

# S M L O U V A

## o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

kterou 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,**

se sídlem nám. Míru 111, 666 01 Tišnov,

IČ: 00282707,

DIČ: CZ00282707,

zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospíšilem,

jako „pronajímatel“

a

### **Pediatric Tišnov, s.r.o.,**

se sídlem Na Rybníčku 772, 666 01 Tišnov,

IČ: 29356199,

zastoupená jednatelkou společnosti MUDr. Janou Štepitovou,

jako „nájemce“

I.

### **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem **pozemku parc.č.st. 78/1**, jehož součástí je budova **č.p. 24 na nám. Míru v Tišnově** (dále jen „nemovitost“). Nemovitost je zapsána 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**

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v objektu uvedeném v čl. I. této smlouvy následující **nebytové prostory**:

- ordinace nacházející se v 1. nadzemním podlaží:
  - č. 106 o výměře 37,02 m<sup>2</sup>,
  - č. 107 o výměře 1,76 m<sup>2</sup>,
  - č. 108 o výměře 21,32 m<sup>2</sup>,
  - č. 109 o výměře 3,37 m<sup>2</sup>,
- **přílehlou čekárnu** – její část k ordinaci,
- **společné prostory** o výměře 43,42 m<sup>2</sup>,

nájemce je přijímá za účelem provozování lékařské praxe v oboru praktický lékař pro děti a dorost. Nájemce prohlašuje, že charakter a stav prostor plně vyhovuje účelu nájmu. Pronajímatel vypůjčuje nájemci k užívání **movité věci**, které jsou specifikované v předávacím protokolu.

### III. Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na **dobu neurčitou**, počínaje dne 1. 10. 2024.
2. Nájem lze ukončit:
  - a) **ze strany pronajímatele v jednoměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet dnem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně:
    - v případě, že je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem této smlouvy;
    - v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou;
    - v případě, že nájemce neplní povinnosti plynoucí z této smlouvy;
    - zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele;
    - v případě, že 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;
  - b) **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně;
  - c) **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.
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 ve výši **110.112 Kč ročně**.
2. Nájemné je splatné v **měsíčních** splátkách po **9.176 Kč** na základě faktury vystavené pronajímatelem. Datum zdanitelného plnění je vždy poslední kalendářní den v měsíci.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace, a to vždy k datu 1. 7., nejdříve však od 1. 7. 2025. 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, 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 14denní lhůtě splatnosti.
2. Pro případ prodlení nájemce s úhradou faktury ve stanovené lhůtě splatnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % fakturované částky za každý den prodlení.
3. **Vodné, stočné a srážky**  
Vodné, stočné a srážky budou pronajímatelem nájemci přeúčtovány 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 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.
5. **Teplo a TUV**  
Náklady na odebrané teplo na otop a na ohřev TUV budou pronajímatelem fakturovány v jedné položce jako spotřebované teplo. Technické a dodací podmínky tepla a TUV jsou uvedeny v evidenčním listě.  
Náklady na spotřebované teplo budou pronajímatelem fakturovány čtvrtletně zálohovými fakturami. Zálohové rozúčtování nákladů bude provedeno v přepočtu na počet m<sup>2</sup> pronajaté podlahové plochy mezi jednotlivé nájemce.

1x ročně po obdržení vyúčtování od dodavatelské firmy tepla bude specializovanou společností provedeno rozpočítání nákladů dle skutečné spotřeby naměřené na poměrových měřičích tepla. Na základě rozpočítání bude provedeno konečné vyúčtování se 14denní splatností ode dne vystavení faktury. Náklady na spotřebované teplo společných prostor budou rozúčtovány na počet m<sup>2</sup> pronajaté podlahové plochy mezi jednotlivé nájemce.

#### **6. Úklid**

Úklid ordinace a společných prostor zajišťuje pronajímatel. Náklady na úklid těchto prostor budou rozúčtovány v přepočtu na m<sup>2</sup> pronajaté a užívané plochy a budou pronajímatelem nájemci měsíčně fakturovány vč. DPH. Cena za úklid je stanovena v evidenčním listě.

#### **7. 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 za poskytnutí používání telefonního přístroje

#### **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 pronajímateli 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 pronajímateli 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. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímateli do pronajatých prostor.
4. Nájemce je povinen neodkladně hlásit pronajímateli všechny vážné závady v pronajatých prostorech a umožnit jejich odstranění.
5. 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.
6. 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.
7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kdykoli na jeho požádání přístup do předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od ústního či písemného požádání pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. 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.
9. Nájemce předá pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od užívaných nebytových prostor pro případ živelné pohromy, požáru a havárie. Pronajímatel ručí za to, že klíčů nebude zneužito.



**VII.**  
**Závěrečná ustanovení**

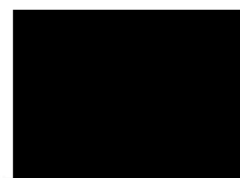
1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem číslo 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění.
2. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Rady města Tišnova č. 10 konané dne 24. 4. 2024, usnesením č. RM/29/10/2024.
3. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
4. Přílohu smlouvy tvoří:  
Příloha č. 1 – Situační plánek  
Příloha č. 2 – Evidenční list
5. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž smluvní strany obdrží po jednom z nich.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, vědomi si právních následků spojených s jejím uzavřením.
7. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním celého znění smlouvy.

V Tišnově dne ..... 24. 04. 2024 .....



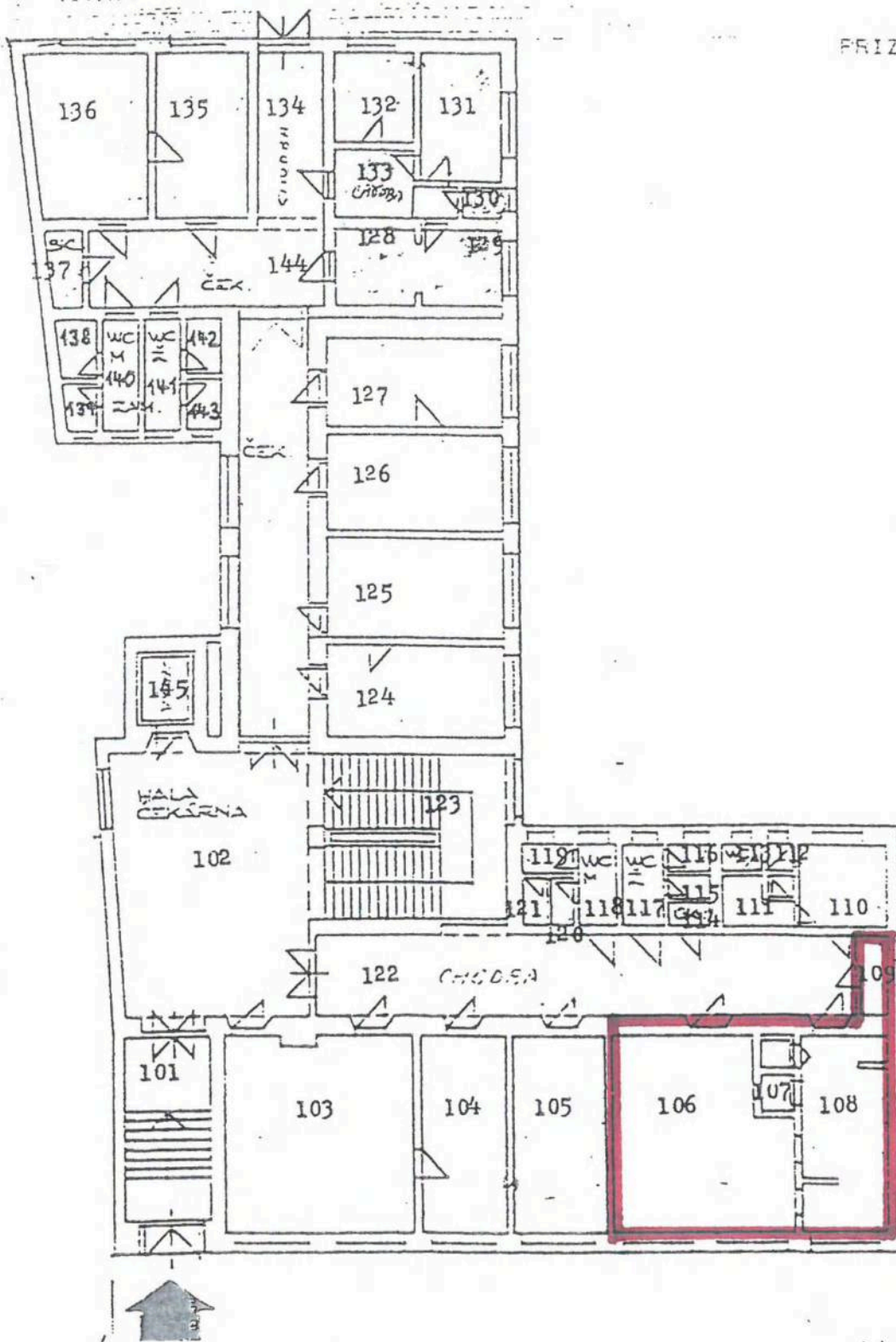
za pronajímatel  
Bc. Jiří Dospíšil  
starosta města Tišnova

V Tišnově dne ..... 24. 04. 2024 .....

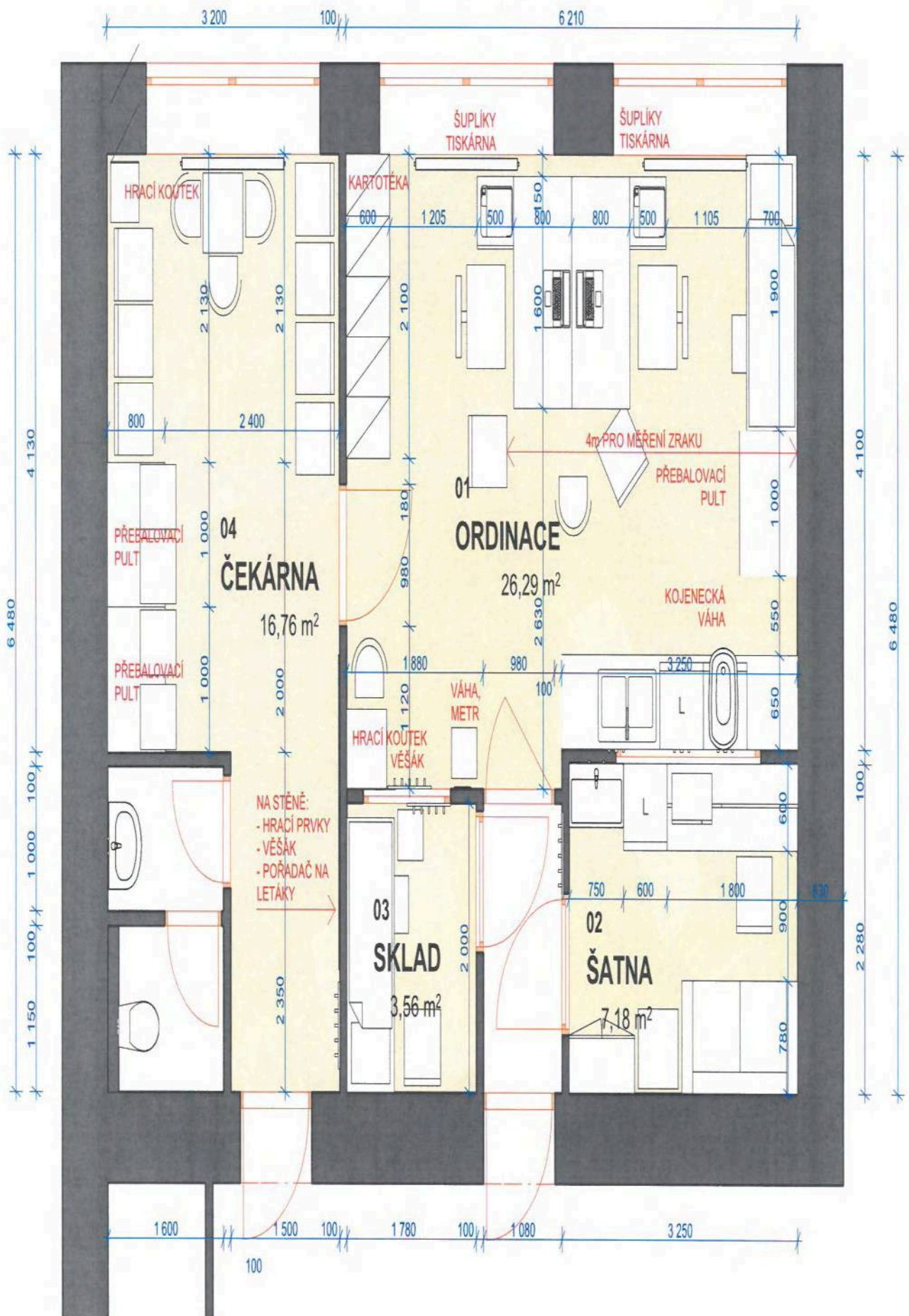


za nájemce  
MUDr. Jana Štepitová  
jednatelka společnosti

Příloha č. 1 - Situační plán



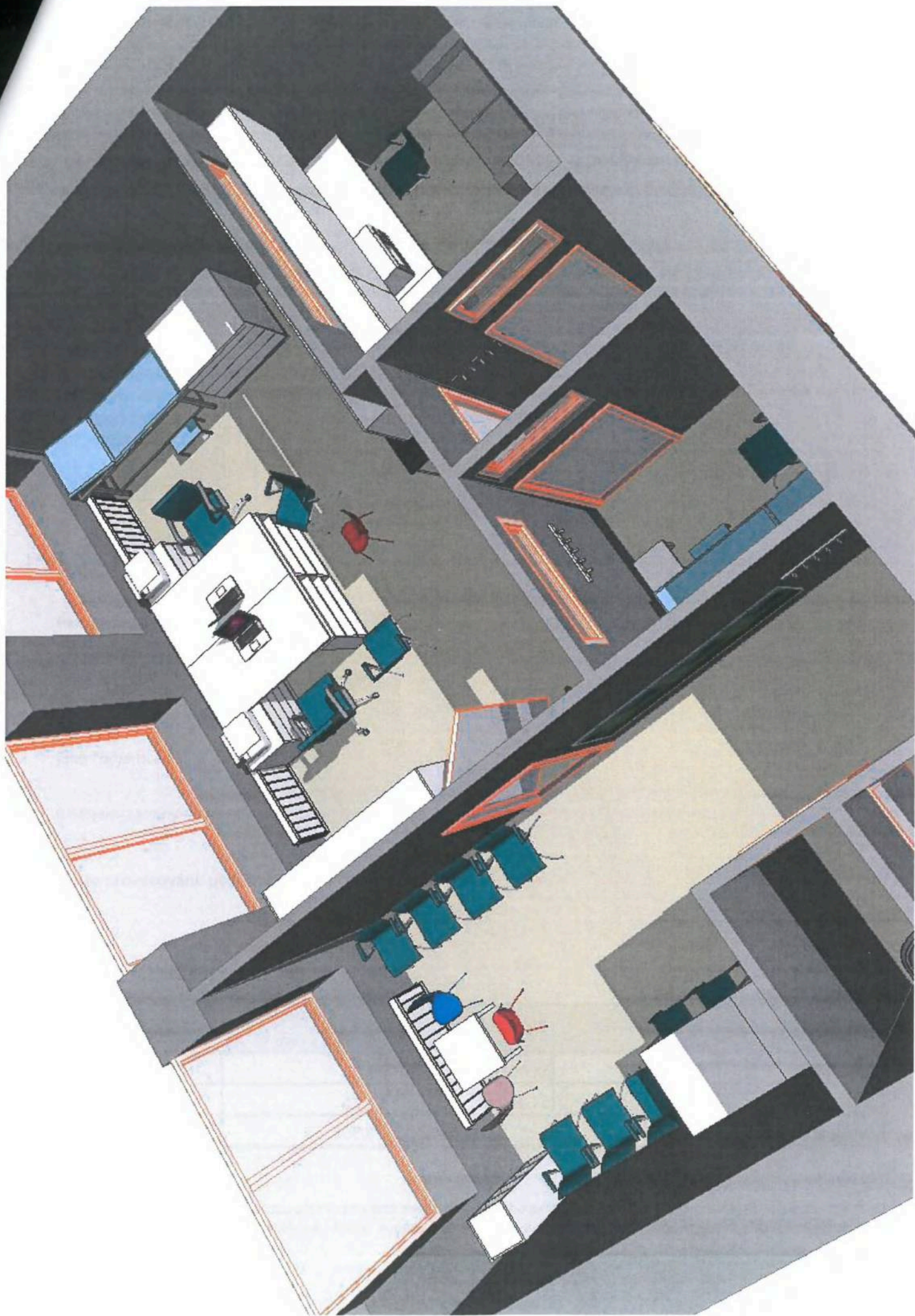
FRIZEMI	
101	17.40
102	55.40
103	41.02
104	20.03
105	20.74
106	37.02
107	1.76
108	21.32
109	3.37
110	8.48
111	3.91
112	1.50
113	1.40
114	1.20
115	1.20
116	1.27
117	3.48
118	3.01
119	1.98
120	1.23
121	1.23
122	46.75
123	39.60
124	18.27
125	20.79
126	19.53
127	17.95
128	7.20
129	7.20
130	1.80
131	12.52
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











**EVIDENČNÍ LIST**

pro výpočet úhrad z pronájmu nebyt. prostor a poskytovaných služeb

s účinností od 1. 10. 2024

Smluvní strany:

**Město Tišnov,**  
zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospíšilem,  
se sídlem nám. Míru 111, 666 01 Tišnov,  
IČ: 00282707,  
DIČ: CZ00282707,

jako "pronajímatel"

a

**Pediatric Tišnov, s.r.o.,**  
zastoupená jednatelkou společnosti MUDr. Janou Štepitovou,  
se sídlem Na Rybníčku 772, 666 01 Tišnov,  
IČ: 29356199,

jako "nájemce"

dále jako „smluvní strany“

**Místo provozování:** poliklinika Tišnov, nám. Míru 24Příloha č. 1: Nájemné

místnosti	Podlahová plocha výměra -m <sup>2</sup>	Cena Kč/m <sup>2</sup> /rok	Roční nájem	Měsíční úhrada
Pronajatá místnost	63,47	1 570,00 Kč	99 647,90 Kč	8 303,99 Kč
Společné prostory	43,42	241,00 Kč	10 464,22 Kč	872,02 Kč
<b>Celkem</b>	<b>106,89</b>		<b>110 112 Kč</b>	<b>9 176 Kč</b>

Příloha č. 2:

Otopné metry jsou shodné s pronajatými užitnými metry nebytového prostoru.

Dodávka tepla je účtována zálohově. Roční vyúčtování bude prováděno dle skutečně vyrobeného a dodaného množství tepla.



**Příloha č. 3: Technické a dodací podmínky pro dodávku tepla a TUV**

1. Předmětem dodávky je: otopná voda, regulovaná v závislosti na venkovní teplotě a teplá užitková voda.
2. Odběratel a dodavatel jsou si povinni neprodleně navzájem hlásit všechny závady na zařízeních, které mají vliv na dodávku tepla a TUV, aby bylo zajištěno jejich co nejrychlejší odstranění.
3. Měřicí zařízení spotřeby plynu je instalováno na patě domu.

**Dodávkové normy:**

1. Otopné období začíná 1.9. běžného roku a končí 31.5. následujícího roku.
2. S vytápěním se započne v otopném období, pokud průměrná teplota vzduchu poklesne pod + 13 st. C ve dvou po sobě následujících dnech a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení teploty venkovního vzduchu pro následující den, pokud se dodavatel s odběratelem nedohodnou jinak.
3. Pokud v otopném období, kdy průměrná teplota vzduchu vystoupí nad + 13 st. C a podle vývoje počasí nelze očekávat pokles průměrné denní teploty venkovního vzduchu pro následující den, vytápění se přeruší, nebo omezí.
4. Dodavatel a odběratel se mohou dohodnout na vytápění mimo topné období, vyžadují-li to podmínky pro dodržení zásad hospodárnosti při spotřebě tepla a TUV a připouští-li to technické a zásobovací podmínky.
5. Provozní místnosti musí být v průběhu otopného období vytápěny tak, aby byla v době jejich provozu zajištěna teplota stanovená v technické normě.
6. Dobou provozu se rozumí doba stanovená odběratelem k danému účelu. Otopná voda a TUV je dodávána nepřetržitě s útlumem v noci a nepracovní dny.
7. Obě strany jsou oprávněny kontrolovat dodržování sjednaných podmínek, jakož i správnost předávaných údajů.

**Regulace, omezení a přerušení dodávek a odběru tepla:**

1. Pro zajištění plynulého zásobování teplem všech odběratelů je dodavatel oprávněn podle potřeby provádět regulační opatření uvedená v této smlouvě. Dodavatel je oprávněn omezit nebo přerušit dodávky tepla a TUV v těchto případech:
  - a) při provádění plánovaných oprav, údržby a revizních prací
  - b) při odstraňování provozních nehod a poruch technického zařízení a při provádění jiných naléhavých údržbových a revizních prací
  - c) při událostech charakteru živelné pohromy
  - d) při neplacení stanovených splátek nebo faktur za dodávku tepla odběratelům, kteří nesplnili svou povinnost ani v dodatečně lhůtě, kterou jim dodavatel stanoví s upozorněním, že jim dodávku tepla přeruší.
2. Dodavatel je povinen oznámit odběrateli omezení nebo přerušení dodávky tepla v případech uvedených v bodu 1. pís. a), d).

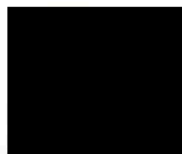
**Příloha č. 4: Úklid**

Místnosti	Podlahová plocha výměra - m <sup>2</sup>	Sazba Kč/m <sup>2</sup> /den	Měsíční úhrada (21 dní)
Pronajatá místnost - ordinace	63,47	1,80 Kč	2 399 Kč
Společné prostory	26,55	1,80 Kč	1 004 Kč
<b>Celkem Kč bez DPH</b>			<b>3 403 Kč</b>

V Tišnově dne 24. 04. 2024



Bc. Jiří Dospíšil  
starosta města Tišnov  
za pronajímatele



MUDr. Jana Štepitová  
jednatelka společnosti  
za nájemce