

Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

Pronajímatel:

Národní centrum ošetřovatelství a nelékařských zdravotnických oborů
se sídlem Brno, Vinařská 965/6, PSČ 603 00
zastoupený ředitelkou Mgr. PhDr. Mgr. Michaela Hofštetrová Knotková
bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Brno, Rooseveltova 575/18, 601 10 Brno
číslo účtu: 197435621/0710
IČ: 00023850
DIČ: CZ00023850

dále jen pronajímatel

Nájemce:

Ing. Lenka Langrová
korespondenční adresa: Bohuňovice, Loděnická 330, 783 14
IČO: 06423582
Tel.: 732 215 517
dále jen nájemce

II. Úvodní ustanovení

- II.1. Česká republika je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to konkrétně budovy bez čísla popisného, nacházející se na pozemku parcele p. č. 461/7 se způsobem využití jiná stavba, zapsané na listu vlastnictví č. 297 vedeném pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město (dále jen budova B).
- II.2. Pronajímatel je na základě Zřizovací listiny příslušný s majetkem dle odst. II. 1 hospodařit. Toto právo je zapsáno v katastru nemovitostí. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn výše uvedenou nemovitost nebo její část přenechat jinému do nájmu.
- II.3. Nájemce prohlašuje, že je způsobilý k provádění činnosti, pro které si prostory definované v čl. III. Smlouvy touto Smlouvou nájímá a zavazuje se tuto způsobilost zachovat po celou dobu trvání této smlouvy.

III. Předmět nájmu

- III.1. Předmětem nájmu je nebytový prostor – místnost č. 006A v I. PP budovy B pronajímatele na Vinařské 965/6. Podlahová plocha této místnosti činí 15,36 m². Místnost je vybavena umyvadlem s teplou a studenou vodou, telefonním vedením a strukturovanou kabeláží a je vytápěna ústředním topením. Přesná prostorová specifikace předmětu nájmu viz příloha č. 1 této smlouvy.
- III.2. Pro nebytové prostory specifikované v příloze č. 1 Smlouvy a v odstavci III.1. Smlouvy bude dále používán název „pronajaté prostory“
- III.3. Pronajaté prostory je nájemce oprávněn užívat jako masérnu pro jeho podnikatelskou činnost, tj. prostor pro provádění masáží.
- III.4. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory ani jejich část dát do podnájmu fyzické či právnické osobě, ani je využívat k ubytování osob ani jiným činnostem, které nejsou v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.

- III.5. Nájemce není oprávněn své nájemní právo vykonávat společně s třetími osobami. Nájemce není oprávněn s třetími osobami jakkoliv společně provozovat nebo nechat provozovat jakoukoliv činnost ve shora uvedeném předmětu nájmu, bez ohledu na to vznikne-li mezi ním a třetí osobou sdružení.

IV.

Doba a časová specifikace nájmu, výpověď

- IV.1. Doba užívání nebytových prostor se sjednává na dobu určitou, a to od 12. 1. 2023 do 31. 12. 2027.
- IV.2. Pronajímatel a nájemce mohou tuto Smlouvu vypovědět z důvodů a ve výpovědních lhůtách uvedených v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb. Výpověď počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení druhé smluvní straně.
- IV.3. Výpovědní lhůta se sjednává tříměsíční a je stejná jak pro pronajímatele, tak pro nájemce. Výpověď musí být podána písemně a doručena druhé straně.
- IV.4. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že výpověď je dále možné dát z těchto důvodů:
- Pronajímatel je oprávněn vypovědět uzavřenou Smlouvu v případě zásadních organizačních změn společnosti pronajímatele nebo při rekonstrukci či modernizaci prostoru nájmu.
 - Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu v případě, že ztratí způsobilost k provádění činnosti, pro kterou si předmět nájmu najímá, anebo když se předmět nájmu objektivně stane nedostatečným pro jeho činnost.
 - Z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
 - Pronajímatel splnil svoji povinnost vyplývající z § 19b odst. 5 ve spojení s § 19c odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. a nabídl „pronajaté prostory“ jako dočasně nepotřebný nemovitý majetek k užívání nebo používání jiným organizačním složkám státu a státním organizacím. V případě, že v budoucnu projeví o pronajaté prostory zájem organizační složka státu či státní organizace nebo bude pronajímatel pronajaté prostory potřebovat pro svoji činnost je toto dle Smlouvy ze strany pronajímatele důvod k výpovědi a nájemce tento výpovědní důvod akceptuje a přijímá. Pro tento případ se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta.
- IV.5. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájmu s placením nájemného o více než jeden měsíc, je pronajímatel oprávněn, po písemném vyzvání k úhradě dluhu ve lhůtě do 15-ti kalendářních dnů Smlouvu vypovědět, pokud závazek nájemce nebude v této lhůtě splněn. Výpovědní lhůta se v takovém případě sjednává jako jednoměsíční.
- IV.6. Smlouvu lze také ukončit dohodou smluvních stran.

V.

Cena nájmu, služeb

- V.1. Cena za nájemné činí:
Ročně **31 687,68 Kč bez DPH**
(slovy třicetjednatisícšestsetosmdesátsedmkorunčeskýchašedesátosmhaléřůbezDPH)
Měsíčně: **2 640,64 Kč bez DPH**
(slovy dvatisícešestsetčtyřicetkorunčeskýchašedesátčtyřithaléřůbezDPH)
- K ceně nájemného bude připočítávána sazba DPH. Cena nájmu zahrnuje veškeré náklady pronajímatele s nájmem spojené, s výjimkou těch, které jsou uvedeny v člancích V.2.,V.3.,V.4.,V.5. a V.6. této smlouvy.
- V.2. **Elektrická energie**
- a) Úhrada za spotřebovanou elektrickou energii bude prováděna zálohově. Pronajímatel stanoví pro každý příslušný kalendářní rok předpokládanou spotřebu elektřiny přepočtenou na jeden (1) m² podlahové plochy budovy A a předpokládanou cenu za jednu (1) kWh. Na základě těchto předpokladů bude pak stanovena výše zálohové úhrady za nájemcem spotřebovanou elektřinu v předmětu nájmu v příslušném kalendářním roce.
- b) Pronajímatel se zavazuje provést roční vyúčtování nájemcem zaplacených záloh vždy do třiceti (30)

kalendářních dnů ode dne obdržení příslušných dokladů od aktuálního dodavatele elektrické energie za uplynulý kalendářní rok. Případný přeplatek či nedoplatek uhradí ta která smluvní strana druhé smluvní straně na základě daňového dokladu v termínu jeho splatnosti (14 dní). Vyúčtování zaplacených záloh pronajímatel taktéž provede ke dni skončení této Smlouvy.

V.3. Voda a odvod odpadních vod

Cena dodávané studené vody a cena za odvod odpadních bude nájemci účtována v aktuálních jednotkových cenách (vodné, stočné), za něž je pronajímatel odebírá od svého dodavatele.

V.4. Teplo pro otop

Teplo pro otop bude účtováno za aktuální cenu dosaženou při jeho výrobě v areálu pronajímatele (teplo pro vytápění). Cenu tepla pro otop stanovuje pronajímatel Kalkulací nákladů na výrobu tepla pro příslušný kalendářní rok, přičemž touto kalkulací je stanovena cena v přepočtu na jeden (1) m² vytápěné plochy a rok.

V.5. Úklid

Nájemci bude také poskytována služba úklidu pronajatého prostoru v četnosti 2 krát za týden.

V.6. Úhrada za služby (elektřina, vodné a stočné, elektřina, teplo pro otop, internet, úklid) bude prováděna společně s úhradou za nájemné, na základě daňového dokladu. Daňový doklad je pronajímatel oprávněn vystavit nejdříve 1. den měsíce, za něž jsou úhrady účtovány. Dohodou smluvních stran bylo stanoveno, že daňový doklad bude pronajímatel zasílat nájemci elektronicky na e-mailovou adresu: lemur.l@seznam.cz

V.7. Splatnost vystavených daňových dokladů byla dohodou smluvních stran stanovena na čtrnáct (14) kalendářních dnů ode dne vystavení. Smluvní strany se dále dohodly, že daňový doklad se má za uhrazený až dnem připsání fakturované částky na účet pronajímatele nebo dnem složení příslušné částky v hotovosti na podkladně pronajímatele.

V.8. Aktuální jednotkové ceny za služby (elektřina, vodné a stočné, teplo pro otop, internet, úklid) spojené s užíváním předmětu nájmu jsou uvedeny v Příloze č. 2 Smlouvy – Kalkulace úhrad.

V.9. Každou změnu cen služeb je pronajímatel povinen sdělit nájemci písemně v dostatečném předstihu tak, aby nájemce mohl úhradu včas provést. Nájemce se zavazuje sdělenou výši cen médií hradit, a to i bez sjednání dodatku k této Smlouvě.

V.10. Nájemce bere podpisem Smlouvy na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za vady plnění dodávek elektrické energie, studené vody, tepla na otop a internetové sítě ani za případné škody těmito dodávkami či vadami dodávek způsobené, a to jak přímo tak i nepřímo.

V.11. V případě poskytování telefonních služeb připojením na pobočkovou telefonní ústřednu pronajímatele, je nájemce povinen hradit náklady na hovorné a případné další služby telefonního operátora měsíčně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn vystavit daňový doklad nejdříve 1. den měsíce následujícího po měsíci, za něž jsou úhrady účtovány. Nájemce je povinen úhradu provést do 14 dnů od vystavení daňového dokladu.

V.12. Výše nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu charakteru jako je např. úklid, internet, apod. může být ze strany pronajímatele měněna, a to ve výši odpovídající růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce.

V.13. Pokud dojde v průběhu trvání smlouvy ke změně sazby DPH, budou úhrady z titulu předmětné nájemní smlouvy bez dalšího účtovány s DPH v aktuální platné výši.

V.14. Pro případ prodloužení s placením nájemného sjednává se smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Vyúčtovanou smluvní pokutu se nájemce zavazuje uhradit do 14-ti dnů po obdržení jejího vyúčtování. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

VI. Práva a povinnosti nájemce

VI.1. Nájemce je oprávněn:

- Užívat pronajaté prostory v souladu a k účelu dle Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- Vlastním nákladem provádět úpravy pronajatých prostor po předchozím souhlasu pronajímatele.
- Vstupovat do budovy pronajímatele a do pronajatých prostor v pracovní dny pronajímatele v době od 6.00 hod. do 18.00 hod. Mimo tuto dobu a v době pracovního klidu je nájemce oprávněn vstupovat do budovy pronajímatele a do pronajatých prostor pouze ohlášením na recepci pronajímatele po předložení identifikačního průkazu.
- Parkovat v areálu pronajímatele na místech k tomu určených v souladu s pravidly stanovenými vnitřní organizační normou pronajímatele.

VI.2. Nájemce je povinen:

- Užívat pronajaté prostory přiměřeně povaze a určení těchto prostor a výhradně k účelu, pro který byly pronajaty. Žádný způsob zvláštního užívání se nesjednává.
- Neprovádět stavební úpravy v pronajatých prostorách bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- Upozornit bezodkladně pronajímatele na potřebu provedení oprav nebo na nebezpečí vzniku škody, pokud tak neučiní, nese právní důsledky a odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu, kterou na základě výzvy pronajímatele v této souvislosti uhradí v plné výši.
- Při skončení nájmu předat pronajímateli, nebo osobě jím určené, pronajaté prostory v takovém stavu, který odpovídá běžnému používání. Předání se provede písemným protokolem.
- Odstranit ihned na vlastní náklady vzniklé škody způsobené jím, jeho zaměstnanci, případně jeho smluvními partnery, v pronajatých prostorách.
- Nepořizovat duplikáty klíčů předaných protokolárně pronajímatelem.
- Nájemce je povinen při výkonu svého práva nájmu vždy dbát o dobré jméno a dobrou pověst pronajímatele.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

VII.1. Pronajímatel je oprávněn:

- Vstupovat do pronajatých prostorů za účelem zjištění potřeb oprav a k provedení oprav, které nespadají pod běžné opravy a údržbu v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě, pokud situace nebude vyžadovat vstup neprodlený.
- Pronajímatel je oprávněn nařídit zastavení stavebních úprav prováděných nájemcem bez jeho souhlasu, pokud tak uzná za vhodné, zejména pak v případě, že by hrozil vznik škody na jeho majetku.
- Pronajímatel odpovídá za škody na věcech včetně zboží bez ohledu na jeho vlastníka, umístěných v předmětu nájmu, pokud se prokáže, že tyto škody způsobil pronajímatel.

VII.2. Pronajímatel je povinen:

- Předat nájemci pronajímané prostory ve stavu schopné užívání k účelu, pro něž byly pronajaty.
- Nést na své náklady opravy a servisní práce spojené s běžným užíváním pronajatých nebytových prostor.
- Zajistit po celou dobu nájemního vztahu dodávky elektřiny, vody, úklidu a čistotu přístupových cest k pronajatým prostorům.
- Umožnit nájemci užívání jedné telefonní linky místní pobočkové ústředny za úhradu hovorného dle měsíčního výpisu uskutečněných hovorů.

- Umožnit nájemci internetové připojení ADSL s využitím stávajících vedení v objektu.

VIII. Doručování

- VIII.1.** Všechna vzájemná oznámení mezi smluvními stranami se budou zasílat na adresy smluvních stran, uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen adresa pro doručování) nebo předávat osobně. Pokud by některý z účastníků změnil svou adresu pro doručování, vyzoomí druhého účastníka do pěti pracovních dnů po takové změně.
- VIII.2.** V případě, že některá ze smluvních stran nepřebírá z jakéhokoliv důvodu poštu na adrese pro doručování či odmítá převzít poštu, považuje se listina adresovaná této smluvní straně za doručenou se všemi účinky a právními následky doručení 3. den po jejím odeslání na adresu pro doručování.

IX. Jistota

- IX.1.** Při podpisu této Smlouvy složí nájemce v hotovosti na pokladně pronajímatele jistotu (kauci) ve výši 10 000,- Kč (slovy: desettisícikorunčeských).
- IX.2.** V případě neplacení nájmu, služeb, či v případě způsobení škody nájemcem je pronajímatel oprávněn tento dluh z jistoty (kauce) odečíst.
- IX.3.** V případě čerpání jistoty (kauce) je nájemce povinen tuto dorovnat do původní výše dle odst. IX. 1 této Smlouvy do pěti (5) pracovních dnů v hotovosti na pokladně pronajímatele. V případě skončení nájmu dle této Smlouvy je pronajímatel povinen jistotu nájemci vyúčtovat a případně nájemci navrátit

X. Závěrečná ustanovení

- X.1.** Pokud není v této Smlouvě uvedeno, řídí se tato Zákonem č. 89/2012 Sb., Nájemním řádem, Pravidly provozu na komunikacích a parkování v areálu Centra a obecně závaznými předpisy.
- X.2.** Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva plně vyjadřuje jejich vůli a že nebyla sepsána za jednostranně nevýhodných podmínek.
- X.3.** Pozbude-li některé ustanovení Smlouvy platnosti, zůstávají ostatní tímto nedotčena. Neúčinné ustanovení se nahradí takovým, které odpovídá nebo bude co nejbližší původnímu záměru.
- X.4.** V případě sporů se smluvní strany zavazují řešit spory na úrovni jednání svých statutárních zástupců. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, je příslušný obecný soud strany žalované.
- X.5.** Jakékoliv změny Smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou ve formě dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
- X.6.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v Registru smluv na základě zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouvu v Registru smluv zveřejní pronajímatel. Nájemce souhlasí s uveřejněním smlouvy v Registru smluv a s tím, že bude uveřejněna bez anonymizace.

X.7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Nedílnou součástí Smlouvy je:

příloha č. 1	Stavebně výkresová dokumentace
příloha č. 2	Kalkulace úhrad z titulu smlouvy o nájmu nebyt. prostor
příloha č. 3	Nájemní řád
příloha č. 4	Pravidla provozu na komunikacích a parkování v areálu Centra

Pronajímatel

V Brně dne

Nájemce

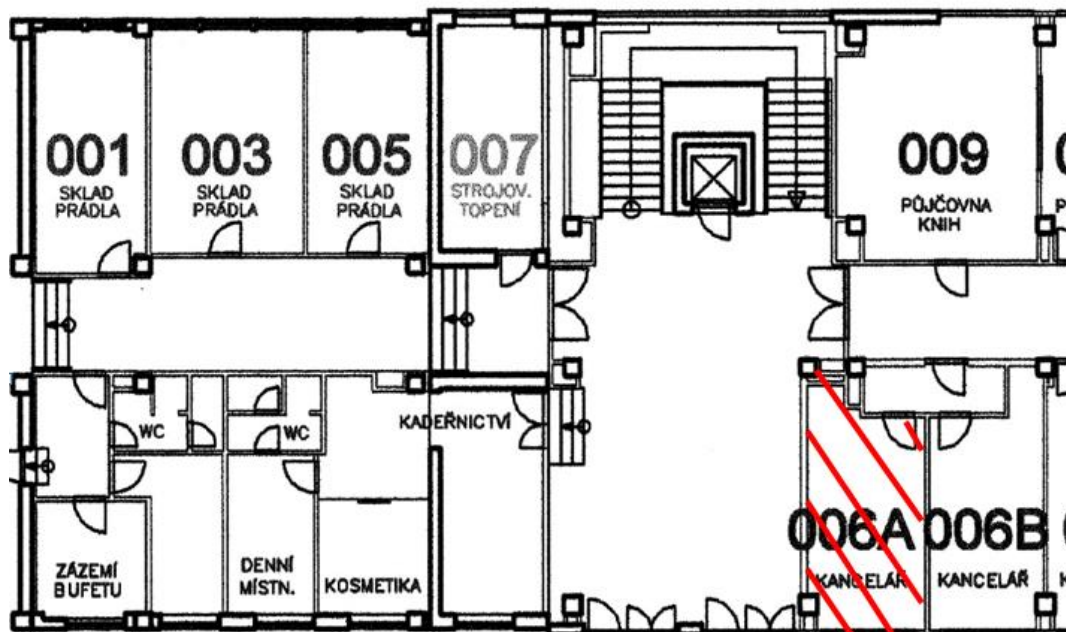
V Brně dne

PhDr. Mgr. Michaela Hořšetrová Knotková
ředitelka

Lenka Langrová
jednatelka

Stavebně výkresová dokumentace

Předmětné prostory označeny šrafováním



Kalkulace úhrad z titulu smlouvy o nájmu nebytových prostor (místnost č. 006A budova B Centra)

Základní údaje

		MĚSÍČNÍ
Platba		
Užívaná podlahová plocha	(m ²)	15,36
Užívaná podlahová plocha vytápěná	(m ²)	15,36
Počet osob		1
Spotřeba studené vody	(m ³ /rok)	30
Spotřeba teplé vody	(m ³ /rok)	15
Četnost úklidu	(počet/týden)	2

Jednotkové ceny		bez DPH	s DPH	Sazba DPH (%)
Nájem	(Kč/m ² a rok)	2 063,00	2 496,23	21
Teplo pro otop	(Kč/m ² a rok)	487,90	536,69	10
Studená voda (vodné a stočné)	(Kč/m ³)	92,73	102,00	10
Teplá voda	(Kč/m ³)	446,57	491,23	10
Elektřina předpokládaná cena	(Kč/m ² a rok)	218,50	264,39	21
Úklid	(Kč/1 úklid)	46,93	56,79	21

VÝPOČET ÚHRAD		bez DPH	s DPH	Sazba DPH (%)
NÁJEM				
Roční úhrada	(Kč)	31 687,68	38 342,09	21
Měsíční úhrada	(Kč)	2 640,64	3 195,17	21

SLUŽBY

Teplo

Roční úhrada	(Kč)	7 494,14	8 243,56	10
Měsíční úhrada	(Kč)	624,51	686,96	10

Voda

Roční úhrada	(Kč)	9 480,45	10 428,50	10
Měsíční úhrada	(Kč)	790,04	869,04	10

Elektřina

Roční úhrada	(Kč)	3 356,16	4 060,95	21
Měsíční úhrada	(Kč)	279,68	338,41	21

ÚKLID

Roční úhrada	(Kč)	4 880,70	5 905,65	21
Měsíční úhrada	(Kč)	406,73	492,14	21

Celkem služby spojené s předmětem nájmu

Roční úhrada	25 211,45	Kč bez DPH,	28 638,65	Kč s DPH
Měsíční úhrada	2 100,95	Kč bez DPH,	2 386,55	Kč s DPH

Vypracoval 4. 1. 2023 Šimonek