

SMLOUVA o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle ustanovení zákona č.116/1990 Sb., v platném znění mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno
zastoupené primátorem **Bc. Romanem Onderkou, MBA**

IČ : 44992785

Bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland N.V. , pobočka Brno, Hilleho 6

č.ú. : 7510006738/5400

dále jen **pronajímatel**

a

2. Dent centrum, s. r. o.

IČ: 292 43 122

sídlo: Marie Steyskalové 868/56, 616 00 Brno

jednatelka: MUDr. Sonia Bartáková, jednatelka

zapsaná v obch. rejstříku vedeným Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 67932

dále jen **nájemce**

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. pop. 321, ul. Nerudova č. or. 9, stojící na pozemku parc. č. 1043 v k.ú. Veveří, obec Brno, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jen nemovitost).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory nacházející se v 3.NP nemovitosti o celkové výměře 54,09 m², a to místnost č.01 o výměře 17,32 m², místnost č.02 o výměře 10,17 m² a místnost č. 03 o výměře 26,60 m².
3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat k provozování privátní stomatologické ordinace.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých nebytových prostor a v tomto stavu předmětné nebytové prostory přijímá.

II.

Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 4. 2011.
2. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď smlouvy pronajímatelem i další písemnosti pronajímatelem nájemci zaslané byly doručeny pátý den po jejich předání příslušnému poštovnímu přepravci.

3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:

- a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo ceny za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- b) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, popř. přenechá pronajatý nebytový prostor jinému subjektu-účastníku sdružení podnikatelů dle § 829 a násl. občanského zákoníku,
- c) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou.

Z důvodu shora uvedených končí nájemní poměr ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

III.

Cena nájmu a její splatnost

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává částkou ve výši 1 218,- Kč/m2/rok. Celková výše nájemného činí částku ve výši 65 880,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 16 470,- Kč.
2. Nájemce je povinen dále platit úhradu za služby, která je vypočtena jako podíl veškerých provozních nákladů, odpovídající poměru ploch nebytových prostor pronajatých touto smlouvou k součtu ploch všech nebytových prostor v nemovitosti. Jedná se zejména o el. energii, vytápění, vodné a stočné, užívání výtahu, odvoz odpadků, úklid společných prostor.
3. Podrobnější rozpis včetně výše sjednaných záloh bude uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemné za užívání nebytových prostor včetně záloh na služby je splatné čtvrtletně, vždy k 15. dni každého prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, tedy vždy k 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10., a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné, tj. nájemné za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí bude pronajímatelem vystavena do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
5. Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů po jeho obdržení.
6. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el.energie, vodného, stočného a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.
7. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby či vyúčtování záloh je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
8. Smluvní strany se zavazují, že výše nájemného se vždy od 1. 1. každého kalendářního roku zvýší o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce bere na vědomí, že přístup k pronajatým nebytovým prostorám je možný pouze z ulice Zahradníková přes Polikliniku Zahradníková.

2. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.
3. Nájemce je oprávněn užívat společné sociální zařízení na chodbě nemovitosti.
4. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.
5. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde s jeho vědomím zdržovaly.
6. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
7. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajatých nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli a nájemce nebude po pronajímateli požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých prostor.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
9. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatých prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
10. V případě prodlení s vyklizením a předáním pronajatých nebytových prostor po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodně obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a ceně za služby.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady podstatu nemovitosti ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou pronajatých nebytových prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté prostory poslední den nájemního vztahu a nečiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn, a nájemce s tím výslovně souhlasí, vyklidit pronajaté nebytové prostory za účasti nezaujaté osoby a uskladnit na náklady nájemce jeho věci na jiném k uskladnění vhodném místě.



VI.
Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory poslední den nájmu, ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
3. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

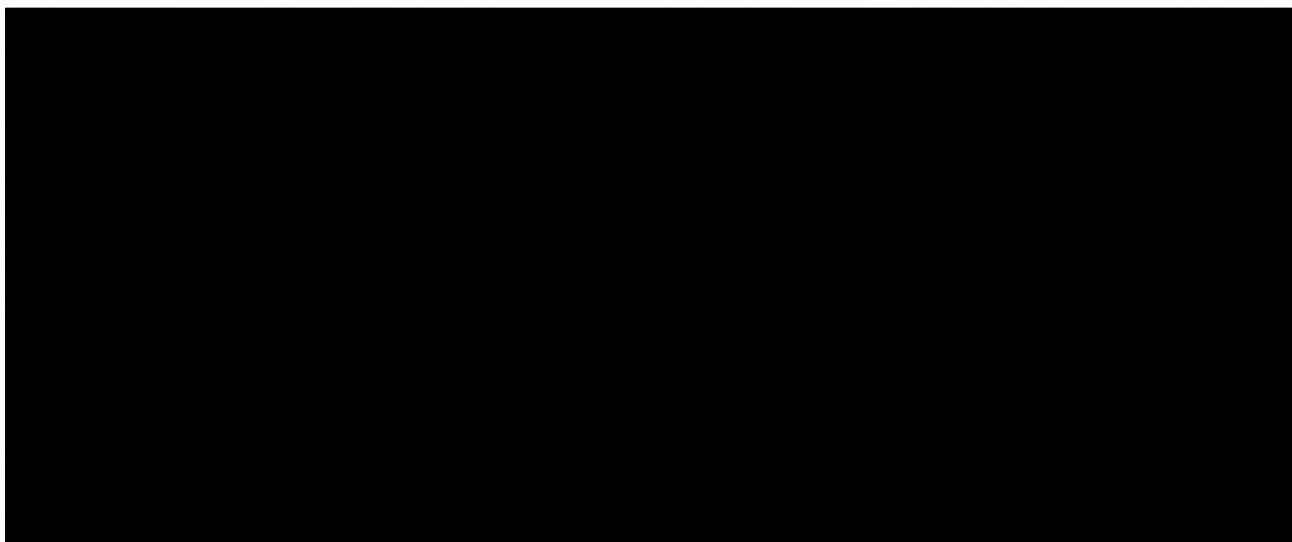
Záměr statutárního města Brna pronajmout volné nebytové prostory byl zveřejněn zákonným způsobem dne**18. 02. 2011**.....

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R6/2011 konané dne...**2. 03. 2011** a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne **18. 03. 2011**

P r o n a j í m a t e l

N á j e m c e



umář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami
v objektu Nerudova 9 platný od 1.4. 2011

(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

Dent centrum, s.r.o.

odd. I	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
kancelářské prostory	54,09	1 218,00 Kč	16 470,00 Kč	65 880,00 Kč
Celkem odd. I	54,09	1 218,00 Kč	16 470,00 Kč	65 880,00 Kč

II. platby za služby dodavatelů

placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. fa. v přep. na m2 ploch

	záloha Kč za m2/rok	záloha čtvrtletní	záloha rok	
1. Tepelná energie	312,00 Kč	4 218,00 Kč	16 872,00 Kč	
2. Elektrická energie	203,00 Kč	2 745,00 Kč	10 980,00 Kč	
3. Vodné, stočné	100,00 Kč	1 353,00 Kč	5 412,00 Kč	
Celkem odd. II.	615,00 Kč	8 316,00 Kč	33 264,00 Kč	

III. Platby za služby pronajímatele

smluvní paušální cena sjednána termínově

	sazba za m2/rok	čtvrtletí	rok	
1. Úklid	149,00 Kč	2 016,00 Kč	8 064,00 Kč	
2. Odvoz odpadků	21,00 Kč	285,00 Kč	1 140,00 Kč	
3. Ostatní	40,00 Kč	540,00 Kč	2 160,00 Kč	
Celkem odd. III	210,00 Kč	2 841,00 Kč	11 364,00 Kč	
Celkem odd. I.+III.		19 311,00 Kč	77 244,00 Kč	

Vypracoval: *Ka*

V Brně dne:

za pronajímatele

za nájemce



