtisícosmsetkorunčeských), bezhotovostním převodem, vždy do 20. dne měsíce na účet MČ Brno – Líšeň, č. ú.: [REDACTED], variabilní symbol: [REDACTED]

B. Náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „náklady“)

1. Náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu tvoří platby:

- El. energie
- Vody (zahrnují platby vodného, stočného, poplatky za srážkovou vodu)
- Tepla
- Teplé vody
- Zemního plynu
- Odvoz komunálního odpadu
- Úklid společných částí nemovitosti
- Ostraha objektu

2. Platby za náklady jsou platbami zálohovými a hradí se v této výši:

• El. energie	2.000, - Kč
• Voda	800, - Kč
• Teplo	2.000, - Kč
• Teplá voda	800, - Kč
• Odvoz komunálního odpadu	151, - Kč
• Úklid společných částí nemovitosti	736, - Kč
• Ostraha objektu	679, - Kč
C E L K E M	7.166, - Kč

4.2 Pronajímatel současně poskytuje nájemci slevu z nájemného dle odst. 4.1, písm. A. tohoto článku, a to v celkové výši **15 %**, tj. 5.820, - Kč (slovy: pětisícosmsetdvacetkorunčeských). Tato poskytnutá sleva se uplatní od první platby nájemného dle odst. 4.6 tohoto článku a bude platná po dobu následujících 30 měsíců.

4.3 Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.

4.4 Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1.1. daného kalendářního roku upravit výši nájemného podle inflačního koeficientu vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok, avšak pouze v případě, kdy inflační koeficient bude činit 3 % a více. Pokud bude inflační koeficient nižší než 3 %, výše nájemného v tomto roce upravena nebude, ale tento koeficient bude vždy v následujícím (a případně i dalších letech) přičten k aktuálnímu inflačnímu koeficientu. Jakmile tento postupný součet inflačních koeficientů dosáhne výše 3 % bude v tomto roce nájemné o tento součet inflačních koeficientů upraveno s účinností od 1.1. daného roku, v němž se nájemné upraví. Toto zvýšení je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit do 15 dubna příslušného roku, jinak toto právo zaniká.



- 4.5 Nájemné zahrnuje náklady pronajímatele na nezbytné služby, kterými jsou:
- Náklady na revize dle příslušných předpisů BOZP, které je povinen zajišťovat pronajímatel
- 4.6 První platba nájemného včetně platby za náklady spojené s užíváním předmětu nájmu bude provedena nájemcem po protokolárním předání předmětu nájmu, které proběhne bezodkladně po ukončení změny předmětu nájmu a nové kolaudaci předmětu nájmu, kterou má zajistit pronajímatel dle čl. II. odst. 2.3 této smlouvy.
- 4.7 Zálohovou platbu celkem na náklady spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách 7.166,- Kč (slovy: sedmtisícstošedesátšestkorunčeských) předem, bezhotovostním převodem, vždy do 20. dne měsíce na účet ÚMČ Brno-Líšeň, č. ú.: [REDACTED] variabilní symbol: [REDACTED]
- 4.8 Tyto Náklady s užíváním předmětu nájmu vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy jedenkrát ročně po obdržení faktur od dodavatelů, nejpozději do konce měsíce dubna. Rozúčtování nákladů bude zahrnovat jednak vyčíslení skutečné spotřeby médií dodávaných do předmětu nájmu na základě odečtu z instalovaných měřičů, a jednak výpočet podílu ostatních skutečných nákladů dodaných médií.
- 4.9 Náklady budou rozúčtovány tímto způsobem:
- Elektrická energie - dle spotřeby odečtené na podružném elektroměru
 - Voda – dle spotřeby odečtené na podružném vodoměru
- nebo se zadáním směrného čísla roční spotřeby vody dle vyhl. č. 428/2001 Sb.
v aktuálním znění a počtu osob pro daný prostor
 - Teplo – dle spotřeby určené měřidly umístěnými na jednotlivých tělesech ústředního topení
 - Teplá voda dle vyhl. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a vyhl. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů na dodávku tepelné energie při společném měření
 - Dodávky energií do společných prostor - v rámci budovy, kde se předmět nájmu nachází – nájemce bude platit pronajímateli podíl z jejich celkové ceny zjištěný podle vzájemného poměru velikosti celkové podlahové plochy předmětu nájmu, tj. [159,2] m² k celkové podlahové ploše všech pronajímatelem pronajímaných prostor v budově, v níž se předmět nájmu nachází
 - Ostatní služby – podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování (všichni jednotliví nájemci objektu)
- 4.10 Případné nedoplatky úhrad za služby jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení ročního vyúčtování Nájemci na účet ÚMČ Brno-Líšeň, č. ú. [REDACTED]
- 4.11 Výši měsíční zálohové platby služeb na zúčtovací období určuje pronajímatel. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy záloh na náklady při změně ceny médií jejich dodavatelem nebo při změně cen poskytovatele služeb nebo při změně samotného poskytovatele, s čímž je nájemce srozuměn. Úpravu zálohových plateb oznámí pronajímatel nájemci písemným oznámením, nemající formu dodatku k této smlouvě, před jejich změnou. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.

V.

Doba nájmu a výpověď

- 5.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou **15 let** od data účinnosti této smlouvy.
- 5.2 Smluvní strany mohou smlouvu vypovědět v souladu s § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s výpovědní lhůtou 3 měsíců.



- 5.3 Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
- jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
 - jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 30 dnů.
- 5.4 Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku II. odst. 2.4 smlouvy.
- 5.5 Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
- 5.6 Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po dni, kdy byla doručena výpověď druhé smluvní straně. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 5.7 Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatelem vypracován písemný zápis. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 3.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
- 5.8 Smluvní strany si sjednávají, že při skončení nájmu se nepoužije ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.
- 5.9 Pokud se po skončení trvání smlouvy nacházejí v předmětu nájmu jakékoli věci, které do předmětu nájmu vnesl nájemce, a nájemce je neodstraní ani na základě písemné výzvy pronajímatele, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.

VI.

Předání Předmětu nájmu

- 6.1 Ohledně předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání a který podepíší obě smluvní strany. Předání předmětu nájmu proběhne bezodkladně po ukončení změny předmětu nájmu a nové kolaudaci předmětu nájmu, kterou má zajistit pronajímatel dle čl. II. odst. 2.3 této smlouvy.
- 6.2 Nájemci budou při předání předmětu nájmu předány klíče od předmětu nájmu.
- 6.3 Nájemce je oprávněn užívat adresu předmětu nájmu jako sídlo společnosti a prezentovat ji v propagačních materiálech, inzerci a podobně.

VII.

Údržba a opravy Předmětu nájmu

- 7.1 Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady, kdy v případě sporu bude analogicky postupováno dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
- 7.2 Pronajímatel se zavazuje zajišťovat údržbu a opravy společných prostor.



VIII.

Odpovědnost nájemce

- 8.1 Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu nebo jiných částech nemovitosti on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
- 8.2 Nájemce odpovídá za zákonné revize zařízení nájemce nebo třetích osob užívaných v předmětu nájmu, a je povinen je na vyžádání předložit zástupci pronajímatele.

IX.

Vrácení předmětu nájmu

- 9.1 Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání předmětu nájmu.

X.

Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

- 10.1 Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu nejméně však 7 dní před konáním prohlídky.
- 10.2 Pronajímatel a jím pověřeni zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
- 10.3 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k předmětu nájmu a nájemce není oprávněn provést bez písemného souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Všechny předané klíče, případně i jejich kopie, odevzdá nájemce zpět pronajímateli při předání předmětu nájmu po skončení nájmu bez nároku na náhradu nákladů spojených s jejich pořízením.

XI.

Pojištění

- 11.1 Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti havárii vody pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží.

XII.

Provozní řád

- 12.1 V zájmu zachování klidu a bezpečí je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců a podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržením tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu.
- 12.2 Provozní řád je přílohou č. 2 této smlouvy.
- 12.3 Podpisem smlouvy nájemce stvrzuje, že se seznámil s provozním řádem a zavazuje se jím řídit.
- 12.4 Pronajímatel je oprávněn provést aktualizaci provozního řádu a tuto skutečnost oznámit písemně nájemci.
- 12.5 Platné znění provozního řádu je součástí webových stránek pronajímatele.



XIII.

Závěrečná ustanovení

- 13.1 Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.
- 13.2 Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 15 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně.
- 13.3 Tato smlouva je vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech, z nichž 2 (slovy: dvě) vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 (slovy: jedno) nájemce.
- 13.4 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může podléhat uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. O tom, zda tato smlouva bude v registru uveřejněna, rozhoduje pronajímatel.
- 13.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle předchozího odstavce, nabude účinnosti dnem uveřejnění.
- 13.6 Smluvní strany se zavazují spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
- 13.7 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění dle platných a účinných právních předpisů.
- 13.8 Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
- 13.9 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle prostě omylů, nikoliv v tísní a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
- 13.10 Záměr nájmu prostor, který je předmětem této smlouvy, byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Brno-Líšeň od 03. 05. 2023 – 17. 05. 2023.

Schvalovací doložka podle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou městské části Brno – Líšeň na IX./11. schůzi konané dne 17. 05. 2023.

Přílohy, které tvoří nedílnou součást této smlouvy:

Příloha č. 1 – situační nákres

Příloha č. 2 – provozní řád areálu Polikliniky Horníkova

V Brně dne 23. 05. 2023

V Brně dne 24. 05. 2023

Za pronajímatele:

Za nájemce:

starosta MČ Brno-Líšeň

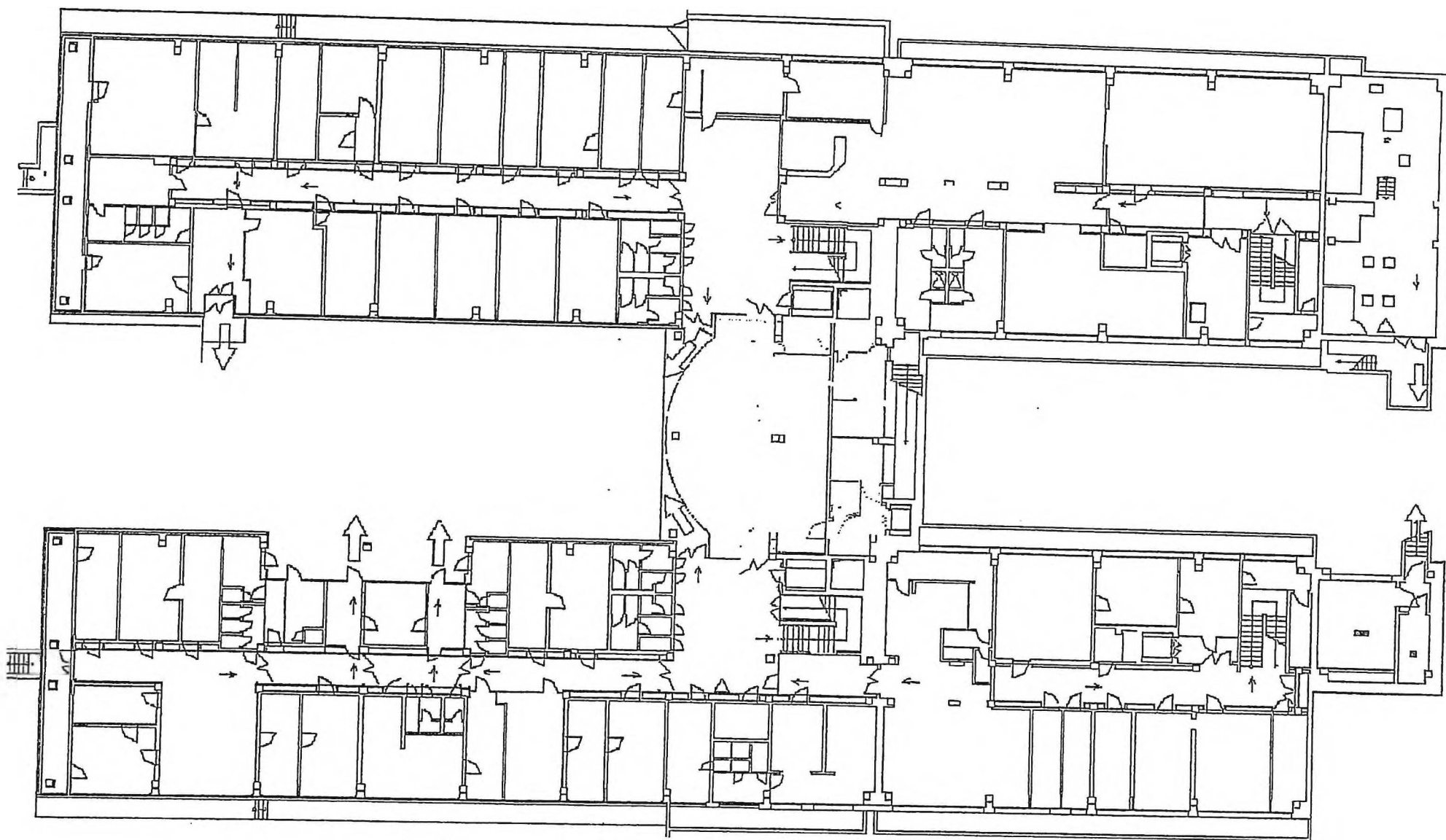
MUDr. Kateřina Sheardová
jednatelka

Příloha č. 1

situační nákres

Poliklinika Líšeň, Horníkova 34, Brno - Líšeň

1.NP



Příloha č. 2

provozní řád areálu Polikliniky Horníkova

Provozní řád areálu Polikliniky Horníkova 34, Brno 628 00

Článek 1

Úvodní ustanovení

- (1) Provozní řád stanoví pravidla provozu areálu Polikliniky Horníkova 34 (dále jen PH) na Horníkova 34, Brno 628 00, podrobněji upravuje práva a povinnosti související s řádným hospodařením s nemovitým i movitým majetkem svěřeným a dalším nájemníkům podnikajícím v PH, stanovuje podmínky pro zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a pro bezpečný pohyb a pobyt osob v areálu Polikliniky Horníkova 34 a ostatních pravidel.
- (2) Areálem se pro účely tohoto Provozního řádu rozumí budova Polikliniky Horníkova 34 a přilehlé pozemky svěřené Městské části Brno-Líšeň.
- (3) Budovou se pro účely tohoto Provozního řádu rozumí budova Polikliniky Horníkova 34.
- (4) Všechny osoby, které se zdržují v areálu nebo jím procházejí (zaměstnanci, zaměstnanci MČ Brno-Líšeň, nájemníci, dodavatelé, návštěvy pracovní nebo soukromé povahy a ostatní osoby) jsou povinni se řídit pravidly, která tento Provozní řád upravuje a umístěnými značkami, zavedenými signály a pokyny vydanými oprávněnými zaměstnanci ÚMČ Brno-Líšeň.

Článek 2

Vstup do areálu

- (1) Do areálu je možné vstupovat hlavním vchodem kolem šatny z ulice Horníkova, z Ulice Molákova, z dolního dvorního traktu vchody u dětského oddělení, zubního oddělení, vchod u kavárny, vchod u fitness a horním dvorním traktem.
- (2) Uzamykání a odemykání hlavního vchodu do budovy a kontrolu uzavření všech vedlejších vchodů do areálu a budovy zajišťují vrátní.
- (3) Případná povolení výdeje klíčů od vnějších nebo vnitřních vchodů vydává vedoucí správy polikliniky na základě nájemního vztahu, klíč vydává správce objektu oproti podpisu.
- (4) Otevírání a uzavírání budovy PH je zajišťováno vrátnými od pondělí do čtvrtka od 6.00 do 18.00 a v pátek od 6.00 do 14.00. V jiném čase je přístup do pronajatých prostor nájemníkům umožněn na základě předaných klíčů a kódů od zabezpečovacího zařízení budovy.
- (5) Nájemce je povinen mimo uvedené doby při vstupu do budovy vchod za sebou zavřít a uzamknout. Odkódovat si přístupovou cestu a pronajatý prostor a při odchodu vše řádně zakódovat, zhasnout světla (i přístupové cestě – chodbě), zavřít okna a uzamknout vchod.

Článek 3

Vjezd a parkování vozidel v areálu

- (1) Vjezd do areálu je možný na základě povolení vedoucího polikliniky a to do horního a dolního dvorního traktu. Sanitním vozům a hasičským vozům dle potřeby.
- (2) Krátkodobé vjezdy za účelem dovozu a odvozu materiálu a zařízení v provozní době na dobu nezbytně nutnou povoluje vedoucí polikliniky.

- (3) Dlouhodobé vjezdy v souvislosti se stavebními a údržbovými pracemi v areálu povoluje vedoucí polikliniky.
- (4) Parkování jízdních kol je možné pouze ve stojanech k tomu zřízených. Je zakázané jízdní kolo umísťovat do chodeb budovy. Jízdní kolo zaparkované ve dvoře je nutné vyzvednout v den zaparkování nejpozději v 18:00 hodin pondělí až čtvrtek a do 14.00 v pátek.

Článek 4

Pobyt v areálu v provozní době

- (1) Provozní doba areálu je od pondělí do čtvrtka od 6:00 do 18:00 h. a v pátek od 6.00 do 14.00.
- (2) V provozní době je povolen pobyt v areálu všem zaměstnancům, zaměstnancům MČ Brno-Líšeň, nájemcům, dodavatelům, návštěvám pracovní nebo soukromé povahy a ostatním osobám.
- (3) V celém areálu platí zákaz podomního prodeje, vč. nabídky pojišťovacích služeb, rozmísťování reklamních předmětů a letáků, politická nebo obchodní agitace a prezentace, prodejní nebo reklamní akce apod v případě že netvoří předmět podnikání v nájemní smlouvě odsouhlasené RMČ Brno-Líšeň. Osoby provozující tyto aktivity budou z areálu vykázány. Výjimku tvoří akce předem projednané a schválené RMČ Brno-Líšeň. Druhou výjimku tvoří reklama umístěná v pronajatých prostorách, kde za ni zodpovídá nájemce.

Článek 5

Pobyt v areálu mimo provozní dobu

- (1) Vedoucí polikliniky, správce, vrátní, nájemci, kteří mají platnou nájemní smlouvu a obsluha výměňkové stanice mají trvalý přístup do areálu.
- (2) Ostatní zaměstnanci mimo provozní dobu nemají do budovy přístup.
- (3) O akcích pořádaných mimo běžnou provozní dobu musí být předem písemně (e-mailem) informován vedoucí polikliniky (stavební práce, stěhování, rekonstrukce pronajatého prostoru).

Článek 6

Ochrana majetku a osob

- (1) Každý zaměstnanec pracující v areálu a nájemce areálu PH je povinen předcházet poškození, ztrátě, zničení a zneužití majetku MČ Brno-Líšeň. Zejména pak odpovídá za uzamčení všech vstupů do svěřeného či pronajatého prostoru, uzavření oken a vypnutí osvětlení a elektrických spotřebičů při odchodu z prostoru tohoto pracoviště, pokud odchází jako poslední.
- (2) Sociální zařízení v budově sloužících pro personál jsou celodenně uzamčeny a veřejné toalety se uzamkají dle nařízení vedoucího polikliniky.
- (3) Stanovení podmínek zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen BOZP) v areálu je specifikováno v příloze č. 1
- (4) Do všech prostorů areálu se tímto výslovně zakazuje vstupovat se zbraní nebo jinými předměty, které jsou způsobilé ohrozit život nebo zdraví anebo pořádek, osobám zjevně podnapilým nebo ovlivněným jinou psychotropní látkou a osobám se silně znečištěným oděvem.

Článek 7
Klíčový režim

- (1) Klíče od pronajatého prostoru nájemník obdrží na základě podpisu smlouvy, kterou odsouhlasila RMČ Brno-Líšeň oproti podpisu. Kopie klíčů je vždy uložena u správce objektu a nájemce je povinen v případě výměny fab náhradní klíč předat správci.
- (2) Při skončení nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat veškeré klíče od objektu správci. Tuto skutečnost správce zapíše do knihy.
- (3) Klíče pro pracovníky úklidu pro společné prostory vydává správce objektu, na základě podepsané dodavatelské smlouvy.
- (4) Klíče pro úklid či údržbu, kterou si zajišťují nájemci si na vlastní náklady zhotoví kopii.

Článek 8
Úklid objektu

- (1) Úklid společných prostorů je zajišťován externí úklidovou firmou na základě uzavřené smlouvy.
- (2) Úklid pronajatých prostor si provádí nájemce na své náklady, v případě využití 3 osoby pro zajištění úklidu je nájemce povinen o tomto písemně informovat vedoucí správy polikliniky.
- (3) Zimní údržbu venkovních komunikací před budovou, na parkovišti zajišťuje MČ Brno-Líšeň.
- (4) Zimní údržbu dvorů zajišťuje správa budovy.
- (5) Závady ve schůdnosti podlah a vnitroareálových komunikací se ohlašují u vedoucího správy polikliniky.

Článek 9
Správa a pronájem místností

- (1) Veškeré prostory v objektu je možné pronajmout na základě žádosti, která bude odevzdána u vedoucího správy polikliniky a následně zpracována do RMČ Brno-Líšeň, která rozhodne o pronájmu prostor.
- (2) Volné prostory jsou zveřejňovány na úřední desce MČ Brno-Líšeň.
- (3) Žádost o pronájem naleznete na stránkách www.hornikova.cz nebo u vedoucího správy polikliniky.

Článek 10
Kouření v areálu

- (1) Kouření a vstup s otevřeným ohněm jsou zakázány v celém areálu.
- (2) Porušení tohoto zákazu bude v případě nájemců bráno jako hrubé porušení smluvních podmínek.
- (3) Porušení tohoto zákazu bude v případě zaměstnanců považováno za porušení základních povinností zaměstnance (§ 52 písm. g) Zákoníku práce) a lze z něj vyvodit příslušné pracovněprávní důsledky.

Článek 11
Závěrečná ustanovení

- (1) Kontrolou dodržování provozního řádu je pověřen vedoucí správy polikliniky, správce polikliniky a vrátní polikliniky.
- (2) Výkladem provozního řádu je pověřen vedoucí správy polikliniky.
- (3) Tento provozní řád nabývá účinnosti dnem jeho chválení v RMČ Brno-Líšeň.

Příloha č. 2

Stanovení podmínek zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci pro bezpečný pohyb a pobyt osob v areálu Polikliniky Horníkova

Požární ochrana

- (1) Pro budovu Polikliniky Horníkova 34, Brno jsou zpracované požární poplachové směrnice (dále jen PPS), se kterými jsou povinni se seznámit a řídit se jejich ustanoveními všichni zaměstnanci, nájemníci a také ostatní osoby, které se v areálu pohybují.
- (2) PPS jsou viditelně umístěny ve společných prostorech budovy – na chodbách v každém podlaží.
- (3) Povinností každého, kdo zpozoruje (způsobí) požár, je provést nutná opatření pro záchranu ohrožených osob, uhasit požár vhodnými dostupnými hasebními prostředky, nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření, zjištěný požár a skutečnost, že požár nelze uhasit vlastními silami a prostředky neodkladně ohlásit na vrátnici areálu v II. NP.
- (4) Vrátnice je určena jako ohlašovna požáru. Při ohlášení vzniku požáru obsluha vrátnice (vrátný) postupuje podle Řádu ohlašovny požáru, který je umístěn v prostoru vrátnice.
- (5) Instalace a opravy, při nichž je nutno použít otevřeného ohně nebo jiného zdroje zapálení (např. svařování, řezání kovů, pájení, horký vzduch apod.) se považují za práce se zvýšeným nebezpečím vzniku požáru a lze je provádět jen za podmínek daných vyhl. č. 87/2000 Sb. – zejména vystavit příkaz k takovéto práci a stanovit zajištění pracoviště. Příkaz vystavuje vedoucí správy polikliniky po předchozím vyjádření odborné firmy pro BOZP a požární ochranu.

Evakuace osob

- (6) Evakuace osob z budovy zasažené nebo ohrožené požárem budou řídit zaměstnanci na jednotlivých pracovištích podle potřeby nebo pověřený zástupce. Pokud již bude na místě jednotka požární ochrany, evakuaci řídí velitel zásahu.
- (7) Na signál „požární poplach“ jsou zaměstnanci povinni přerušit práci a zahájit evakuaci dle pokynu řídicího evakuaci. Pokud je to možné, na pracovišti uzavřou trezorové a ostatní požárně odolné skříně, vezmou si s sebou osobní věci a opustí prostory pracoviště; při tom za sebou uzavřou dveře bez jejich zamykání.
- (8) Evakuace osob bude probíhat po vyznačených únikových cestách a to nejkratším směrem z budovy na volné prostranství. K evakuaci se nesmí používat výtahy.

Únikové cesty – podmínky jejich využívání

- (9) Únikové cesty a východy v budovách musí být trvale označeny bezpečnostními značkami směru úniku do volného venkovního prostoru a trvale udržovány volné a průchodné. V době mimo provozní dobu PH slouží jako únikový východ přístupové dveře pro nájemníky.
- (10) Prostory únikových cest se nesmí používat jako odstavné plochy nebo skladiště.

- Nechráněné únikové cesty (NÚC)

Na těchto únikových cestách lze umístit zařizovací předměty – židle, stolečky, skříně, nástěnky a okrasné rostliny za podmínek, že tyto nebudou svým umístěním zasahovat do stanovené šíře únikové cesty a nebudou bránit v pohybu – úniku osob z budov. (Šíře únikové cesty je dána šíří dveří na této cestě ve směru úniku). Umístění jakéhokoliv zařizovacího předmětu musí být předem projednané se správou budov.

- Chráněné únikové cesty (CHÚC)

Na těchto únikových cestách nesmí být umístěny žádné zařizovací předměty z hořlavého materiálu (lavice, židle, stoly, skříně, nástěnky), které budou zvyšovat požární riziko, ale také z nehořlavého materiálu, které budou svým umístěním zasahovat do stanovené šíře únikové cesty a budou bránit nebo ztěžovat pohyb – únik osob z budov. (Šíře únikové cesty je dána šíří dveří na této cestě ve směru úniku a dle požárně bezpečnostního řešení stavby.) Umístění jakéhokoliv zařizovacího předmětu musí být předem projednané se správou budov. V chráněných únikových cestách se nesmí pořádat žádné výstavní a prezentační akce.

- (11) V budovách musí být trvale zajištěn volný přístup k východům, nouzovým východům, k věcným prostředkům požární ochrany a požárně bezpečnostním zařízením a také k rozvodným zařízením elektrické energie, uzávěrům vody, plynu a topení.
- (12) Za zajištění požární ochrany a dodržování stanovených předpisů požární ochrany na pracovištích zodpovídají vedoucí zaměstnanci na jimi řízených pracovištích.
- (13) Vnesené elektrospotřebiče (radiopřijímače, ventilátory) je možné připojovat k vnitřním silnoproudým rozvodům jen se souhlasem vedoucího polikliniky; tepelné elektrospotřebiče (teplomety, klimatizační jednotky, teplovzdušné ventilátory atd.) se souhlasem Správy budov a vedoucího pracoviště.
- (14) Za základní povinné vybavení technickými prostředky požární ochrany a zajištění provádění pravidelných kontrol jejich provozuschopnosti a dále za zajištění pravidelných kontrol, revizí a oprav požárně bezpečnostních zařízení odpovídá vedoucí správy polikliniky.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

- (1) Zaměstnanci jsou povinni dodržovat předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
- (2) Zaměstnanci externích organizací musí být seznámeni s riziky vyskytujícími se na pracovišti, kde budou svou činnost vykonávat v souladu s § 103 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, v platném znění.
- (3) Pro poskytování předlékařské první pomoci jsou k dispozici přenosné nebo nástěnné lékárničky s předepsaným vybavením pro poskytnutí první pomoci umístěné v kancelářích UMČ a výměňkové stanici.
- (4) Všechna vyhrazená technická zařízení související s provozem budov musí být pravidelně revidována dle příslušných předpisů. Revizní zprávy těchto zařízení eviduje vedoucí správy polikliniky, který je současně odpovědný za včasné odstraňování zjištěných závad.
- (5) Uživatelé výtahu jsou povinni dodržovat návod k obsluze. Vyprošťování uvíznutých osob ve výtahu zajišťuje v pracovní době proškolený pracovník, případně vyproštění osob zajistí smluvní pohotovostní službou.

