

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi smluvními stranami:

Fakultní nemocnice Brno

se sídlem Jihlavská 20, 625 00 Brno

zastoupená: MUDr. Romanem Krausem, MBA – ředitelem

IČO: 65269705

DIČ: CZ65269705

bankovní spojení: ČNB Brno, č.ú.: 71234621/0710

FN Brno je státní příspěvková organizace zřízená rozhodnutím Ministerstva zdravotnictví.

Nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku, je zapsána do živnostenského rejstříku vedeného Živnostenským úřadem města Brna.

(dále jen „pronajímatel“)

a

Masarykova univerzita

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

zastoupená prof. MUDr. Jiřím Mayerem, CSc., děkanem Lékařské fakulty MU

IČO: 00216224

DIČ: CZ00216224

bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pob. Brno, č. ú.: 85636621/0100

(dále jen „nájemce“)

(dále jen „smlouva“)

I.

Preambule

1. Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem, mezi který mimo jiné patří i nebytové prostory ve FN Brno na pracovišti medicíny dospělého věku, Jihlavská 20, 625 00 Brno, pracovišti dětské medicíny, Černopolní 9, 625 00 Brno a na pracovišti reprodukční medicíny, Obilní trh 11, 625 00 Brno.
2. Tato smlouva je uzavírána na základě čl. 8 odst. 4. smlouvy o spolupráci č. O/0322/11, uzavřené dne 30. 9. 2011 mezi smluvními stranami.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory ve výše uvedených areálech specifikované takto:

PMDV

Pavilon L, parcelní číslo 2876, katastrální území St. Lískovec, zapsána na LV č. 9
m.č. B.L.0.043 šatna 83,00 m²

Pavilon I1, parcelní číslo 1681/23, katastrální území St. Lískovec, zapsána na LV č. 9
m.č. B.I1.0.19 předsíň 1,80 m²

m.č. B.I1.0.20	filtr vstup	6,70 m ²
m.č. B.I1.0.21	filtr výstup	9,00 m ²
m.č. B.I1.0.22	předsíň	1,80 m ²
m.č. B.I1.0.23	filtr vstup	6,70 m ²
m.č. B.I1.0.24	filtr výstup	9,00 m ²
m.č. B.I1.0.25	předsíň	1,90 m ²
m.č. B.I1.0.26	filtr vstup	6,70 m ²
m.č. B.I1.0.27	filtr výstup	9,00 m ²

Pavilon C, parcelní číslo 1284, katastrální území Bohunice, zapsána na LV č. 10
m.č. B.C.1.70 šatna 37,73 m²

PDM

Pavilon A, parcelní číslo 3199, katastrální území Černá Pole, zapsána na LV č. 1768

m.č. D.A. 01.01	šatna	33,82 m ²
m.č. D.A. 01.02	šatna	31,59 m ²
m.č. D.A. 01.06	sprcha	2,00 m ²
m.č. D.A. 01.05	WC	1,50 m ²

PRM

Pavilon C2, parcelní číslo 506/10, katastrální území Veverí, zapsána na LV č. 6

m.č. 1.25	šatna	12,45 m ²
m.č. 1.26	šatna	8,80 m ²
m.č. 1.28	šatna	13,85 m ²

celková plocha pronajatých prostor je 277,34 m².

- Nájemce bude předmětné nebytové prostory užívat pro účely vzdělávací, vědecké a další činnosti ve smyslu zákona o vysokých školách, zejména pro účely výuky studentů Lékařské fakulty MU. Užívání předmětných nebytových prostor k jakémukoliv jinému účelu, než je uvedeno v tomto odstavci, je možné pouze na základě předem uzavřené dohody smluvních stran formou písemného dodatku.
- Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.
- Nájemce nájímá od pronajímatele předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy.
- Popis stavu pronajímaných prostor bude uveden v předávacím protokolu.

III.

Doba trvání nájmu

- Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 12. 2016 do 31. 5. 2024.

IV.

Výše a placení nájemného

- Užívání nebytových prostor se v souladu s ustanovením §27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích sjednává jako bezúplatné.
- Služby spojené s nájmem budou účtovány takto:

teplo.....	97.853,- Kč
vodné a stočné.....	4.965,- Kč
elektrická energie.....	2.512,- Kč
úklid.....	69.912,- Kč
celkem.....	175.242,- Kč/rok bez DPH, tj. 14.603,50 Kč/měsíc bez DPH.
- Služby spojené s nájmem budou účtovány se zákonnou sazbou daně z přidané

- hodnoty dle příslušných právních předpisů.
4. Náklady na služby spojené s nájmem uvedené v předchozích odstavcích je nájemce povinen platit pronajímateli jedenkrát měsíčně na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 30-ti dnů od jejího vystavení. Faktura bude vystavena nejpozději do 14 dnů měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné účtováno. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den v měsíci, za který jsou služby účtovány.
 5. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení za dodávku služeb s nájmem souvisejících dle předchozího odstavce, bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodlení v termínu uvedeném na faktuře.
 6. Pokud dojde ke zvýšení úhrady za poskytované služby ze strany dodavatele těchto služeb, je pronajímatel oprávněn vždy nájemci jednostranně zvýšit úhradu za tyto služby úměrně zvýšení ceny služby, kterou je povinen platit za službu jejímu dodavateli. Ke zvýšení úhrady za služby dochází na základě oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. Nájemce je povinen takto zvýšenou úhradu za služby hradit automaticky bez dalšího, a to od měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení této smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se stanovuje jednoměsíční výpovědní lhůta.

V.

Podmínky užívání

1. Nájemce podpisem předávacího protokolu potvrdí, 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. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu další osobě do podnájmu.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.
4. 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, nájemce písemně oznámí pronajímateli potřeby těchto úprav. Požadavky na úpravy budou společně projednány a podmínky těchto úprav určeny písemnou dohodou, přičemž tyto úpravy budou prováděny pronajímatelem. Pokud by požadavek na úpravy ve smyslu provedení úprav měnil charakter předmětu nájmu nebo použité součástky či materiál na úpravy by byl na žádost nájemce jiný, než jaké pronajímatel na obdobné úpravy používá, budou náklady na tuto opravu uhrazeny nájemcem a to v rámci jednorázového navýšení služeb spojených s nájmem.
5. Ostatní opravy užívaných nebytových prostor bude provádět a hradit pronajímatel. Pokud vznikne potřeba těchto oprav z důvodu zavinění na straně nájemce, je tento povinen sám opravu zajistit nebo uhradit náklady na jejich provedení.
6. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobil sám nebo osoby, kterým do užívaných nebytových prostor umožnil přístup a je povinen tyto škody neprodleně odstranit, příp. způsobenou škodu pronajímateli uhradit.
7. Pronajímatel neodpovídá nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům ani jiným třetím osobám za škody vzniklé poškozením, zničením nebo odcizením věcí vnesených do prostor pronájmu. Nájemce je povinen učinit potřebná opatření k zabezpečení takových věcí.
8. Nájemce je povinen dodržovat v prostorách FN Brno Interní předpisy FN Brno, se kterými jej pronajímatel prokazatelně seznámí. Pronajímatel je povinen informovat nájemce o změnách těchto předpisů. Pro tyto účely postačí jednostranné oznámení ze strany pronajímatele.
9. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, hygienické a

požární předpisy, vztahující se k užívání nebytových prostor. Pronajímatel ustanoví v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění, osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany.

10. Pronajímatel seznámí nájemce s pokyny a provozními řády zavedenými pronajímatelem v oblastech BOZP a PO, týkající se jeho účelu nájmu. Nájemce se zavazuje dodržovat pokyny a řády dané mu ze strany pronajímatele. Pokyny a provozní řády budou předávány tajemnici Lékařské fakulty.
11. Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu pronajímatele platí zákaz kouření ve smyslu zákona č. 379/2005 Sb., o ochraně před alkoholismem a jinými toxikomaniemi, je zde také zakázán prodej alkoholických nápojů.
12. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory tak, aby nebyla narušována činnost pronajímatele, event. jiných nájemců. Zavazuje se dodržovat provozní řád pronajímatele a omezení vyplývající ze skutečnosti, že nebytové prostory se nacházejí ve zdravotnickém zařízení. V době od 20.00 do 6.00 hod. je povinen zajistit klid v prostorách jím užívaných.
13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup do pronajatých prostor.
14. 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. Za prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,-Kč/den prodlení. Popis stavu předávaných prostor bude uveden v předávacím protokolu.

VI.

Skončení nájmu

1. 1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu dohodou. Ustanovení § 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 nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
 - ii. nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas;
 - iii. 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, ve znění pozdějších předpisů;
 - iv. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - v. bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
 - vi. nájemce přenechá nebytový prostor 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;
 - 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, § 2312 OZ, § 2315 OZ se nepoužijí.
5. Nájemce nebo pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 14 dní,

jestliže přestane být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel by nezajistil nájemci odpovídající náhradní prostor anebo v případě, že by realizace oprav nebytových prostor přesáhla finanční možnosti pronajímatele.

6. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, má pronajímatel právo ukončit tuto smlouvu rovněž odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a dnem doručení oznámení této skutečnosti nájemci.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 12. 2016.
2. Smluvní strany prohlašují, že jsou srozuměny s tím, že tato smlouva bude pronajímatelem zveřejněna v Registru smluv dle zákona o Registru smluv.
3. Smluvní strany prohlašují, že před podpisem této smlouvy si vzájemně vyjasnily, které části smlouvy podléhají utajení a nebudou zveřejněny v Registru smluv.
4. Nezveřejní-li smluvní strany část této smlouvy v Registru smluv dle zákona o Registru smluv, sledují tím ochranu vzájemných legitimních zájmů, zejména ochranu práv duševního vlastnictví, obchodní tajemství, know-how, utajovaných informací, osobních údajů nebo obdobnou ochranu práv třetích osob.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, nezpůsobuje to neplatnost, resp. neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy a otázky, které jsou předmětem takového ustanovení neplatného, resp. neúčinného, budou posuzovány podle úpravy obsažené v obecně závazných právních předpisech, které svým účelem nejlépe odpovídají předmětu úpravy ustanovení neplatného, resp. neúčinného.
6. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1: Předávací protokol - vzor
8. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze dodatky, které budou takto výslovně označeny, budou mít písemnou formu a budou podepsány k tomu zmocněnými zástupci obou smluvních stran.
9. V otázkách výslovně touto smlouvou neupravených se budou smluvní strany řídit ustanoveními platnými dle obecně závazných předpisů.
10. 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 30. 11. 2016

V Brně dne 30. 11. 2016

za pronajímatele
MUDr. Roman Kraus, MBA

za nájemce
Prof. MUDr. Jirí Mayer, CSc.

**PŘEDÁVACÍ PROTOKOL ŠATEN PRO MEDIKY LF DLE SMLOUVY O NÁJMU
NEBYTOVÝCH PROSTOR (VZOR)**

č. NA/1906/2016/Hv

Předávající: **Fakultní nemocnice Brno**
se sídlem Jihlavská 20

625 00 Brno

Přejímající: **Masarykova univerzita, Lékařská fakulta**

Kamenice 5

625 00 Brno

PMDV:

Pavilon, m.č., m2

Vybavenost a stav místnosti (výmalba, podlaha a pod):

ÚT:

Voda:

El. energie:

WC:

Sprcha:

Šatní skříňky v majetku:

Uzamkatelnost skříněk:

Kdo užívá šatnu:

Klíčový režim:

Využití šatny období (semestr, letní a zimní zk. období, prázdniny):

Předal:

Převzal:

Datum: