

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

(uzavřena ve smyslu ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění)

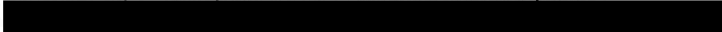
Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřely smluvní strany, a to:

Pronajímatel: Statutární město Brno – MČ Brno-Vinohrady
se sídlem Velkopavlovická 25, 628 00 Brno
IČO: 44992785
Bankovní spojení: 

zastoupeno starostou městské části Brno Vinohrady: PhDr. Jiřím Čejkou

(dále jen jako „Pronajímatel“)

a

Nájemce: HANYDENT s.r.o.
se sídlem Velkopavlovická 4310/25, 628 00 Brno
IČO: 09775650


zastoupená jednatelem MUDr. Hana Julínková/Ing. Roman Julínek

(dále jen jako „Nájemce“)

(společně také jen jako „smluvní strany“, jednotlivě jen jako „smluvní strana“)

tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

I.

Účel smlouvy

1. Nájemce je v době podpisu této smlouvy, na základě usnesení č. 2121/21/8 a č. 2120/21/8 přijatých na 37. schůzi rady MČ Brno-Vinohrady konané dne 08.02.2021, kterými byly uděleny předchozí souhlasy s převedením nájmu dle nájemní smlouvy ze dne 21.1.1998 uzavřené s předchozím nájemcem MUDr. Ivanou Šírovou a nájemní smlouvy ze dne 29.12.1997 uzavřené s předchozím nájemcem MUDr. Jitkou Kvičalovou ve znění jejich pozdějších dodatků v souvislosti s převodem jejich podnikatelské činnosti na Nájemce nájemcem dvou prostorů sloužících k podnikání v IV. NP objektu č.p. 4310 na adrese Velkopavlovická 25, 628 00 Brno, který stojí na pozemku parc. č. 7652/80 v k.ú. Židenice, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele. Nájemce tyto dva prostory přebudoval (se souhlasem Pronajímatele) tak, že se jedná o jeden prostor s odlišnými dispozicemi, ale stejnou celkovou výměrou.
2. Tato smlouva je uzavírána za účelem sjednocení dvou stávajících nájemních vztahů mezi Smluvními stranami v jeden a zpřehlednění existujících práv a povinností. Smluvní strany tedy podepisují tuto

smlouvu s vědomím, že se jedná o pokračování výše uvedených nájemních vztahů a aktualizaci popisu předmětu nájmu, jenž v mezidobí doznal změn.

II.

Předmět nájmu

3. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu č.p. 4310 nacházejícího se na adrese Velkopavlovická 25, 628 00 Brno který stojí na pozemku parc. č. 7652/80 v k.ú. Židenice (dále jen jako „budova“), jejíž součástí je níže uvedený předmět nájmu.
4. Předmětem nájmu je prostor sloužící k podnikání v IV. NP o celkové výměře 79,34 m² – hlavní prostory, který je vyobrazena v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (místnosti č. 445, 446, 447, 458, 459). Spolu s tímto hlavním prostorem je Nájemce oprávněn spoluužívat prostory o výměře 51,40 m² dle výkazu výměr v příloze č.2 k této smlouvě – vedlejší prostory (místnosti č. 454,455,456,474-480) (dále jen „Předmět nájmu“).
5. Nájemce je srozuměn s tím, že vedlejší prostory mohou užívat i další nájemci prostor v objektu.

III.

Projev vůle, účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Předmět nájmu, blíže popsany v čl. II odst. 2 této smlouvy a vyobrazený v Příloze č. 1 této smlouvy, Nájemci k dočasnému užívání a Nájemce tento Předmět nájmu k dočasnému užívání přijímá a zavazuje se platit za to Pronajímateli nájemné a další platby podle této smlouvy, a to za podmínek uvedených dále v této smlouvě.
2. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat výlučně jako prostory sloužící podnikání ve smyslu ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen jako „občanský zákoník“), a to:

výlučně za účelem provozu Nájemcovy podnikatelské činnosti jako provozovny pro poskytování zdravotních služeb

IV.

Nájemné, služby a dodávky energií

1. Smluvní strany se dohodly na ceně za nájem (dále jen „nájemné“) Předmětu nájmu ve výši **864,- Kč za každý 1 m² u hlavních prostor a 237,60 Kč za každý 1 m² u vedlejších prostor Předmětu nájmu a rok**. Celkem tedy roční nájemné činí částku 72.620,64 Kč/rok. Nájemné bude splatné podle odst. 3. tohoto článku.

Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně zvyšovat nájemné o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok, a to od prvního (1.) dne kalendářního měsíce následujícího po úředním oznámení indexu ISC.

2. Nad rámec nájemného se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli za následující služby a dodávky médií Pronajímatelem Nájemci:
 - a) Pronajímatelem vypočtenou poměrnou část úhrady za odběr elektrické energie po vyúčtování odběru elektrické energie provedeném pro celou budovu.

- b) Pronajímatelem vypočtenou poměrnou část úhrady za odběr tepla a teplé vody – formou záloh, které budou zúčtovány poté, co Pronajímatel obdrží od dodavatele tepla a teplé vody konečné vyúčtování za topné období.
 - c) Pronajímatelem vypočtenou poměrnou část úhrady za odběr studené vody (vodné a stočné) za roční zúčtovací období.
 - d) Svoz odpadu a další poskytované služby formou paušální platby ve výši sdělené Pronajímatelem.
 - e) Zálohy za poskytnuté služby budou hrazeny ve výši a způsobem dle výpočtového listu, který je přílohou č.3 této smlouvy.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy k 31.01.; 30.04.; 31.07. a 31.10. běžného roku, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě prodlení s placením nájemného a/nebo plnění dle čl. IV. odst. 2. této smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení, a to až do zaplacení.
4. Smluvní strany nesjednávají povinnost nájemce složit jistotu ve smyslu ustanovení § 2254 občanského zákoníku.

V.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu **určitou** v trvání 15 let, kdy tato doba začne běžet dnem podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou.
2. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájem založený touto smlouvou i před uplynutím ujednané doby výpovědi z následujících důvodů:
- a) Nájemce užívá Předmět nájmu a/nebo společné prostory Budovy v rozporu s účelem nájmu ujednaným touto smlouvou, přestože jej Pronajímatel písemně vyzval k nápravě;
 - b) Nájemce je déle než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo plnění dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy;
 - c) Nájemce dá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - d) Nájemce, případně osoby, které jej navštěvují, podstatným způsobem a opakovaně narušují klid a pořádek, přestože na to byl Nájemce Pronajímatele v uplynulých třech měsících písemně upozorněn;
 - e) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli a své povinnosti z této smlouvy, přestože jej Pronajímatel písemně vyzval k nápravě;
 - f) má-li být nemovitě věc, v níž se Předmět nájmu nachází, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání jejímu dalšímu užívání Nájemcem podle této smlouvy a Pronajímatel to při uzavírání této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
3. Nájemce je oprávněn ukončit nájem založený touto smlouvou i před uplynutím ujednané doby výpovědi z následujících důvodů:
- a) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce objektivně nezpůsobilým k ujednanému účelu a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor;

- b) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen;
 - c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci a své povinnosti z této smlouvy, přestože jej Nájemce písemně vyzval k nápravě.
4. Výpověď musí být písemná, musí být doručena druhé smluvní straně.
 5. Výpovědní doba je tříměsíční a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci v němž byla výpověď doručena.
 6. Nájem Předmětu nájmu dle této smlouvy může rovněž skončit dohodou smluvních stran.
 7. K datu skončení nájmu dle této smlouvy odevzdá Nájemce Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Při odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli si Nájemce oddělí a vezme vše, co do Předmětu nájmu vložil nebo do něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata Předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho další užívání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pokud se Nájemce dostane do prodlení s vrácením Předmětu nájmu Pronajímateli při skončení nájmu dle této smlouvy, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení s takovým vrácením. Smluvní pokutou není nikterak dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody z důvodu porušení povinností zajištěných smluvní pokutou.

VI.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, neboť jej užívá na základě dosavadní nájemní smlouvy, že si jej před uzavřením této smlouvy prohlédl, že Předmět nájmu odpovídá obvyklému opotřebení a je způsobilý k užívání Nájemcem podle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu ujednanému výše v čl. III odst. 2 této smlouvy, zejména je povinen při užívání Předmětu nájmu a společných prostor budovy dodržovat obecně závazné právní předpisy a bezpečnostní a protipožární předpisy a zajistit dodržování těchto předpisů třetími osobami vyskytujícími se v Předmětu nájmu. Nájemce se dále zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila výkon ostatních uživatelů a nájemních práv ostatních uživatelů budovy.
3. Nájemce nemá právo provozovat jinou podnikatelskou činnost nebo podstatně změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného v čl. III odst. 2 této smlouvy.
4. Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn převést nájem dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již Předmět nájmu slouží, na třetí osobu.
6. V případě, že dojde ke změně vlastníka Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu dle této smlouvy na nového vlastníka. Nájemce nemá právo vypovědět nájem dle této smlouvy jen proto, že se změnil vlastník Předmětu nájmu.
7. Nájemce je povinen po dobu nájmu provádět běžnou údržbu, úklid a drobné opravy zařízení a vybavení Předmětu nájmu maximálně však do částky 7.934,- Kč ročně bez DPH; nad tuto částku je Nájemce povinen oznámit provádění prací Pronajímateli ještě před jejich započatím. Nájemce je

povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a/nebo na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněné Nájemcem, tak i vzniklé bez jeho vlivu a vůle. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla. Bez ohledu na finanční hranici drobných oprav sjednanou v tomto odstavci bude Nájemce na svůj náklad provádět následující opravy a údržbu:

- a) Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
 - b) Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - c) Výměny (v rozsahu, v jakém se dále uvedené předměty výměn nachází v Předmětu nájmu) elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, elektrických zámků, osvětlovacích těles (včetně výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech) a domácích telefonů, a dále i zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech;
 - d) Výměny uzavíracích ventilů, zejména vody, s výjimkou hlavního uzávěru Předmět nájmu, je-li instalován;
 - e) Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku;
 - f) Opravy (v rozsahu, v jakém se dále uvedené předměty oprav nachází v Předmětu nájmu) vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavených skříní a výměny jejich drobných součástí.
8. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli vadu Předmětu nájmu, kterou má Pronajímatel odstranit, a to hned poté, kdy ji Nájemce zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Předmětu nájmu zjistit mohl. Nájemce je povinen strpět nezbytnou opravu Předmětu nájmu, kterou nelze odložit, jestliže se během nájmu ukáže nezbytnost takové opravy.
9. Nájemce má právo provést stavební úpravy a/nebo jiné změny Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Takovou změnu Předmětu nájmu provádí Nájemce na svůj náklad. Dojde-li takovou změnou Předmětu nájmu k jeho zhodnocení, nemá Nájemce v takovém případě nárok na jakékoliv vyrovnání ze strany Pronajímatele. V případě, že Nájemce provede stavební úpravy a/nebo jiné změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá nebo nejpozději při skončení nájmu.
10. Nájemce odpovídá za zničení a znehodnocení zařízení Pronajímatele, nacházející se v Předmětu nájmu; tímto ustanovením není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce nebo Pronajímatele.
11. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným třetím osobám vstup do Předmětu nájmu za podmínek blíže specifikovaných v čl. VII odst. 7 této smlouvy.
12. Nájemce je dále povinen v době tří (3) měsíců před skončením nájmu dle této smlouvy umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným třetím osobám v doprovodu potenciálního zájemce o užívání

Předmětu nájmu vstup do Předmětu nájmu za podmínek blíže specifikovaných v čl. VII odst. 8 této smlouvy.

13. Nájemce se zavazuje dodržovat platné bezpečnostní a požární předpisy a provádět pravidelnou kontrolu stavu Předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. V případě porušení takových právních předpisů odpovídá nájemce za všechny škody jejich nedodržením vzniklé. V Předmětu nájmu se nesmí skladovat hořlaviny ani motorová vozidla ani jiné potencionálně nebezpečné věci. Nájemce se zavazuje dodržovat při svém užívání Předmětu nájmu ustanovení zákona č.185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a předpisy tento zákon provádějící.

VII.

Práva a povinnosti Pronajímatele

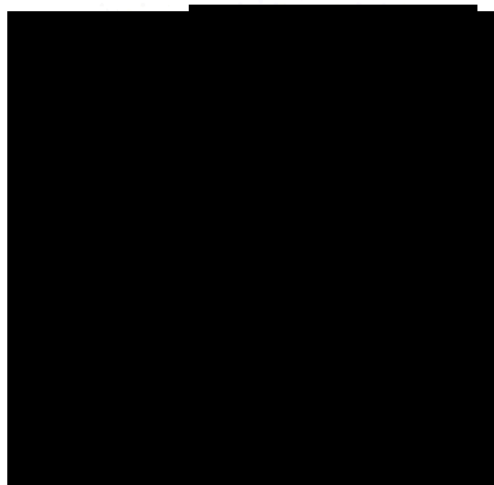
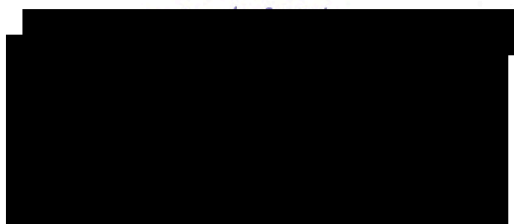
1. Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci přenechá Předmět nájmu tak, aby jej Nájemce mohl užívat k účelu sjednanému v čl. III odst. 2 této smlouvy, že bude udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání Nájemcem dle čl. III odst. 2 této smlouvy a že zajistí Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu.
2. Nájemce prohlašuje, že mu Pronajímatel současně s uzavřením této smlouvy předal Předmět nájmu do užívání se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání Nájemcem dle této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu zajistit a uhradit veškeré opravy podstatných vad v a/nebo na Předmětu nájmu, pokud převyšují rámec běžné údržby prováděné Nájemcem dle čl. VI odst. 7 této smlouvy a pokud nebyly prokazatelně způsobeny Nájemcem.
4. Pronajímatel neodpovídá za vadu Předmětu nájmu, o které smluvní strany ke dni uzavření této smlouvy věděly a která nebrání řádnému užívání Předmětu nájmu Nájemcem dle čl. VI odst. 2 této smlouvy.
5. Pronajímatel neodpovídá za věci vnesené Nájemcem do Předmětu nájmu.
6. Pronajímatel nemá právo o své vůli měnit Předmět nájmu po celou dobu nájmu dle této smlouvy.
7. Pronajímatel nebo jím pověřená třetí osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu po předchozím oznámení Nájemci, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i z důvodu provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a jiného vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve výjimečných případech, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav, jiná podobná skutečnost (např. požár) nebo živelná pohroma, jsou Pronajímatel nebo jím pověřené třetí osoby oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozího oznámení Nájemci, a to v doprovodu hasičů, policie nebo pověřených úředníků obce (Úřadu městské části).
8. V době tří (3) měsíců před skončením nájmu dle této smlouvy, je-li smluvním stranám den skončení nájmu znám, jsou Pronajímatel nebo jím pověřené třetí osoby po předchozím upozornění v přiměřené době dále oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o užívání Předmětu nájmu, po předchozím oznámení Nájemci, a to za účelem prohlídky Předmětu nájmu v přítomnosti Nájemce nebo jím pověřené třetí osoby.
9. Pronajímatel má právo zadržet movité věci, které má Nájemce v Předmětu nájmu, a to za účelem zajištění úhrady jeho pohledávek vůči Nájemci, vzniklých na základě této smlouvy.

10. Pronajímatel je povinen zajistit pravidelný úklid společných prostor budovy a zajistit udržování pořádku ve společných částech budovy, dále pak svoz směsného komunálního odpadu a vytríděných materiálů ve využitelných složek komunálního odpadu.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Pro doručování případné upomínky, výpovědi, vyúčtování a dalších písemností podle této smlouvy se toto pokládá za doručené převzetím doporučené zásilky odeslané prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, prokazatelným osobním předáním druhé smluvní straně nebo do datové schránky nebo dnem vrácení této doporučené zásilky zpět odesílateli jako nedoručené či nedoručitelné. Pro případ změny doručovací adresy se smluvní strany dohodly, že o této skutečnosti budou druhou smluvní stranu neprodleně písemně informovat.
2. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit formou písemných, chronologicky číslovaných dodatků, opatřených podpisy obou smluvních stran.
3. Tato smlouva je platná podpisem poslední smluvní strany. Účinnost tato smlouva nabývá zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zápis do registru smluv zajistí v zákonné lhůtě Pronajímatel.
4. Podpisem této smlouvy dochází k úpravě stávajícího nájemního vztahu z nájemních smluv ze dne ze dne 21.1.1998 a nájemní smlouvy ze dne 29.12.1997 a včetně všech dodatků uzavřených mezi pronajímatelem a nájemcem, či právními předchůdci nájemce, které se týkají Předmětu nájmu.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 – situační plánec
 - Příloha č. 2 – výkaz výměr
 - Příloha č. 3 – výpočtový list
6. Smluvní strany prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost bránící uzavření této smlouvy, s jejím obsahem souhlasí a na znamení toho, že ji uzavírají srozumitelně, určitě a vážně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, připojují své vlastnoruční podpisy.
7. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.



Tato smlouva byla schválena 51. schůzí Rady m.č. Brno – Vinohrady konané dne 20.12.2021 Usnesením č. 2588/21/8 a záměr pronajmout nebytové prostory byl po dobu 15 dnů řádně zveřejněn ve smyslu a souladu s § 39 zákona o obcích.

V Brně dne 23.12.2021

V Brně dne 23.12.2021

