

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor a poskytnutí souvisejících služeb

I.

Smluvní strany

Masarykův onkologický ústav

se sídlem Žlutý kopec 7, 656 53 Brno
zastoupený prof. MUDr. Janem Žaloudíkem, CSc., ředitelem
IČ: 00209805, DIČ: CZ00209805
bankovní spojení: Česká národní banka, č. ú.: 87535621/0710
(dále jako „MOÚ“)

a

Česká lékařská společnost Jana Evangelisty Purkyně, z.s.

se sídlem Sokolská 490/31, 120 00 Praha
zastoupená prof. MUDr. Štěpánem Svačinou, DrSc., předsedou
IČ: 00444359, DIČ: CZ00444359
bankovní spojení: ČSOB, Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4, č. ú.: 500617613/0300
(dále jako „společnost“)

II.

Preambule

MOÚ má právo hospodařit s majetkem státu, který je předmětem této smlouvy a který je umístěn v budově bez čísla popisného nebo evidenčního (způsob využití budovy: stavba občanského vybavení) na ulici Žlutý kopec v Brně, zapsané na LV č. 693, ležící na parcele č. 380/14, k. ú. Staré Brno (dále jako „Švejdův pavilon“). MOÚ předmět smlouvy dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci stanoveného rozsahu činnosti.

III.

Předmět smlouvy

1. MOÚ touto smlouvou přenechává společnosti k dočasnému užívání nebytový prostor č. B5048, skládající se z pracovny o výměře 12,59 m² a sociálního zázemí (WC, sprchový kout) o výměře 3,47 m², ve 4. podlaží Švejdova pavilonu (dále jako „nebytové prostory“).
2. Spolu s užíváním části nebytových prostor je společnost oprávněna užívat společné prostory ve Švejdově pavilonu, tj. přístupové cesty k pronajatým nebytovým prostorům.
3. Smluvní strany rovněž sjednávají, že po dobu trvání smlouvy je společnost oprávněna uvádět sídlo MOÚ, tj. adresu Žlutý kopec 543/7, 656 53 Brno, jako korespondenční adresu společnosti.

IV.

Účel nájmu

Společnost bude nebytové prostory užívat po dobu trvání nájmu v níže vymezeném čase, a to k administrativním a vzdělávacím účelům.

V. Doba užívání

1. Doba užívání se sjednává od 1. 3. 2017 do 28. 2. 2025.
2. Společnost je oprávněna pronajaté nebytové prostory užívat jednou týdně ve středu v době od 10 - 14 hod.
3. Užívání nebytových prostor zaniká uplynutím sjednané doby. Před jejím uplynutím je možné skončení užívání dohodou smluvních stran. Ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), se nepoužije. MOÚ může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
 - i. společnost užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
 - ii. společnost je v prodlení s platbami, které je společnost povinna zaplatit MOÚ;
 - iii. společnost neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas;
 - iv. MOÚ potřebuje pronajatou věc nebo její část k plnění svého 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 (dále jen „zákon o majetku ČR“);
 - v. společnost nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - vi. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor;
 - vii. společnost přenechá nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu MOÚ;
 - viii. společnost změnil v nebytových prostorách předmět činnosti bez předchozího souhlasu MOÚ;
 - ix. společnost se chová v rozporu s ustanovením § 2305 OZ;
 - x. existuje jiný závažný důvod pro vypovězení nájmu.
4. Tato smlouva rovněž zaniká písemným odstoupením od smlouvy ze strany MOÚ v případě, že vůči společnosti bude nařízeno exekuční nebo insolvenční řízení. Odstoupení je účinným dnem doručení odstoupení společnosti.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. MOÚ se zavazuje po dobu trvání smlouvy pro společnost zajišťovat poštovní služby, a to v podobě přebírání a výdeje poštovních zásilek doručovaných společností do sídla MOÚ.
2. Po ukončení smlouvy se společnost zavazuje nadále neužívat sídlo MOÚ jako korespondenční adresu společnosti a zajistit neprodlené oznámení této informace třetím stranám.
3. Společnost se zavazuje, že při užívání nebytových prostor nebude využívat telefony ani osobní počítače MOÚ umístěné v nebytových prostorách.
4. Společnost se zavazuje, že po dobu nájmu nepřenechá bez předchozího písemného souhlasu MOÚ jiné fyzické či právnické osobě pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu.
5. Společnost je povinna hradit náklady spojené s obvyklým užíváním. Bez souhlasu MOÚ nelze v pronajatých prostorách provádět jakékoliv stavební úpravy, ani manipulovat se zabudovaným nábytkem.

6. Společnost je povinna užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, na své náklady zabezpečovat jejich provozní údržbu a drobné opravy a na své náklady odstraňovat případné škody, které v nebytových prostorách způsobí. Co se rozumí drobnými opravami a náklady spojenými s běžnou údržbou nebytových prostor, je uvedeno v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
7. Společnost je povinna bez zbytečného odkladu oznámit MOÚ potřebu oprav, které má MOÚ provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak společnost odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Společnost si je vědoma své odpovědnosti za zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a nezávadné pracovní prostředí v pronajatých nebytových prostorách.
9. Společnost si je vědoma své odpovědnosti za dodržování požárních zásad a pravidel požární prevence v pronajatých nebytových prostorách. Povinnosti společnosti je provádět právními předpisy předepsané revize a kontroly, včetně revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení, která v pronajatých nebytových prostorách provozuje, a to na vlastní náklady.
10. MOÚ je oprávněn provádět kontrolu pronajatých nebytových prostor, způsobu jejich užívání a prostřednictvím svého hygienika také kontrolu dodržování hygienických předpisů při činnosti provozované společností v pronajatých nebytových prostorách. Přesný termín kontroly je věcí dohody stran. Pokud k dohodě nedojde, je MOÚ oprávněn provést kontrolu v rámci obvyklé provozní doby v pronajatých nebytových prostorách. O takto stanoveném termínu kontroly MOÚ upozorní společnost alespoň tři pracovní dny předem. Společnost je povinna v dohodnutém termínu, popř. v termínu stanoveném MOÚ, umožnit MOÚ a dalším osobám na kontrole se podílejících vstup do pronajatých nebytových prostor.
11. Společnost smí umístit vně pronajatých prostor (v objektu a na objektu MOÚ) návštěví s jakýmkoliv údajem pouze s písemným souhlasem MOÚ.
12. Společnost smí užívat označení „Masarykův onkologický ústav“ v souvislosti s propagací své činnosti či v jiných případech pouze s písemným souhlasem MOÚ.
13. Společnost je povinna dodržovat zákaz kouření v celém areálu MOÚ, a to zejména v pronajatých nebytových prostorách a ve společných prostorech, které je v souladu s touto smlouvou oprávněna užívat. Stejně tak je společnost povinna zajistit, aby osoby, kterým umožní zdržovat se v pronajatých nebytových prostorách, dodržovaly zákaz kouření. Kouření je povoleno pouze na vyhrazených místech MOÚ.
14. MOÚ je povinen odevzdat nebytové prostory společnosti ve stavu způsobitelném ke smlouvenému užívání, v tomto stavu je svým nákladem udržívat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno. O předání a převzetí nebytových prostor na počátku a na konci nájmu sepíše obě strany zápis, ledaže se jedná o pokračování dříve započatého nájemního vztahu se stejným předmětem nájmu, pak se sepíše takový zápis pouze na konci nájemního vztahu, který již dále nepokračuje.
15. Po skončení nájmu je společnost povinna předat zpět MOÚ nebytové prostory ve stejném stavu, v jakém je sama převzala s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
16. Společnost je povinna nebytové prostory vyklidit a předat do posledního dne trvání nájmu. Za každý den prodlení s těmito povinnostmi uhradí společnost MOÚ smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Ujednáním o smluvní pokutě není nijak dotčeno právo MOÚ na náhradu škody v plné výši.
17. Po skončení nájmu uloží společnost klíč od pronajatých nebytových prostor v jednom vyhotovení v zapečetěné obálce na vrátnici MOÚ.

18. Společnost se zavazuje při veškeré své činnosti v pronajatých prostorách respektovat specifika zdravotnického provozu MOÚ.

VII.

Nájemné a cena služeb

1. Nájemné se sjednává dohodou ve výši 2 292 Kč ročně. Nájemné je v celkové výši splatné k 15. dubnu příslušného roku, a to bezhotovostně na účet MOÚ.
2. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že MOÚ je za trvání nájmu k 1. 4. příslušného roku, počínaje 1. 4. 2017, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je MOÚ povinen společnosti písemně oznámit do 31. 3. příslušného roku.
3. Za poskytovanou elektrickou energii, páru, vodné a stočné, ostrahu, likvidaci komunálních odpadů a úklid společných prostor se zavazuje společnost platit dohodnutou paušální částku v celkové roční výši 3 172 Kč. Uvedená částka je splatná ročně k 15. dubnu příslušného roku. K této ceně bude uplatněna daň z přidané hodnoty ve výši dle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, která bude společně s touto cenou rovněž zaplacená, a to ve stejném termínu a stejným způsobem.
4. Za poskytování poštovních služeb dle čl. VI. odst. 1 smlouvy se společnost zavazuje MOÚ hradit dohodnutou paušální částku ve výši 4 000 Kč. Uvedená částka je splatná ročně k 15. dubnu příslušného roku. K této ceně bude uplatněna daň z přidané hodnoty ve výši dle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, která bude společně s touto cenou rovněž zaplacená, a to ve stejném termínu a stejným způsobem.
5. MOÚ je oprávněn jednostranně změnit cenu služeb adekvátně změnám cen jeho nákladových vstupů či cen jeho dodavatelů nebo s nimi spojených daní. Informace o změně cen musí být doručena společnosti písemně a je účinná od data doručení či pozdějšího data uvedeného v této informaci.
6. V případě prodloužení společnosti s úhradou nájemného či úhradou souvisejících služeb dle čl. VII. odst. 3 a 4 smlouvy, je MOÚ oprávněn po společnosti požadovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Ujednáním o smluvní pokutě není nijak dotčeno právo MOÚ na náhradu škody v plné výši.
7. Veškeré platby společnosti MOÚ podle této smlouvy budou uhrazeny na základě faktury vystavené MOÚ se dnem uskutečnění zdanitelného plnění 1. 4. příslušného roku.

VIII.

Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva je podepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Právní vztahy mezi smluvními stranami, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí obecně závaznými právními předpisy zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
4. Za každý případ porušení této smlouvy ze strany společnosti je MOÚ po společnosti oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč. Ujednáním o smluvní pokutě není nijak dotčeno právo MOÚ na náhradu škody v plné výši.

5. Smluvní strany si jsou vědomy povinnosti stanovené zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a v případě, že bude v souladu s tímto zákonem nutné uveřejnit tuto smlouvu, smluvní strany souhlasí s jejím uveřejněním v úplném znění, stejně jako s uveřejněním úplného znění případných dohod (dodatků), kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v souladu s výše citovaným zákonem zajistí MOÚ.
6. Smluvní strany se v souladu s § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že místně příslušným soudem je Městský soud v Brně.
7. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze dodatky, které budou takto výslovně označeny, budou mít písemnou formu a budou podepsány osobami oprávněnými jednat za příslušnou smluvní stranu.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
9. Na důkaz potvrzení projevů své vůle v této smlouvě učiněných připojují obě smluvní strany své podpisy.

V Brně dne 28. 2. 2017

V Praze dne 23. 2. 2017

prof. MUDr. Jan Žaloudík, CSc.
ředitel

prof. MUDr. Štěpán Svačina, DrSc.
předseda

Příloha č. 1: Drobné opravy nebytových prostor

I. Drobné opravy nebytových prostor

1. Za drobné opravy se považují opravy nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytových prostor a je ve vlastnictví MOÚ, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, včetně elektronického otevírání vstupních dveří nebytových prostor a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru nebytových prostor,
 - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do nebytových prostor, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytové prostory,
 - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytové prostory, výměny sifonů a lapačů tuku.
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
5. Opravy a certifikace měřidel nebytových prostor podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty, za drobné opravy považovány nejsou.
6. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je společnost.

7. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m² podlahové plochy nebytových prostor za kalendářní rok, další opravy v daném kalendářním roce nad tento limit se nepovažují za drobné opravy.
8. Podlahovou plochou nebytových prostor se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch nebytových prostor a jejich příslušenství, a to i mimo nebytové prostory, pokud jsou užívány výhradně společností nebytových prostor; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

II. Běžná údržba nebytových prostor

Běžnou údržbou nebytových prostor se rozumí udržování a čištění nebytových prostor včetně jejich zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání nebytových prostor. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení nebytových prostor ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. I. odstavci 3 věty první této přílohy, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.