

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi těmito smluvními stranami:

## Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

Jírova 2, 628 00 Brno

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

Bankovní spojení: [REDAKCE]

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem

(dále jen Pronajímatel)

a

## EsteDent s.r.o.

IČO: 01556886

Horníkova 2485/34

628 00 Brno

zastoupená: Martinem Drdlou, MSc.

(jako nájemce)

## Čl. 1

### Předmět nájmu

1. Statutární město Brno, městská část Brno – Líšeň (dále jen „Pronajímatel“) prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, která se nachází na ulici Horníkova č. p. 2485, č. e. 34 v městě Brně – městské části Brně – Líšni, na pozemku - st. parc. č. 9350, v katastrálním území Líšeň, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město.

2. Předmětem nájmu jsou prostory, sestávající ze souboru místností č. 605, sloužící podnikání o celkové výměře 34,52 m<sup>2</sup>, které se nachází v I. nadzemním podlaží nemovitosti dle odst. 1, situované dle situačního nákresu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. (dále jen Předmět nájmu)

Číslo místnosti	Účel využití prostoru	m <sup>2</sup>
36	Ordinace zubního lékaře	20,88
1	Hala čekárna - část	10,12
32	Denní místnost zubních lékařů	1,8
9	Šatna	1,72
Celkem		34,52

## Čl. 2 Účel nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci a Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto Smlouvou.

2. Nájemce je oprávněn provozovat v stomatologickou ordinaci. Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu pouze pro tento účel.

3. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.

4. Veškeré Nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady Nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny, resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas Pronajímatele.

5. Nájemce se zavazuje v případě nutné rekolaudace Předmětu nájmu doložit kolaudační rozhodnutí Pronajímateli v termínu do 4 měsíců ode dne uzavření Smlouvy.

5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a že nebude nárokovat na Pronajímateli úhradu investic, které vloží do Předmětu nájmu.

6. Pronajímatel se zavazuje zajistit po dobu nájmu tyto služby:

- Dodávku teplé a studené vody
- Dodávky energie
- Odvádění odpadních vod
- Dodávku tepla
- Odvoz komunálního odpadu
- Osvětlení a úklid společných částí nemovitosti
- Revize všech zařízení, která jsou ve vlastnictví pronajímatele
- Funkčnost toalet pro veřejnost
- Funkčnost ležaté a svislé kanalizace, včetně čištění
- Prezentaci na webových stránkách Polikliniky
- Označení nájemce v informačním systému nemovitosti

7. Pronajímatel nezajišťuje tyto služby:

- Úklid a údržbu Předmětu nájmu
- Revize zařízení nájemce nebo třetích osob užívaných v Předmětu nájmu
- Likvidace infekčního odpadu
- Kódování prostor mimo pracovní dobu vrátnice a o víkendech (se kterou je nájemce seznámen již při prohlídce prostor, či v domovním řádu)
- Uzavírání oken a zamykání dveří Předmětu nájmu
- Dodávku internetu
- Rekolaudaci Předmětu nájmu
- Zřizování podružného měření energií a vody a jeho revize

## Čl. 3 Platby

1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli po dobu trvání nájmu tyto platby:

### A. Nájemné za Předmět nájmu

a.) Nájemné za Předmět Nájmu činí 48 492,- Kč (slovy: čtyřicet osm tisíc čtyři sta devadesát dva korun českých) m<sup>2</sup>/rok, což činí 4 041,- Kč, (slovy: čtyři tisíce čtyřicet jedna korun českých) měsíčně.

b.) Nájemné je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách 4 041,- Kč (slovy: čtyři tisíce čtyřicet jedna korun českých) předem, bezhotovostním převodem, vždy do 20. dne měsíce na účet MČ Brno – Líšeň, č. ú. [REDACTED]  
Variabilní symbol [REDACTED]

2. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.

3. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1. 1. daného kalendářního roku upravit výši nájemného podle inflačního koeficientu vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok, avšak pouze v případě, kdy inflační koeficient bude činit 3 % a více. Pokud bude inflační koeficient nižší než 3 %, výše nájemného v tomto roce upravena nebude, ale tento koeficient bude vždy v následujícím (a případně i dalších letech) přičten k aktuálnímu inflačnímu koeficientu. Jakmile tento postupný součet inflačních koeficientů dosáhne výše 3 % bude v tomto roce nájemné o tento součet inflačních koeficientů upraveno s účinností od 1.1. daného roku, v němž se nájemné upraví. Toto zvýšení je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit do 15 dubna příslušného roku, jinak toto právo zaniká

4. Nájemné zahrnuje náklady Pronajímatele na nezbytné služby, kterými jsou:

- Odvoz komunálního odpadu
- Úklid společných částí nemovitosti
- Náklady na revize dle příslušných předpisů BOZP, které je povinen zajišťovat Pronajímatel

### B. Náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu (dále jen Náklady)

1. Náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu tvoří platby:

- El. energie
- Vody (zahrnují platby vodného, stočného, poplatky za srážkovou vodu)
- Tepla
- Teplé vody

2. Platby dle bodu B. odst. 1 jsou platbami zálohovými a hradí se v této výši:

- El. energie 400,- Kč
- Voda 400,- Kč
- Teplo 300,- Kč
- Teplá voda 300,- Kč

• **C E L K E M 1 400,- Kč**

3. Zálohovou platbu celkem na Náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách 1 400, - Kč, (slovy jeden tisíc čtyři sta korun českých) předem, bezhotovostním převodem, vždy do 20. dne měsíce na účet MČ Líšeň,

č. ú. [REDACTED]

Variabilní symbol bude přidělen po uzavření Smlouvy.

4. Tyto Náklady s užíváním Předmětu nájmu vyúčtuje Pronajímatel Nájemci vždy jedenkrát ročně po obdržení faktur od dodavatelů, nejpozději do konce měsíce dubna. Rozúčtování Nákladů bude zahrnovat jednak vyčíslení skutečné spotřeby médií dodávaných do Předmětu nájmu na základě odečtu z instalovaných měřičů, a jednak výpočet podílu ostatních skutečných Nákladů dodaných médií.

5. Náklady budou rozúčtovány tímto způsobem:

- Elektrická energie - dle spotřeby odečtené na podružném elektroměru
- Voda - dle spotřeby odečtené na podružném vodoměru  
- nebo se zadáním směrného čísla roční spotřeby vody dle vyhl. č.428/2001 Sb. v aktuálním znění a počtu osob pro daný prostor
- Teplo - dle spotřeby určené měřidly umístěnými na jednotlivých tělesech ústředního topení
- Teplá voda - dle vyhl. 269/2015 sb. v aktuálním znění – O rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a vyhl. 405/2015 Sb. – o způsobu dělení nákladů na dodávku tepelné energie při společném měření
- Dodávky energií do společných prostor - v rámci budovy, kde se Předmět nájmu nachází – Nájemce bude platit Pronajímateli podíl z jejich celkové ceny zjištěný podle vzájemného poměru velikosti celkové podlahové plochy Předmětu nájmu, tj. [34,52] m<sup>2</sup> k celkové podlahové ploše všech Pronajímatelem pronajímaných prostor v budově, v níž se Předmět nájmu nachází

6. Případné nedoplatky jsou splatné do 30. dnů ode dne doručení ročního vyúčtování Nájemci na účet MČ Brno – Líšeň, č. ú. [REDACTED]

7. Případné přeplatky jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení ročního vyúčtování Nákladů na účet Nájemce.

8. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy záloh na Náklady při změně ceny těchto médií a služeb dané dodavatelem toho kterého média. Úpravu zálohových plateb oznámí Pronajímatel Nájemci písemným oznámením, nemající formu dodatku k této Smlouvě, před jejich změnou.

#### Čl. 4

#### Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou a začíná dnem: 1. 2. 2022.

2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět. Pro tyto případy platí zákonné ustanovení dle § 2312 zák. č. 89/2012 Sb.

3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V pochybnostech platí, že výpověď je doručena druhé straně třetím kalendářním dnem ode dne jejího podání u provozovatele poštovní licence.

## **Čl. 5 Předání předmětu nájmu**

1. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav Předmětu nájmu v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
2. Nájemci bude při uzavření této Smlouvy předána sada klíčů.

## **Čl. 6 Údržba a opravy předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. - o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
2. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na Předmětu nájmu a jsou využívány výlučně Nájemcem.

## **Čl. 7 Odpovědnost nájemce**

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
2. Nájemce odpovídá za zákonné revize zařízení Nájemce nebo třetích osob užívaných v Předmětu nájmu, a je povinen je na vyžádání předložit zástupci Pronajímatele.

## **Čl. 8 Vrácení předmětu nájmu**

1. Nájemce je povinen Předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání Předmětu nájmu.

## **Čl. 9 Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby Pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během provozní doby nájmu. Termín prohlídky Pronajímatel oznámí Nájemci v dostatečném předstihu.

## **Čl. 10 Pojištění**

1. Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží.

## Čl. 11 Domovní řád

1. V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních Nájemců a Podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu.
2. Domovní řád je přílohou č. 2 této Smlouvy.
3. Podpisem Smlouvy Nájemce stvrzuje, že se seznámil s Domovním řádem a zavazuje se jím řídit.
4. Pronajímatel je oprávněn provést aktualizaci Domovního řádu a tuto skutečnost oznámit písemně Nájemci.
5. Platné znění Domovního řádu je součástí webových stránek Pronajímatele.

## Čl. 12 Závěrečná ustanovení

1. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo Předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány Pronajímatelem a Nájemcem.
2. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.
3. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.
4. Záměr nájmu prostor, který je předmětem této smlouvy, byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Brno-Líšeň od 21. 10. 2021 do 8. 11. 2021.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem jeho uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění zajistí pronajímatel.
6. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou městské části Brno – Líšeň na schůzi konané dne 26. 1. 2022.

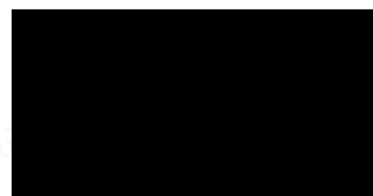
V Brně dne ..... 1. 2. 2022 .....

V Brně dne ..... 3. 2. 2022 .....

Pronajímatel



Nájemce



EsteDent s.r.o.  
prostor č. 605

