

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákoníku v platném znění

I. Smluvní strany

Fakultní nemocnice Brno

Jihlavská 20

625 00 Brno

Zastoupená: [REDACTED]

IČ: 65269705

DIČ: CZ65269705

Bankovní spojení: [REDACTED]

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

TopHelp s.r.o.

Obilní Trh 11

625 00 Brno

Zastoupená: [REDACTED]

IČ: 29240263

bankovní spojení: [REDACTED]

Zapsána do obchodního rejstříku vedeného krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 67543

(dále jen „nájemce“)

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem, mezi který mimo jiné patří i nebytové prostory ve FN Brno, pracovišti reprodukční medicíny, Obilní trh 11, 625 00 Brno. Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty nebytové prostory ve výše uvedeném areálu specifikované takto:
Budova E, m.č. 2.09 – výměra 14 m²
Budova E, m.č. 2.10 – výměra 9,4 m²
Budova E, m.č. 2.11 – výměra 11 m²

celková plocha pronajímaných ploch je 34,4 m². Místnosti se nachází na pozemku p.č. 506/13, katastr. území Veverčí 610372, zapsáno na LV 6.

2. Nájemce bude v předmětných nebytových prostorách provozovat domácí zdravotní péči. 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.
3. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně

závaznými právními předpisy.

4. Nájemce najímá od pronajímatele předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy.
5. Popis stavu pronajímaných prostor bude uveden v předávacím protokolu.

III.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 11. 2012 do 31. 10. 2016.
2. Po uplynutí této sjednané doby se mohou smluvní strany dohodnout na prodloužení smlouvy jejím písemným dodatkem.

IV.

Výše a placení nájemného

1. Za užívání nebytových prostor je nájemce povinen platit nájemné ve výši 79.120 - Kč/rok bez DPH, tedy **6.593,- Kč/měsíc bez DPH** (zaokrouhleno). Výše nájemného je stanovena takto:

14 m2 x 2.300,- Kč/m2/rok..... 32.200,- Kč/rok bez DPH

9,4 m2 x 2.300,- Kč/m2/rok..... 21.620,- Kč/rok bez DPH

11 m2 x 2.300,- Kč/m2/rok..... 25.300,- Kč/rok bez DPH

Celkem..... 79.120,- Kč/rok bez DPH, tj. 6.593,- Kč/měsíc bez DPH (zaokrouhleno).

Nájemné za nebytové prostory bude osvobozeno od DPH v souladu s ustanovením § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

2. Za pronájem nebytových prostor je povinen nájemce platit úhradu pronajímateli jedenkrát měsíčně na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení. Faktura bude vystavena nejpozději do 15 dnů měsíce následujícího. Datem zdanitelného plnění je poslední den v měsíci.
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 vzroste míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců o více než 2%. Ke zvýšení nájemného dochází 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 za strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta.
5. Služby spojené s nájmem budou účtovány takto:
teplo.....13.150,- Kč/rok
vodné..... 359,- Kč/rok
stočné..... 452,- Kč/rok
el. energie..... 3.400,- Kč/rok
celkem..... 17.361,-Kč/rok, tj. 1.447,- Kč/měsíc bez DPH (zaokrouhleno)
6. Služby spojené s nájmem budou účtovány se zákonnou sazbou daně z přidané hodnoty dle příslušných právních předpisů.
7. 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 14-ti dnů od jejího vystavení. Faktura bude vystavena nejpozději do 15 dnů měsíce následujícího. Datem zdanitelného plnění je poslední den v měsíci.

8. 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.
9. 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 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 povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.
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, požádá písemně o možnost jejich provedení pronajímatele. Požadavky na úpravy budou společně projednány a podmínky těchto úprav určeny písemnou dohodou.
5. 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.
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. Nájemce je povinen učinit potřebná opatření k zabezpečení takových věcí.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nemá svoje objekty pojištěny a zavazuje se provést nezbytná opatření k zabezpečení pronajatých prostor.
9. Nájemce je povinen dodržovat v prostorách FN Brno Interní předpisy FN Brno.
10. 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 sám sebe.
11. 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.
12. 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.
13. 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.

14. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup do pronajatých prostor.
15. Nájemce je povinen zajišťovat úklid vzniklý jeho činností.
16. 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.
17. Nájemce není oprávněn umísťovat v prostorách pronajímatele jakékoliv reklamní materiály. V případě potřeby umístění informačního systému je nájemce povinen dodržet pravidla stanovená grafickým manuálem pronajímatele a může umístit informační systém až po předchozím odsouhlasení pronajímatelem. Náklady spojené s výrobou a umístěním informačního systému hradí nájemce.

VI. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce.
3. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce.
4. Nájem zaniká, jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, a to 30. dnem od doručení oznámení této skutečnosti.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 11. 2012.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.
3. 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.
4. V otázkách výslovně touto smlouvou neupravených se budou smluvní strany řídit ustanoveními platnými dle obecně závazných předpisů.
5. Tento dodatek byl sepsán 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: 1. 11. 2012

za FN Brno

za TopHelp s.r.o.