

## Smlouva o nájmu

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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: 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 „FN Brno“ nebo „pronajímatel“)

a

### Nadační fond dětské onkologie KRTEK

se sídlem Brněnská 693/12, 664 51 Šlapanice

zastoupený prof. MUDr. Jaroslavem Štěrbou, Ph. D., předsedou správní rady

IČO: 25581228

bankovní spojení:

zapsaný v nadačním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl N, vložka 219

(dále jen „nájemce“)

## I.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem, mezi který mimo jiné patří i tyto nebytové prostory ve FN Brno, pracoviště dětské medicíny, Černopolní 22, 613 00 Brno, objekt I. R. 1, 2 NP nacházející se v katastrálním území 610 771 Černá Pole, okres 3702 Brno-město, Černopolní 22, č.p. 217, parcelní číslo 3176:

#### *Pokoje:*

místnost č. 2.26..... 18,57 m<sup>2</sup>

místnost č. 2.27..... 19,28 m<sup>2</sup>

místnost č. 2.29..... 18,51 m<sup>2</sup>

místnost č. 2.30..... 19,82 m<sup>2</sup>

místnost č. 2.31..... 18,66 m<sup>2</sup>

#### *WC:*

místnost č. 2.10..... 0,80 m<sup>2</sup>

#### *Sklad:*

místnost č. 2.17..... 9,96 m<sup>2</sup>

místnost č. 2.23..... 15,21 m<sup>2</sup>

#### *Kancelář:*

místnost č. 2.28..... 18,91 m<sup>2</sup>.

2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání výše uvedené nebytové prostory (dále jen „předmět nájmu“) za úplatu dle čl. IV. této smlouvy.
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozování ubytovny pro mimobrněnské pacienty dojíždějící na ambulantní léčebnou terapii do FN Brno a jejich doprovod a provozování kanceláře nájemce. 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 byl pronajímatelem seznámen se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej od pronajímatele najímá.

## II.

### Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 11. 2016 do 31. 10. 2018.

## III.

### Výše nájemného a placení

1. Za užívání předmětu nájmu je nájemce povinen platit smluvní nájemné ve výši **182.871,00 Kč/rok bez DPH**. Výše nájemného je stanovena takto:
 

<i>pokoje</i>	
94,84 m <sup>2</sup> x 1200,- Kč/ m <sup>2</sup> /rok.....	113.808,00 Kč/rok bez DPH
<i>WC</i>	
0,80 m <sup>2</sup> x 500,- Kč/ m <sup>2</sup> /rok.....	400,00 Kč/rok bez DPH
<i>sklady</i>	
25,17 m <sup>2</sup> x 1000,- Kč/ m <sup>2</sup> /rok.....	25.170,00 Kč/rok bez DPH
<i>kancelář</i>	
18,91 m <sup>2</sup> x 2300,- Kč/ m <sup>2</sup> /rok.....	43.493,00 Kč/rok bez DPH.
2. Za pronájem předmětu je povinen nájemce platit pronajímateli úhradu jedenkrát ročně předem, a to vždy na základě faktury vystavené k 31. 10. na období listopad až říjen následujícího roku, která je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení.
3. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení nájemného, bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodlení stanovené příslušným právním předpisem. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodlení v termínu uvedeném na faktuře.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy, jestliže index růstu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu přesáhne 2%. Ke zvýšení nájemného dochází úměrně indexu růstu spotřebitelských cen od měsíce následujícího po oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. 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 jednoměsíční výpovědní lhůta.
5. Náklady za dodávku vody, tepla, el. energie, náklady za praní prádla, ostrahu, za údržbu a úklid (dále jen „služby spojené s nájmem“), bude nájemce hradit paušální částkou takto:
 

vodné.....	2.558,00 Kč/rok
stočné.....	2.668,00 Kč/rok
teplo.....	41.800,00 Kč/rok
el. energie.....	11.100,00 Kč/rok
praní prádla.....	15.671,65 Kč/rok
ostraha.....	28.728,00 Kč/rok
úklid.....	8.068,08 Kč/rok
údržba.....	2.284,12 Kč/rok
<b>celkem.....</b>	<b>112.877,85 Kč/rok, tj. 112.878,00 Kč/rok (zaokrouhleno)</b>

K ceně těchto služeb spojených s nájmem bude připočtena zákonná sazba daně z přidané hodnoty dle příslušných právních předpisů.

6. Pronajímatel se zavazuje zajistit praní prádla v maximálním množství 250 kg/měsíc. Nad rámec tohoto množství bude nájemci účtována za poskytnutí služby cena dle platného ceníku FN Brno.
7. Pod pojmem ostraha se rozumí zajištění přístupnosti do objektu a jeho ostraha 24 hodin denně.
8. Úklid bude prováděn 1x denně a zahrnuje mokré stírání podlah, otírání a dezinfekci nábytku, umývání WC, umyvadel, van a sprch, mytí dveří, kachliček a obkladů, vyprazdňování a čištění odpadkových košů a stírání a desinfekce okenních parapetů. Pronajímatel se zavazuje k mytí oken 1x do roka.
9. Pod pojmem údržba se rozumí běžná základní údržba a oprava související s opravou havarijních stavů s výjimkou nájemcem zaviněných škod.
10. Za služby spojené s nájmem je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu jedenkrát ročně předem, a to vždy na základě faktury vystavené k 31. 10. na období listopad až říjen následujícího roku, která je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení.
11. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení za služby spojené s nájmem, bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodlení stanovené příslušným právním předpisem. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodlení v termínu uvedeném na faktuře.
12. Pokud dojde ke zvýšení úhrady za poskytované služby ze strany dodavatele těchto služeb, je pronajímatel oprávněn vždy nájemci jednostranně zvýšit nájemné úměrně zvýšení ceny služby, kterou je povinen platit za službu jejímu dodavateli. Ke zvýšení nájemného z důvodu zvýšení úhrady za služby dochází na základě oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. Nájemce je povinen takto zvýšené nájemné 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.

#### IV.

##### Podmínky užívání

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. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu další osobě do podnájmu.
3. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých prostorách drobné stavební opravy v rozsahu odsouhlaseném Hospodářsko-technickou správou Fakultní nemocnice Brno.
4. Ostatní opravy užívaných nebytových prostor bude provádět pronajímatel. Pokud vznikne potřeba těchto oprav z důvodu zavinění na straně nájemce, je tento povinen sám opravu zajistit nebo uhradit náklady na jejich provedení.
5. 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.
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, pacientům, 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.
8. Nájemce je povinen dodržovat v prostorách FN Brno Interní předpisy FN Brno, se kterými byl seznámen.
9. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, vztahující se k užívání nebytových prostor. Dle ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění, ustanovuje nájemce jako osobu

odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany JUDr. Irenu Korvasovou Čánskou.

10. Nájemce je povinen opatřit si a dodržovat pokyny a provozní řády zavedené pronajímatelem v oblastech BOZP a PO, týkající se jeho účelu nájmu. Zavazuje se dodržovat pokyny a řády dané mu ze strany pronajímatele.
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 toxikomániemi, je zde také zakázán prodej alkoholických nápojů.
12. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory tak, aby nebyla porušována 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. Nájemce je povinen zajišťovat úklid vzniklý jeho činností.
15. 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 1.000,-Kč/den prodlení. Popis stavu předávaných prostor bude uveden v předávacím protokolu.

## V. 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 nebytový prostor 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;
  - 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, ve znění pozdějších předpisů;
  - v. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - vi. bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
  - vii. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - viii. nájemce změnil v nebytových prostorách předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
  - ix. by realizace oprav nebytových prostor přesáhla finanční možnosti pronajímatele.
3. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
  - i. ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor sloužící podnikání určen,
  - ii. přestane být nebytový prostor 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, § 2312 OZ, §

2315 OZ se nepoužijí.

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 to dnem doručení oznámení této skutečnosti nájemci.

## VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 11. 2016.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.
3. 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 31. 10. 2016

  
za pronajímatele  
MUDr. Roman Kraus, MBA

  
za nájemce  
prof. MUDr. Jaroslav Štěrba, Ph. D.