

SMLOUVA O NÁJMU nebytových prostor

Pronajímatel: Statutární město Brno, městská část Brno-Tuřany
Tuřanské nám. 1, 620 00 Brno
jehož jménem jedná Radomír Vondra, starosta městské části Brno-Tuřany
IČO 44992785-22
bankovní spojení 19-16622621/0100 a 16622621/0100

Nájemce:
IČ: 036 78 679
místem podnikání

I.

Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu Zdravotní středisko Holásecká 31, č.p. 775, jež je součástí pozemku p.č. 1833/2 v k.ú. Tuřany, obec Brno, okres Brno – město, zapsaného u Katastrálního úřadu Brno – město na LV č. 10001. Uvedený objekt je svěřen MČ Brno-Tuřany.
- 1.2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu nebytové prostory:
 - místnost č. 1.06 o výměře 21,30 m² (přípravna),
 - místnost č. 1.07 o výměře 23,00 m² (vyšetřovna).Součástí pronájmu je společné užívání těchto nebytových prostor:
 - místnost č. 1.40 o výměře 11,64 m² (zádveř),
 - místnost č. 1.39 o výměře 20,20 m² (vstupní hala),
 - místnost č. 1.38 o výměře 85,81 m² (čekárna),
 - místnosti č. 1.46, 1.47, 1.48, 1.49, 1.50, 1.51 a 1.52 (sociální zařízení).Všechny shora označené prostory jsou situované v přízemí objektu Holásecká 31. Pronajímané nebytové prostory jsou uvedeny v plánu, který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 1.3. Nájemce tyto prostory za podmínek uvedených v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli níže uvedené nájemné. Obě smluvní strany přijímají závazky a povinnosti druhé smluvní strany uvedené v této smlouvě.

II.

Účel užívání

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět smlouvy za účelem provozování ordinace praktického lékaře. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu pouze k tomuto účelu.

III.

Doba trvání nájmu a výpovědní podmínky

- 3.1. Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2020.
- 3.2. Smluvní strany si sjednávají 3 měsíční výpovědní dobu, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která začne běžet od prvního dne následujícího po dni doručení výpovědi nájemci, a to z následujících důvodů:
 - nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s čl. II této smlouvy,
 - nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného.
- 3.3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli nejpozději do 3 dnů po skončení nájmu. V případě nepředání předmětu nájmu v tomto termínu se sjednává smluvní pokuta ve výši tříměsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení s předáním.

IV.

Nájemné a služby

- 4.1. Výše nájemného byla stanovena dohodou stran ve výši 53 077,- Kč ročně. Rozpis nájemného je obsažen v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemné bude hrazeno nájemcem ve čtvrtletních splátkách,

- vždy do posledního dne příslušného čtvrtletí, a to na příjmový účet ÚMČ Brno – Tuřany, č.ú.: 19-16622621/0100, VS: 2204000027.
- 4.2. Pronajímatel je oprávněn vždy po uplynutí roku zvýšit nájemci nájemné úměrně inflaci /indexu růstu spotřebitelských cen/ za uplynulý rok stanovené Českým statistickým ústavem, popř. jeho právním nástupcem. Ke zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele od 1. ledna příslušného roku, pokud je toto oznámení nájemci doručeno či předáno v I. pololetí příslušného roku. Jinak dochází ke zvýšení nájemného od měsíce, v němž je oznámení o zvýšení nájemného nájemci doručeno či předáno. Takto zvýšené nájemné je povinen nájemce pronajímateli platit. Případný nedoplatek nájemného je splatný v následujícím měsíci. Toto ustanovení se použije i pro rok 2020.
 - 4.3. V případě, že nájemce nezaplatí dohodnuté nájemné ve stanoveném termínu, uhradí pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
 - 4.4. Nájemce se zavazuje hradit náklady za plyn, el. energii, vodné a ostatní náklady dle rozpisu v příloze č. 2 této smlouvy. Tyto náklady nejsou součástí nájemného a budou placeny nájemcem zálohově v termínu splatnosti nájemného na níže uvedený účet pronajímatele. Vyúčtování dle skutečně naběhlých nákladů bude provedeno vždy v prvním čtvrtletí následujícího roku. V případě změny cen dodávaných služeb se nájemce zavazuje respektovat novou cenovou regulaci. Pronajímatel je oprávněn změnit výši záloh na služby dle skutečně naběhlých nákladů za předchozí kalendářní rok. Tato změna bude nájemci oznámena písemně a předem.
 - 4.5. Zálohy na služby dle předchozího odstavce budou hrazeny ve stejném termínu jako nájemné, a to na výdajový účet ÚMČ Brno – Tuřany, č.ú.: 16622621/0100, VS: 2204000027.

V.

Ostatní ujednání

- 5.1 Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v této smlouvě. K jakékoliv změně nebo rozšíření účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat souhlas pronajímatele.
- 5.2 Pronajímatel je povinen zajistit:
 - a) vytápění objektu a služby spojené s vytápěním
 - b) udržování schůdnosti přístupových komunikací a udržování zelených ploch
- 5.3 Nájemce se zavazuje:
 - a) zajistit úklid předmětu nájmu na vlastní náklady
 - b) nepronajímat výše uvedené prostory třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. V takovém případě se zavazuje předložit pronajímateli návrh podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.
 - c) hradit drobné opravy do 5 000,- Kč, ostatní vyšší náklady na opravy a udržování bude hradit majitel objektu.
 - d) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto neoznámením vznikla.
 - e) umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor
 - f) dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy
 - g) sjednat, případně rozšířit své pojištění o pojištění odpovědnosti za škody vůči třetí osobě.
- 5.4. Nájemce se zavazuje do tří měsíců od uzavření této smlouvy předložit pronajímateli zprávu o zhodnocení činnosti a začlenění do kategorie podle stupně požárního nebezpečí (zákon č.133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění následujících předpisů a vyhláška č. 246/2001 Sb., o požární prevenci) a eventuelní zpracování posouzení požárního nebezpečí podle § 29 vyhlášky č. 246/2001 Sb.
- 5.5. Za plnění povinností na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, odpovídá nájemce.
- 5.6. Revizi elektrického vedení včetně zásuvek, vypínačů a elektrických rozvaděčů zajišťuje nájemce. Pronajímatel zajišťuje revize hromosvodů na předmětné nemovitosti. U ostatních elektrických zařízení, kterými si nájemce nebytových prostor vybaví, včetně osvětlovacích těles, zajišťuje revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technikách norem, které se na tato zařízení vztahují, na vlastní náklady a nebezpečí nájemce. Vybavení elektrickými zařízeními a změny na elektrické instalaci je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem. Pokud v pronajatých prostorách nájemce používá další vlastní vyhrazená technická zařízení je zodpovědný za jejich provoz, pravidelné kontroly a revize včetně odbornosti obsluhy.
- 5.7. Nájemce je oprávněn na objektu umístit obvyklé reklamní zařízení (své označení), aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu. Reklamní či jiné zařízení přesahující obvyklý rámeček lze

- umístit na objektu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v takovém případě se cena za umístění zařízení sjedná dohodou, která bude součástí této smlouvy.
- 5.8. Nájemce je oprávněn provést v pronajatých prostorách stavební úpravy a jiné práce investičního charakteru pouze s písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou při provádění případných stavebních prací.
- 5.9. Nájemce je povinen dodržovat kanalizační řád města Brna.
- 5.10. Nájemce potvrzuje, že je podrobně seznámen se stavem předmětu nájmu. Předmět nájmu je v řádném stavu a v tomto stavu jej nájemce bez jakýchkoliv výhrad přijímá.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1. Právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a právními předpisy souvisejícími s touto problematikou.
- 6.2. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou po vzájemné dohodě obou stran.
- 6.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom z nich.
- 6.4. Strany si smlouvu přečetly, souhlasí s ní a prohlašují, že smlouva nebyla sepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Doložka

ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích /obecní zřízení/

Nájem prostor uvedených v čl. I. této smlouvy byl schválen na 31/VIII. zasedání Rady městské části Brno-Tuřany konaném dne 16. 12. 2019.

Záměr pronájmu byl zveřejněn od 27. 11. 2019 do 13. 12. 2019 jeho vyvěšením na úřední desce ÚMČ Brno-Tuřany.

V Brně dne

V Brně dne

nájemce

pronajímatel

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 20-02-27

Samostatně užívané prostory:

Místnost č. 1.06 přípravná o výměře 21,30 m ²	1 024,- Kč/m ² /rok
Místnost č. 1.07 vyšetřovna o výměře 23 m ²	1 024,- Kč/m ² /rok
Celkem 44,30 m ² (1 024,- Kč/m ² /rok)	nájemné činí 45 363,- Kč/rok

Společně užívané prostory (počítána 1/3 výměry místností):

Místnost č. 1.38 čekárna o výměře 28,60 m ²	171,- Kč/m ² /rok
Místnost č. 1.39 vstupní hala o výměře 6,73 m ²	171,- Kč/m ² /rok
Místnost č. 1.40 zádveří o výměře 3,88 m ²	171,- Kč/m ² /rok
Místnost č. 1.46, 1.47, 1.48, 1.49, 1.50, 1.51, 1.52 o výměře 5,90 m ²	171,- Kč/m ² /rok
Celkem 45,11 m ² (171,- Kč/m ² /rok)	nájemné činí 7 714,- Kč

Celkem roční nájemné činí 53 077,- Kč

Platba na č. účtu 19-16622621/0100, VS 2204000027

Celkem záloha na energie a služby činí ročně 28 000,- Kč

Čtvrtletní platba na č. účtu 16622621/0100 v částce 7 000,- Kč

Rozpis předpokládaných nákladů:

Hodnoty převodních koeficientů jsou stanoveny empiricky dle sledovaných veličin:

Koeficient voda – 1

Koeficient el. energie – 1

Náklady na plyn se vypočítají takto:

předpokládané výdaje na topení objektu ZS

----- x 89,41 m²
1 295,93 m² (výměra vytápěné plochy ZS)

Stanovená záloha: 10 000,- Kč

Náklady na el. energii se vypočítají takto:

Předpokládané výdaje na energii ZS

----- x 1
21 (součet převodních koeficientů)

Stanovená záloha: 8 000,- Kč

Náklady na vodné, stočné se vypočítají takto:

Předpokládané výdaje objektu

----- x 1
16 (součet převodních koeficientů)

Stanovená záloha: 5 000,- Kč

Náklady na obsluhu kotelny se vypočítají takto:

předpokládané výdaje objektu

16 (počet nájemců v objektu)

Stanovená záloha: 4 000,- Kč

Náklady na svoz odpadu se vypočítají takto:

předpokládané výdaje objektu

16 (počet nájemců v objektu)

Stanovená záloha: 1 000,- Kč

Celkem zálohové náklady ročně činí 28 000,- Kč