**S M L O U V A**

**o nájmu nebytových prostor č. A/A/CSS/4/25/Tr**

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2235 a násl.

zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), uzavřeli:

**Centrum sociálních služeb Tišnov, příspěvková organizace,**

**Králova 1742**

**666 01 Tišnov**

**zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl Pr., vložka 1599,**

**I.Č. 28334949**

**v zastoupení ředitelkou PhDr. Janou Hutařovou**,

pověřené majitelem nemovitosti, městem Tišnov, na základě zřizovací listiny s platností

od 1. 1. 2021 k hospodaření s byty a nebytovými prostory včetně jejich pronájmu

dále jen „Pronajímatel“

a

**Primární péče s.r.o.**

**MUDr. Lucie Žitňanská, jednatel**

**Střední 410/43**

**zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C., vložka 144295**

**IČ: 23078880**

dále jen “Nájemce”

uzavírají ve smyslu zákona **č. 89/2012 Sb**. v plném znění, tuto **Smlouvu o nájmu nebytových prostor**:

**I.**

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že mu byl objekt Centrum sociálních služeb Tišnov čp. 1742 na ul. Králova v Tišnově (dále jen CSS Tišnov) s p.č.st. 2079, 2104, 2137, vše v k.ú. Tišnov, svěřen k hospodaření vlastníkem, Městem Tišnov, na základě zřizovací listiny. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu 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. nebytové prostory

v pavilonu A s p.č.st. 2079, a to pro účel provozování ordinace praktického lékaře.

Dle situačního plánku jde o prostory:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *č.m.* | *název místnosti* | *m²* |
| 1S.0.4c | čekárna | 19,92 |
| 1S.0.6 | WC pacienti | 3,98 |
| 1S.0.7 | úklidová místnost | 1,55 |
| 1S.0.8 | sesterna | 22,5 |
| 1S.0.9 | vyšetřovna | 21,39 |
| 1S.0.10 | asistentka | 17,49 |
| 1S.0.11a | kuchyňka | 12,94 |
| 1S.0.11b | hygienická buňka | 3,12 |
| 1S.0.11c | odpady | 2,88 |
|  | *celkem* | **105,77** |

Situační plánek je nedílnou součástí této smlouvy.

Výčet pronajímaných věcí movitých je uveden v PROTOKOLU O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PRONAJATÉHO INVENTÁŘE A ZAŘÍZENÍ, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se zřizuje na dobu neurčitou, počínaje 01. 8. 2025, nejméně však na dobu 48 měsíců. Pokud bude nájem předčasně ukončen nájemcem nebo pronajímatelem z důvodu porušení některého ze smluvních ujednání nájemcem, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 20.000,- Kč za každý měsíc, o který byl nájem ukončen dříve.
2. Výjimka z placení pokuty je v případě zásahu vyšší moci (valka, pandemie,přírodní katastrofa) a ze závažných zdravotních důvodů a při překážce na straně pronajímatele způsobující nemožnost ambulanci užívat.
3. Nájem lze ukončit dohodou nebo po uplynutí 48 měsíců písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran, a to i bez uvedení důvodu. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, lze nájemní poměr ukončit k poslednímu dni kalendářního měsíce, přičemž výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájem lze ze strany pronajímatele ukončit okamžitě po projednání v městské radě v případě

- nepřistoupení nájemce na zvýšené nájemné při jeho valorizaci

 - využívání pronajatých nebytových prostor nájemce k jiným, než smluveným účelům bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele

 - nájemce neuhradil nájemné ani po písemné výzvě pronajímatele,

 - nájemce porušil smlouvu jiným hrubým způsobem.

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu jako svůj majetek ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání nájemcem. Za tímto účelem je pronajímatel za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách po předchozí domluvě. Dále je pronajímatel povinen, v souladu s touto smlouvou, neomezovat nájemce bez vážného důvodu v užívání předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený přístup pro jeho zaměstnance, či jiné oprávněné osoby.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem a na vlastní náklady udržovat nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
4. Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu je nájemce povinen neodkladně oznamovat pronajímateli a umožnit jejich provedení. Drobnými opravami se rozumí opravy, jejich výše jednotlivě nepřesáhne 10.577,- Kč.
5. Veškeré úpravy nebytových prostor a pronajatého vybavení je nájemce oprávněn provádět pouze se souhlasem pronajímatele, a to na základě písemné žádosti.
6. Nájemce předá pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od užívaných prostor pro případ živelné pohromy, požáru nebo havárie. Pronajímatel ručí za to, že klíče nebudou zneužity. Klíče budou uloženy u správce CSS.
7. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté nebytové prostory v takovém stavu, v jakém je do užívání převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a stavebním úpravám povoleným pronajímatelem, a to nejpozději v den ukončení nájmu. Technické zhodnocení pronajatého nebytového prostoru po dobu nájmu se stává majetkem pronajímatele a nebude vypořádáváno.
8. Nájemce je povinen udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu, s přihlédnutím ke skutečnosti, že pronajaté nebytové prostory jsou součástí objektu se zvýšeným požárním nebezpečím ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
9. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat pravidelné revize, kontroly a servis elektrických zařízení v pronajatých prostorách, vlastních i pronajatých elektrospotřebičů, plynových spotřebičů, tlakových lahví a nádob. Doklad o revizích předloží 1 krát ročně správci CSS. V případě závad zjištěných při revizi je nájemce povinen zajistit na vlastní náklady jejich odstranění.
10. Nájemce se zavazuje strpět 1 x ročně kontrolu užívání předmětu nájmu, včetně preventivní prohlídky PO a revizí PBZ k čemu poskytne veškerou potřebnou součinnost. Datum a čas prohlídky bude stanoven po předchozí domluvě.
11. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část na určitou dobu do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
12. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu provozovat ordinaci praktického lékaře s tím, že bude evidovat a ošetřovat všechny klienty pronajímatele, kteří projeví zájem.

**V.**

**Odpovědnost za škodu**

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.

2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

**VI.**

**Platební podmínky**

1. Nájemné a ostatní finanční plnění spojená s předmětem nájmu jsou splatná měsíčně na účet pronajímatele, č.ú. 43-4496410297/100, ve výši sjednané v "Evidenčním listu pro výpočet úhrad z pronájmu nebyt. prostor a poskytovaných služeb" (dále jen „Evidenční list“), vždy do 15tého dne příslušného měsíce.

Variabilní symbol pro platbu: **1742901001**

1. V případě prodlení s úhradou nájemného a služeb souvisejících s nájmem nebytových prostor zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

**VII.**

**Nájemné**

1. Za pronájem nebytových prostor se sjednává celkové roční nájemné ve výši 1450,- Kč/m2, splatné způsobem uvedeným v čl. VI. Výpočet jednotlivých částek je uveden v evidenčním listě.
2. Účastníci dále ujednali právo Pronajímatele každoročně k 1. červenci upravit dohodnuté nájemné mírou inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 předchozích měsíců zveřejněnou Českým statistickým úřadem.
3. Za pronájem strojů, zařízení a nábytku, popř. jiného vybavení, se sjednává nájemné, splatné způsobem uvedeným v čl. VI. této smlouvy. Výše nájemného je stanovena v Evidenčním listě.

**VIII.**

**Zvláštní ujednání**

1. Nájemné dle čl VII nebude prvních 12měsíců od účinnosti smlouvy hrazeno.
2. V následujících 12 měsících pak nájemce uhradí plnou (100%) cenu nájemného, pokud bude mít v evidenci nad 1500 pacientů. V případě evidence 1000 až 1500 pacientů uhradí 75% nájmu dle č. VII. V případě, že bude mít v evidenci do 1000 pacientů uhradí 50% nájmu. Nepředloží-li nájemce í počet evidovaných pacientů, bude hradit plnou výši nájemného.
3. V dalším (třetím) roce pak nájemce uhradí plnou výši nájmu dle čl. VII.
4. Nájemné nebude o inflaci valorizováno do 1.8.2029
5. Ordinace bude po dobu 48 měsíců od uzavření smlouvy provozována minimálně 30 hodin týdně. Na toto pravidlo lze uplatnit výjimku v 6 týdnech každého kalendářního roku.

**IX.**

**Vodné a stočné**

Vodné, stočné bude hrazeno zálohově a vyúčtováno pronajímatelem nájemci ročně dle spotřebovaného množství vody naměřeného podružným poměrovým vodoměrem.

**X.**

**Odběr a úhrada el. energie**

Elektrická energie bude hrazena zálohově a vyúčtována pronajímatelem nájemci ročně dle spotřebovaného množství elektřiny naměřeného podružným poměrovým elektroměrem.

**XI.**

**Úhrada el. energie za osvětleních společných prostor**

Odběr el. energie na osvětlení společných prostor je stanovena dohodou ve výši 300 kWh na rok. Výše úhrady je stanovena v evidenčním listě a bude vyúčtována 1x ročně a to za cenu odpovídající průměru z celkové částky velkoodběru.

**XII.**

**Dodávky tepla a TUV**

1. Při dodávkách tepla a TUV vystupuje pronajímatel jako dodavatel tepla a TUV. Nájemce vystupuje jako odběratel tepla a TUV.

2. Vyrobené a spotřebované teplo na otop se určí dle technického výpočtu, který bude vycházet ze skutečně vyrobeného tepla měřeného na výstupu ze zdroje. Vyrobené teplo bude poměrem rozděleno na všechny odběratele v objektu dle vytápěné plochy. V případě, že odběr tepla je měřen, bude vyúčtování provedeno dle skutečného odebraného množství a vytápěné plochy v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb.

3. Spotřeba tepla pro přípravu TUV bude vykazována samostatně a bude účtována dle výše skutečně naměřené spotřeby (GJ/m3). Množství TUV bude určeno odečtem podružného vodoměru.

4. Množství tepla ve vytápěných prostorách a v prostorách nevytápěných, kde dochází pouze k prostupu tepla z vytápěné části stěnami, bude účtováno dle vyhl. ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015Sb. Plocha těchto prostor je uvedena v evidenčním listě.

5. Technické a dodací podmínky tepla a TUV jsou uvedeny v evidenčním listě.

6. Cena tepla bude hrazena zálohově v měsíčních splátkách. Vyúčtování topné sezóny a jeho finanční vypořádání bude provedeno v souladu s vyhl. ministerstva pro místní rozvoj

č. 269/2015Sb.

**XII.**

**Úklid**

Úklid společných prostor zajišťuje pronajímatel. Náklady na úklid těchto prostor budou účtovány dle ceníku služby.

**XIII.**

**Běžná údržba**

Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor a zařízení po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. K tomu účelu je nájemce povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatého prostoru, a to na svůj náklad. Je povinen udržovat prostor v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid, dobré mravy a obecně závazné předpisy.

**XIV.**

**Svoz PDO**

Nájemce je povinen prokázat pronajímateli způsob likvidace odpadu.

**XV.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., a občanského zákoníku.
2. Nájemce souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním osobních údajů obsažených v této nájemní smlouvě. Zároveň je si vědom svých práv podle zákona č. 110/2019 Sb., o ochraně osobních údajů.
3. Obsah smlouvy lze měnit a doplňovat pouze písemnými, číslovanými dodatky, se souhlasem obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
5. V souladu se zřizovací listinou Centra sociálních služeb Tišnov, příspěvkové organizace, která byla schválena Radou města Tišnova na zasedání č. RM/004/12/2025, schválila uzavření této smlouvy Rada města Tišnova na své schůzi dne 19.05.2025

V Tišnově ……………………… V Tišnově ………………………

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 PhDr. Jana Hutařová MUDr. Lucie Žitňanská

 zástupce pronajímatele nájemce