FN Brno

smlouva č. NA/0785/2023/Ce

**Smlouva o nájmu části pozemku**

***uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů***

**I.**

**Smluvní strany**

**Fakultní nemocnice Brno**

se sídlem Jihlavská 20, 625 00 Brno

zastoupená XXX

IČO: 65269705

DIČ: CZ65269705

bankovní spojení: XXX

FN Brno je státní příspěvková organizace zřízená rozhodnutím Ministerstva zdravotnictví. Nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku, je zapsána v živnostenském rejstříku vedeném Živnostenským úřadem města Brna.

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nerom s.r.o.**

se sídlem Labská 153/31, 625 00 Brno – Starý Lískovec

zastoupená XXX

IČO: 03783421

DIČ: CZ03783421

bankovní spojení: XXX

Zapsána do obchodního rejstříku u Krajského soudu v Brně**,** oddíl C, vložka 86655

(dále jen „nájemce“)

**II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem, mezi který mimo jiné patří i pozemek v areálu Nemocnice Bohunice a Porodnice na adrese Jihlavská 20, 625 00 Brno, a to:

 pozemek p. č. 1681/209, o celkové výměře 2985 m², nacházející se v katastr. úz. Starý Lískovec, zapsaný na LV č. 9 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město.

 Rozsah pronajímané plochy je 22,91 m² (dále také jen jako „předmět nájmu“) a je vyznačen na situačním nákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí.

2. Pronajímatel přenechává nájemci za úplatu do užívání předmět nájmu ve výše uvedeném areálu specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy.

3. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem umístění prodejního stánku. Nájemce se zavazuje, že bude zabezpečovat služby pro zaměstnance, pacienty a návštěvníky pronajímatele v souladu se svým předmětem podnikání, tj. prodej ovoce a zeleniny, nealko nápojů, drobného zboží, balených potravin, doplňkového sortimentu. Ve stánku nesmí být prodávány alkoholické nápoje ani tabákové výrobky. Užívání předmětu nájmu k jakémukoliv jinému účelu, než je uvedeno v tomto odstavci, je možné pouze na základě předem uzavřené dohody smluvních stran formou písemného dodatku.

**III.**

**Způsob předání předmětu nájmu, doba trvání nájmu**

1. Pronajímatel předá nájemci do užívání předmět nájmu nejpozději ke dni podpisu této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.
2. Předáním předmětu nájmu je za pronajímatele pověřen: XXX

 Převzetím předmětu nájmu je za nájemce pověřen: XXX

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1. 3. 2023 do 28. 2. 2026.**

**IV.**

**Nájemné**

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí 3 509,40,- Kč za m²/rok, tj. **80 400,- Kč/rok bez DPH,** 21% DPH činí 16 884,- Kč/rok. Celková výše ročního nájemného vč. DPH činí

97 284,- Kč/rok.

 **Měsíční výše nájemného činí 6 700,- Kč bez DPH.**

1. Za pronájem předmětu nájmu je povinen nájemce platit nájemné jedenkrát měsíčně v částce **6 700,- Kč bez DPH** na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14 dnů od jejího vystavení. Faktura bude pronajímatelem vystavena vždy za uplynulý kalendářní měsíc nejpozději do 15 dne měsíce následujícího. Datem zdanitelného plnění je poslední den v měsíci, za který byla faktura vystavena. K nájemnému bude účtována zákonná sazba DPH dle příslušných právních předpisů.
2. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy, jestliže index růstu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu přesáhne 2 %. Ke zvýšení nájemného dochází úměrně indexu růstu spotřebitelských cen od měsíce následujícího po doručení písemného oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. Takto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje automaticky bez dalšího hradit na základě faktury v souladu s odst. 3 tohoto článku smlouvy. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta.

**V.**

**Služby a kauce**

1. Náklady za vodné a stočné bude nájemce hradit paušální částkou a činí **185,44 Kč/měsíc bez DPH**. Náklady za dodávku el. energie bude nájemce hradit dle skutečné spotřeby měřené elektroměrem a platných cen.
2. Služby spojené s nájmem budou účtovány se zákonnou sazbou DPH dle příslušných právních předpisů.
3. Náklady za služby spojené s nájmem uvedené v předchozích odstavcích je nájemce povinen platit pronajímateli jedenkrát měsíčně na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14 dnů od jejího vystavení. Faktura bude pronajímatelem vystavena za uplynulý měsíc nejpozději do 15 dne měsíce následujícího. Datem zdanitelného plnění je poslední den v měsíci, za který byla faktura vystavena. Přílohou faktury bude výpočet cen služeb a stav měřidel.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výše uvedené ceny, a to úměrně v závislosti na změně vstupních cen těchto služeb nebo změně jejich rozsahu, a to s účinností od prvního měsíce následujícího po této změně. O změně výše cen bude pronajímatel nájemce písemně předem informovat.
5. V případě prodlení nájemce s placením služeb spojených s nájmem, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
6. Služby nad rámec této smlouvy budou objednávány nájemcem samostatně a fakturovány zvlášť mimo rozsah uvedených záloh.
7. Smluvní strany potvrzují, že nájemce na základě nájemní smlouvy č. NA/0417/2015 složil na účet pronajímatele vratnou kauci ve výši 8 700,- Kč. Za účelem dosažení částky na složení vratné kauce rovnající se tříměsíčnímu nájemnému ve výši **20 100,- Kč**, bude vystavena faktura na doúčtování vratné kauce ve výši 11 400,- Kč, a to nejpozději do 15 dnů měsíce následujícího po datu nabytí účinnosti této smlouvy. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude den vystavení faktury. Pronajímatel je oprávněn použít složenou kauci na úhradu dluhu vzniklého v důsledku prodlení nájemce s platbami nájemného i služeb s nájmem souvisejících, zároveň i jako úhradu za škodu způsobenou nájemcem nebo osobami, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup. Dojde-li tímto způsobem k vyčerpání prostředků složených na účtu pronajímatele, zavazuje se nájemce nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy o tom bude informován, doplnit příslušnou finanční částku do výše původní kauce uvedené v tomto dodatku. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta. Povinnost nájemce hradit úroky z prodlení přitom není případným čerpáním prostředků z kauce dotčena. Kauce bude nájemci vrácena při ukončení nájemního vztahu a řádném předání vyklizených prostor, které tvoří předmět nájmu, nebude-li pronajímatel vůči nájemci evidovat žádnou dlužnou částku.

**VI.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce podpisem této smlouvy a podpisem předávacího protokolu potvrzuje, že převzal od pronajímatele předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému účelu a zavazuje se ho užívat řádně v souladu s touto smlouvou a chránit jej před poškozením a znehodnocením.
2. Nájemce bere na vědomí, že plocha pro umístění stánku s ovocem a zeleninou je zasíťovaná, je zde vybudován přívod vody, přípojky elektro a odpadu.
3. Podmínky užívání předmětu nájmu:
	1. Pronajímatel je povinen zpřístupnit nájemci předmět nájmu a zajistit mu nerušený průběh užívání tohoto předmětu nájmu.
	2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nebyla porušována činnost pronajímatele, event. jiných nájemců. Zavazuje se dodržovat provozní řád pronajímatele a omezení vyplývající ze skutečnosti, že předmět nájmu se nachází ve zdravotnickém zařízení. V době od 20.00 do 6.00 hod. je povinen zajistit klid v prostorách jím užívaných.
	3. Nájemce není oprávněn činit jakékoli úpravy předmětu nájmu, které by změnily jeho charakter, zejména pak provádět stavební úpravy na předmětu nájmu. Vznikne-li potřeba takových úprav, požádá písemně o možnost jejich provedení pronajímatele. Požadavky na úpravy budou společně projednány a podmínky těchto úprav určeny písemnou dohodou.
	4. Nájemce je povinen hradit náklady na provedení drobných oprav. Opravy, které brání řádnému užívání předmětu nájmu (nad rámec drobných oprav) bude hradit a provádět pronajímatel. Pokud vznikne potřeba jakýchkoliv oprav z důvodu zavinění na straně nájemce, je tento povinen sám opravu zajistit a uhradit náklady na jejich provedení. Smluvní strany se dohodly, že pro výklad pojmů drobné opravy je rozhodující věcná náplň uvedená pro tyto pojmy v příslušných ustanoveních nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
	5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v předmětu nájmu, které je pronajímatel povinen provést na své náklady, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a právními předpisy předepsaných kontrol a revizí, včetně kontrol, zda předmět nájmu je užíván v souladu se sjednaným účelem a tomu odpovídajícím obvyklým způsobem.
	6. Nájemce je povinen v provozovně dodržovat níže uvedenou otevírací dobu:

 Otevírací doba v minimálním rozsahu:

 pondělí – čtvrtek: **od 6:00 do 16:00 hod.**

pátek **od 6:00 do 12:00 hod.**

 sobota: **zavřeno**

 neděle: **od 14:00 do 16:00 hod**

1. Nájemce je povinen dodržovat předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO) a to i z hlediska prevence. Pronajímatel poskytne nájemci pokyny a provozní řády zavedené pronajímatelem v oblastech BOZP a PO týkající se účelu nájmu, nájemce je povinen tyto pokyny a řády dodržovat. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu bezpečnostní, hygienické a požární předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu. Dle ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, ustanovuje nájemce jako osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany XXX.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu další osobě do podnájmu.
3. Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu pronajímatele platí zákaz kouření ve smyslu zákona č. 65/2017 Sb. o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami, ve znění pozdějších předpisů, je zde také zákaz prodeje tabákových výrobků a alkoholických nápojů.
4. Nájemce je povinen dodržovat v prostorách FN Brno Interní předpisy FN Brno. Nájemce podpisem nájemní smlouvy potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen s interními předpisy pronajímatele v platném znění.
5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobil sám nebo osoby, kterým do užívaného předmětu nájmu umožnil přístup a je povinen tyto škody neprodleně odstranit, příp. způsobenou škodu pronajímateli uhradit.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nemá svoje objekty pojištěny, a zavazuje se provést nezbytná opatření k zabezpečení předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům ani jiným třetím osobám za škody vzniklé poškozením, zničením nebo odcizením věcí vnesených do prostor. Nájemce je povinen učinit potřebná opatření k zabezpečení takových věcí.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup do pronajatých prostor. Pronajímatel a pracovníci ostrahy budovy jsou ve výjimečných případech oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v nepřítomnosti nájemce, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, živelná pohroma nebo podobná skutečnost. O tomto vstupu je pronajímatel povinen okamžitě telefonicky informovat nájemce, pokud nebylo možné ho informovat předem.
8. Nájemce je povinen zajišťovat úklid vzniklý jeho činností.
9. V okamžiku skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícím stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení, případně ve stavu, v jakém se smluvní strany před ukončením nájmu dohodly.

**VII.**

**Smluvní pokuty**

1. V případě prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu k datu skončení nájmu má pronajímatel právo požadovat na nájemci vedle nájemného a doplatků na poskytované služby i smluvní pokutu, a to ve výši 1 000,- Kč za každý započatý den prodlení.
2. V ostatních případech, kdy nájemce poruší nebo nesplní povinnost uloženou mu právním předpisem nebo touto smlouvou má pronajímatel právo požadovat na nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každé prokazatelně zjištěné porušení nebo nesplnění povinnosti.
3. Nárok na náhradu škody, která porušením nebo nesplněním povinnosti nájemce pronajímateli vznikla, není zaplacením smluvní pokuty dotčen.
4. Popis stavu předávaného předmětu nájmu bude uveden v předávacím protokolu.

**VIII.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu dohodou. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „OZ“), se nepoužije.
2. Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
3. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
4. nájemce je déle jak tři měsíce v prodlení s platbami, které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli;
5. nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas;
6. pronajímatel potřebuje pronajatou věc nebo její část k plnění předmětu činnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupováním v právních vztazích, v platném znění (dále jen „zákon o majetku“);
7. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
8. bylo rozhodnuto o změnách předmětu nájmu, jež brání užívání předmětu nájmu;
9. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
10. nájemce změnil v předmětu nájmu předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
12. ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu sloužící podnikání určen;
13. přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
14. pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.
15. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tím není dotčeno ustanovení § 2291 OZ. Ustanovení § 2223 OZ, § 2312 OZ, § 2315 OZ se nepoužijí.
16. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona o majetku, má pronajímatel právo ukončit tuto smlouvu rovněž odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle ust. § 27 odst. 1 zákona o majetku. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to dnem doručení oznámení této skutečnosti nájemci.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 3. 2023. Nabude-li tato smlouva účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o registru smluv“), pak se smluvní strany výslovně dohodly, že ujednání této smlouvy se použijí i na právní poměry vzniklé mezi smluvními stranami této smlouvy od 1. 3. 2023 do okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy dle registru smluv.
2. Tato smlouva bude s ohledem na povinnosti pronajímatele vyplývající ze zákona o registru smluv, zveřejněna v registru smluv. Zveřejnění provede pronajímatel. Ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o obchodním tajemství, se nepoužije.
3. Tato smlouva byla sepsána podle svobodné, vážné a pravé vůle obou smluvních stran, nikoli v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Na důkaz toho připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
* příloha č. 1 – situační nákres
1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemně a to formou očíslovaných dodatků a budou podepsány k tomu zmocněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Všechny další záležitosti týkající se nájemní smlouvy výslovně touto smlouvu neupravené se budou řídit obecně závaznými právními předpisy.
3. Tato smlouva byla sepsána podle svobodné, vážné a pravé vůle obou smluvních stran, nikoli v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Na důkaz toho připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne: 28. 2. 2023 V Brně dne: 28. 2. 2023

……………………………….. ……………………………………

za pronajímatele za Nerom s.r.o.