

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I. Smluvní strany

Fakultní nemocnice Brno

se sídlem Jihlavská 20, 625 00 Brno

zastoupená MUDr. Ivem Rovným, MBA – ředitelem

IČO: 65269705

DIČ: CZ65269705

bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú.: 71234621/0710

FN Brno je státní příspěvková organizace zřízená rozhodnutím Ministerstva zdravotnictví.

Nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku, je zapsána v živnostenském rejstříku vedeném Živnostenským úřadem města Brna.

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Mateřská škola a základní škola při Fakultní nemocnici Brno, příspěvková organizace

se sídlem Černopolní 212/9, 613 00, Brno - Černá Pole

zastoupena Mgr. Markétou Olbertovou, ředitelkou

IČO: 64327809

bankovní spojení: KB Brno – město, č. ú.: 63736621/0100

(dále jen „**nájemce**“)

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem, mezi který mimo jiné patří i nebytové prostory na pracovišti Dětské nemocnice (dále jen „**DN**“) na adrese Černopolní 9, 613 00 Brno, a to:

Označení místností:	Výměra v m ²	Označení místností:	Výměra v m ²
D.K.2.01 – zádveří	4,5 m ²	D.K.2.09 – třída	36,9 m ²
D.K.2.02 – chodba	17 m ²	D.K.2.12 – sklad	11 m ²
D.K.2.03 – jídelna	56 m ²	D.K.2.13 – šatna	18,7 m ²
D.K.2.04 – chodba	10 m ²	D.K.2.14 – šatna	9 m ²
D.K.2.05 – pracovna	21,9 m ²	D.K.2.15 – chodba	5 m ²
D.K.2.06 – pracovna	16,5 m ²	D.K.2.20 – WC	3,4 m ²
D.K.2.07 – pracovna	10,6 m ²	D.K.2.21 – umývárna	4,2 m ²
D.K.2.08 – pracovna	28,5 m ²	D.K.2.22 – úkl. komora	1,6 m ²
		D.K.2.23 – sklad	15,7 m ²

Místnosti se nachází v budově K DN (dále také jen jako „**předmět nájmu**“ či „**nebytové prostory**“) a jsou vyznačeny na situačním nákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

2. Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty do užívání předmět nájmu ve výše uvedeném areálu specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozování mateřské školy, základní školy a školní družiny pro pacienty FN Brno. Užívání předmětu nájmu k jakémukoliv

jinému účelu, než je uvedeno v tomto odstavci, je možné pouze na základě předem uzavřené dohody smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.

4. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.
5. Nájemce najímá od pronajímatele předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy.

III.

Způsob předání předmětu nájmu, doba trvání nájmu

1. Převzetí předmětu nájmu nájemcem bylo provedeno na základě původní smlouvy č. NA/0917/2017 a tudíž nebude podepisován nový předávací protokol.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1. 5. 2025 do 30. 4. 2029**.

IV.

Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí 338 125,- Kč/rok bez DPH.

Měsíční výše nájemného činí 28 177,- Kč bez DPH (zaokrouhleno).

2. Za pronájem předmětu nájmu je povinen nájemce platit nájemné jedenkrát měsíčně v částce **28 177,- Kč bez DPH** na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení. Faktura bude pronajímatelem vystavena vždy za uplynulý kalendářní měsíc nejpozději do 15 dne měsíce následujícího. V souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty bude nájem osvobozen od DPH.
3. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy, jestliže průměrná míra inflace dle Českého statistického úřadu za předchozí kalendářní rok přesáhne 2 %. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn zvýšit nájemné nejvýše o částku odpovídající průměrné míře inflace dle Českého statistického úřadu za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného dle věty předchozí je vůči nájemci účinné prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém pronajímatel oznámil tuto skutečnost včetně částky, o kterou se nájemné navyšuje, nájemci. Takto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje automaticky bez dalšího hradit. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává tříměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet okamžikem doručení výpovědi nájemci. Tato výpovědní lhůta však skončí vždy nejpozději koncem daného školního roku.

V.

Služby a kauce

1. Služby spojené s nájmem budou účtovány paušálně, a to takto:
teplo..... 143 090,- Kč/rok bez DPH
el. energie..... 17 920,- Kč/rok bez DPH
vodné a stočné..... 14 810,- Kč/rok bez DPH
celkem..... 175 820,- Kč/rok bez DPH, tj. **14 652,- Kč/měsíc bez DPH (zaokrouhleno)**

2. Služby spojené s nájmem budou účtovány se zákonnou sazbou DPH dle příslušných právních předpisů.

Náklady za služby spojené s nájmem uvedené v předchozích odstavcích je nájemce povinen platit pronajímateli jedenkrát měsíčně na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení. Faktura bude pronajímatelem vystavena za uplynulý měsíc nejpozději do 15 dne měsíce následujícího. Datem zdanitelného plnění je poslední den v měsíci, za který byla faktura vystavena.

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výše uvedené ceny, a to úměrně v závislosti na změně vstupních cen těchto služeb nebo změně jejich rozsahu, a to s účinností od prvního měsíce následujícího po této změně. O změně výše cen bude pronajímatel nájemce písemně předem informovat.
4. V případě prodloužení nájmu s placením služeb spojených s nájmem, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit úroky z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
5. Služby nad rámec této smlouvy budou objednávány nájemcem samostatně a fakturovány zvlášť mimo rozsah uvedených záloh.
6. Pronajímatel přenechá nájemci do užívání telefonní linku a telefon užívaný v souvislosti s telefonní linkou. Úhrada za telefonní hovory a užívání telefonu bude prováděna přefakturací na základě vystavené faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení. Dnem zdanitelného plnění je poslední den v měsíci, za který je faktura vystavena.
7. Pronajímatel se zavazuje nájemci bezúplatně umožnit vjezd a parkování v areálu DN pronajímatele. Parkování bude nájemci umožněno na místě určeném pronajímatelem.
8. Pronajímatel se zavazuje nájemci bezúplatně umožnit využívat poštovní přihrádku v prostorách Centrálního příjmu pacientů při DN.
9. Smluvní strany potvrzují, že nájemce na základě nájemní smlouvy č. NA/0917/2017 složil na účet pronajímatele vratnou kauci ve výši 80 598,- Kč. Za účelem dosažení částky na složení vratné kaucí se tříměsíčnímu nájemnému ve výši 84 531,- Kč, bude vystavena faktura na doúčtování vratné kaucí ve výši 3 933,- Kč, a to nejpozději do 15 dnů měsíce následujícího po datu nabytí účinnosti této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít složenou kauci na úhradu dluhu vzniklého v důsledku prodloužení nájmu s platbami nájemného i služeb s nájmem souvisejících, zároveň i jako úhradu za škodu způsobenou nájemcem nebo osobami, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup. Dojde-li tímto způsobem k vyčerpání prostředků složených na účtu pronajímatele, zavazuje se nájemce nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy o tom bude informován, doplnit příslušnou finanční částku do výše původní kaucí uvedené v této smlouvě. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává tříměsíční výpovědní lhůta. Tato výpovědní lhůta však skončí vždy nejpozději koncem daného školního roku. Povinnost nájemce hradit úroky z prodloužení přitom není případným čerpáním prostředků z kaucí dotčena. Kauce bude nájemci vrácena při ukončení nájemního vztahu a řádném předání vyklizených prostor, které tvoří předmět nájmu, nebude-li pronajímatel vůči nájemci evidovat žádnou dlužnou částku.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal od pronajímatele předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a zavazuje se ho užívat řádně v souladu se sjednaným účelem a chránit jej před poškozením a znehodnocením, odpovídá přitom za škodu způsobenou pronajímateli nesplněním této povinnosti.
2. Podmínky užívání předmětu nájmu:
 - a. Pronajímatel je povinen zpřístupnit nájemci předmět nájmu a zajistit mu nerušený průběh užívání tohoto předmětu nájmu.
 - b. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nebyla porušována činnost pronajímatele, event. jiných nájemců. Zavazuje se dodržovat provozní řád pronajímatele a omezení vyplývající ze skutečnosti, že předmět nájmu se nachází ve zdravotnickém zařízení. V době od 20.00 do 6.00 hod. je povinen zajistit klid v prostorách jím užívaných.
 - c. Nájemce není oprávněn činit jakékoli úpravy předmětu nájmu, které by změnily jeho charakter, zejména pak provádět stavební úpravy na předmětu nájmu. Vznikne-li potřeba takových úprav, požádá písemně o možnost jejich provedení pronajímatele. Požadavky na úpravy budou společně projednány a podmínky těchto úprav určeny písemnou dohodou.
 - d. Nájemce je povinen hradit náklady na provedení drobných oprav. Opravy, které brání řádnému užívání předmětu nájmu (nad rámec drobných oprav) bude hradit a provádět pronajímatel. Pokud vznikne potřeba jakýchkoliv oprav z důvodu zavinění na straně nájemce, je tento povinen sám opravu zajistit a uhradit náklady na jejich provedení. Smluvní strany se dohodly, že pro výklad pojmů drobné opravy je rozhodující věcná náplň uvedená pro tyto pojmy v příslušných ustanoveních nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
 - e. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v předmětu nájmu, které je pronajímatel povinen provést na své náklady, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a právními předpisy předepsaných kontrol a revizí, včetně kontrol, zda předmět nájmu je užíván v souladu se sjednaným účelem a tomu odpovídajícím obvyklým způsobem.
3. Nájemce je povinen dodržovat předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO) a to i z hlediska prevence. Pronajímatel poskytne nájemci pokyny a provozní řády zavedené pronajímatelem v oblastech BOZP a PO týkající se účelu nájmu, nájemce je povinen tyto pokyny a řády dodržovat. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu bezpečnostní, hygienické a požární předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu. Dle ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, ustanovuje nájemce jako osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany Mgr. Markétu Olbertovou.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu další osobě do podnájmu.
5. Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu pronajímatele platí zákaz kouření ve smyslu zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, je zde také zakázán prodej alkoholických nápojů a tabákových výrobků.
6. Nájemce je povinen dodržovat v prostorách FN Brno Interní předpisy FN Brno. Nájemce podpisem nájemní smlouvy potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen s interními předpisy pronajímatele v platném znění.

7. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobil sám nebo osoby, kterým do užívaného předmětu nájmu umožnil přístup a je povinen tyto škody neprodleně odstranit, příp. způsobenou škodu pronajímateli uhradit.
8. Nájemce se zavazuje provést nezbytná opatření k zabezpečení předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům ani jiným třetím osobám za škody vzniklé poškozením, zničením nebo odcizením věcí vnesených do prostor. Nájemce je povinen učinit potřebná opatření k zabezpečení takových věcí.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup do pronajatých prostor. Pronajímatel a pracovníci ostrahy budovy jsou ve výjimečných případech oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v nepřítomnosti nájemce, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, živelná pohroma nebo podobná skutečnost. O tomto vstupu je pronajímatel povinen okamžitě telefonicky informovat nájemce, pokud nebylo možné ho informovat předem.
10. Nájemce je povinen zajišťovat úklid vzniklý jeho činností.
11. V okamžiku skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícím stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení, případně ve stavu, v jakém se smluvní strany před ukončením nájmu dohodly.

VII. Smluvní pokuty

1. V případě prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu k datu skončení nájmu má pronajímatel právo požadovat na nájemci vedle nájemného a doplatků na poskytované služby i smluvní pokutu, a to ve výši 1 000,- Kč za každý započatý den prodlení.
2. V ostatních případech, kdy nájemce poruší nebo nesplní povinnost uloženou mu právním předpisem nebo touto smlouvou má pronajímatel právo požadovat na nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každé prokazatelně zjištěné porušení nebo nesplnění povinnosti.
3. Nárok na náhradu škody, která porušením nebo nesplněním povinnosti nájemce pronajímateli vznikla, není zaplacením smluvní pokuty dotčen.

VIII. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu dohodou. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), se nepoužije.
2. Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
 - i. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
 - ii. nájemce je déle jak tři měsíce v prodlení s platbami, které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli;
 - iii. nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas a neučinil nápravu ani v přiměřené lhůtě po doručení písemného upozornění pronajímatele s výzvou k nápravě;
 - iv. pronajímatel potřebuje pronajatou věc nebo její část k plnění předmětu činnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „**zákon o majetku**“);

- v. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - vi. bylo rozhodnuto o změnách předmětu nájmu, jež brání užívání předmětu nájmu;
 - vii. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
- i. ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen;
 - ii. přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - iii. pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tím není dotčeno ustanovení § 2291 OZ. Ustanovení § 2223 OZ, § 2315 OZ se nepoužijí.
5. V souladu s § 27 odst. 2 zákona o majetku, má pronajímatel právo ukončit tuto smlouvu rovněž odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to 30. dnem od doručení oznámení této skutečnosti nájemci.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 5. 2025. Nabude-li tato smlouva účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále jen „**zákon o registru smluv**“), pak se smluvní strany výslovně dohodly, že ujednání této smlouvy se použijí i na právní poměry vzniklé mezi smluvními stranami od 1. 5. 2025 do okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy dle registru smluv.
2. Tato smlouva bude s ohledem na povinnosti pronajímatele vyplývající ze zákona o registru smluv zveřejněna v registru smluv. Zveřejnění provede pronajímatel. Ustanovení OZ o obchodním tajemství se nepoužije.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních stejné platnosti a závaznosti, přičemž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Případně je tato smlouva vyhotovena elektronicky a podepsána uznávaným elektronickým podpisem. V takovém případě obdrží každá smluvní strana elektronický originál oboustranně podepsané smlouvy.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- příloha č. 1 – situační nákres
5. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemně, a to formou očíslovaných dodatků a budou podepsány k tomu zmocněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Všechny další záležitosti týkající se nájemní smlouvy výslovně touto smlouvu neupravené se budou řídit obecně závaznými právními předpisy.

7. Tato smlouva byla sepsána podle svobodné, vážné a pravé vůle obou smluvních stran, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Na důkaz toho připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne:

V Brně dne:

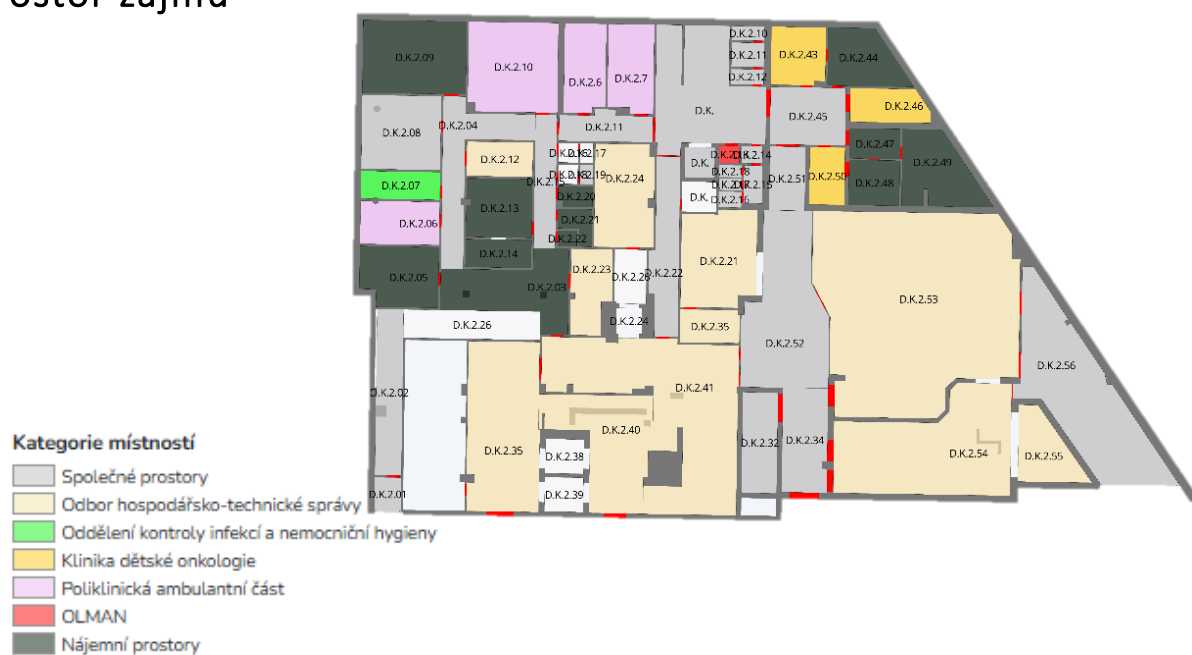
.....
za pronajímatele
MUDr. Ivo Rovný, MBA
Ředitel

.....
za nájemce
Mgr. Markéta Olbertová
ředitelka

Vizualizace areálu FN Dětská nemocnice



Dispozice 2NP budovy K v areálu FN Dětská nemocnice a vyznačený prostor zájmu



Vyznačený prostor zájmu

