FN Brno

smlouva č. NA/0941/2023/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 do živnostenského rejstříku vedeného Živnostenským úřadem města Brna.

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Point4u, s.r.o.**

se sídlem Nádražní 1879/12, 664 51 Šlapanice

zastoupená XXX

IČO: 29199425

DIČ: CZ29199425

bankovní spojení: XXX

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 65097

(dále jen „nájemce“)

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem, mezi který mimo jiné patří i pozemek v areálu Nemocnice Bohunice a Porodnice („NBP“) 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 36 m2 – 6x6 m2 (dále také jen jako „předmět nájmu“) a je vyznačen na Nákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí.

2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu za účelem umístění prodejního stánku (dále jen „stánek“), ve kterém bude nájemce prodávat zboží a poskytovat služby, jak je uvedeno v čl. II. odst. 9 této smlouvy. 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.

3. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas, aby měl na předmětu nájmu umístěný předmětný stánek, tento byl napojen na sítě (voda, elektřina a kanalizace) zavedené v areálu přes přípojky již zbudované nájemcem, a to vše dle stávajícího stavu a zavazuje se umožnit nájemci užívání těchto sítí. Pronajímatel současně dává nájemci souhlas se zřízením čísla evidenčního k předmětnému stánku a zavazuje se poskytnout nájemci potřebnou součinnost k jeho vyřízení, pokud evidenční číslo nemá u předmětného stánku zatím vyřízeno.

5. Pronajímatel se tímto zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost k získání povolení k užívání stavby (předmětného stánku) po dobu účinnosti této smlouvy, zejména v souvislosti s rekolaudací.

6. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.

7. Nájemce najímá od pronajímatele předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy.

8. Převzetí předmětu nájmu nájemcem bylo provedeno na základě původní smlouvy č. NA/0469/2015 a tudíž nebude podepisován nový předávací protokol. K okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy nájemce již předmět nájmu oprávněně užívá, což tímto strany výslovně potvrzují.

9. Nájemce se zavazuje, že bude zabezpečovat služby pro zaměstnance, pacienty a návštěvníky pronajímatele – prodej zboží a poskytování služeb, kdy dle dohody stran se nájemce zavazuje, že v předmětném stánku nebudou poskytovány služby pohoršující dobré mravy (např. erotické a pohřební služby). Ve stánku nesmí být prodávány alkoholické nápoje a léky. Nájemce se zavazuje pronajímateli sdělit informace o službách či zboží, které budou ve stánku nabízeny a identifikační údaje svého nájemce.

10. Smluvní strany prohlašují a potvrzují, že předmětný stánek je montovanou (mobilní) stavbou nespojenou neoddělitelně s pozemkem a zůstane ve výlučném vlastnictví nájemce. Z hlediska práva veřejného se jedná o stavbu dočasnou ve smyslu stavebního zákona.

11. Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 1. 6. 2015 smlouvu o nájmu části pozemku č. NA/0469/2015. Smlouva, kterou nyní uzavírají smluvní strany, navazuje na původní smlouvu o nájmu části pozemku z 1. 6. 2015 a s účinností od 1. 6. 2023 ji nahrazuje.

**III.**

**Doba trvání nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 6. 2023 do 31. 5. 2031.

2. Po uplynutí této sjednané doby se mohou smluvní strany dohodnout na prodloužení smlouvy jejím písemným dodatkem.

**IV.**

**Výše a placení nájemného**

1. Za užívání předmětu nájmu je nájemce povinen platit nájemné ve výši 97.248,- Kč/rok bez DPH (zaokrouhleno), tedy **8.104,- Kč/měsíc bez DPH.** K nájemnému bude účtována zákonná sazba DPH podle příslušných právních předpisů.

2. Za pronájem předmětu nájmu je nájemce povinen platit úhradu pronajímateli jedenkrát měsíčně na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení. Faktura bude vystavena nejpozději do 15 dnů měsíce následujícího po měsíci, za který bude nájemné účtováno. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den měsíce, za který bude pronájem fakturován.

3. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení nájemného, bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodlení stanovené příslušným právním předpisem. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodlení v termínu uvedeném na faktuře.

4. 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 hradit na základě faktury v souladu s odst. 2 tohoto článku smlouvy. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta.

5. Náklady za vodné a stočné a za dodávky elektrické energie bude nájemce hradit na základě skutečného odběru a platných cen Brněnských vodáren a kanalizací a e.on.

6. Služby spojené s nájmem budou účtovány se zákonnou sazbou daně z přidané hodnoty dle příslušných právních předpisů.

7. Za služby spojené s nájmem je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu jedenkrát měsíčně na základě faktury, která bude vystavena po skončení měsíce, nejpozději do 15. dne měsíce následujícího. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den v měsíci, za který je faktura vystavena. Faktura je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení, nejdříve však 7 dní ode dne doručení nájemci.

8. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení za dodávku služeb s nájmem souvisejících dle předchozího odstavce, bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodlení v termínu uvedeném na faktuře.

9. Pokud dojde ke zvýšení úhrady za poskytované služby ze strany dodavatele těchto služeb, je pronajímatel oprávněn vždy nájemci jednostranně zvýšit úhradu za tyto služby úměrně zvýšení ceny služby, kterou je povinen platit za službu jejímu dodavateli. Ke zvýšení úhrady za služby dochází na základě oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. Nájemce je povinen takto zvýšenou úhradu za služby hradit automaticky bez dalšího, a to od měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení této smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se stanovuje jednoměsíční výpovědní lhůta.

10. Smluvní strany potvrzují, že nájemce na základě nájemní smlouvy č. NA/0469/2015 složil na účet pronajímatele vratnou kauci ve výši 20.700,- Kč. Za účelem dosažení částky na složení vratné kauce rovnající se tříměsíčnímu nájemnému ve výši **24.312,- Kč**, bude vystavena faktura na doúčtování vratné kauce ve výši 3.612,- 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 umožnil stánek užívat. Dojde-li tímto způsobem k vyčerpání prostředků složených na účtu pronajímatele, zavazuje se nájemce nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy o tom bude pronajímatelem písemně informován, doplnit příslušnou finanční částku do výše původní kauce uvedené v tomto dodatku. Nesplnění tohoto závazku přitom bude považováno za porušení povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a bude posuzováno jako důvod pro zánik nájmu dle čl. VI. smlouvy. 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 předmětu nájmu, nebude-li pronajímatel vůči nájemci evidovat žádnou dlužnou částku.

11. Pronajímatel se zavazuje nájemci umožnit vjezd a parkování 2 osobních automobilů do areálu NBP na adrese Jihlavská 20, 625 00 Brno. Za účelem doplňování zboží je nájemci povoleno parkovat na nejbližším vhodném místě, ale pouze na nezbytně nutnou dobu. Za poskytnutí výše uvedené služby je nájemce povinen hradit poplatek ve výši 7.200,- Kč/rok bez DPH, tj. **600,- Kč/měsíc bez DPH** na základě daňového dokladu. Faktura – daňový doklad bude vystavena nejpozději do 15 dnů měsíce následujícího po měsíci, za který bude služba poskytována. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den měsíce, za který bude služba poskytována. K ceně této služby spojené s nájmem bude připočtena zákonná sazba daně z přidané hodnoty dle příslušných právních předpisů.

**V.**

**Podmínky užívání**

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal od pronajímatele předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a zavazuje se ho užívat řádně v souladu se sjednaným účelem a chránit jej před poškozením a znehodnocením, odpovídá přitom za škodu způsobenou pronajímateli nesplněním této povinnosti.

1. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu další osobě do podnájmu, je však oprávněn přenechat do nájmu jím vybudovaný stánek v jeho vlastnictví.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.
3. Nájemce je v souladu s výše uvedeným oprávněn mít na předmětu nájmu postavený stánek a mít jej napojený na potřebné sítě.
4. 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.
5. Ostatní opravy předmětu nájmu bude provádět pronajímatel. Pokud vznikne potřeba těchto oprav z důvodu zavinění na straně nájemce, je tento povinen sám opravu zajistit nebo uhradit náklady na jejich provedení.
6. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil předmětný stánek užívat a je povinen tyto škody neprodleně odstranit, příp. způsobenou škodu pronajímateli uhradit.
7. 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.
8. Nájemce si bude zajišťovat svými prostředky ostrahu svých objektů i uloženého zboží. Pronajímatel neodpovídá za případné ztráty nájemce např. v důsledku násilného vniknutí, poškození či zničení stánku nájemce.
9. Nájemce je povinen dodržovat v prostorách FN Brno Interní předpisy FN Brno.
10. Nájemce je povinen dodržovat v rámci užívání předmětu nájmu bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, vztahující se k užívání stánku. Dle ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění, ustanovuje nájemce jako osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany XXX.
11. Nájemce je povinen opatřit si a dodržovat pokyny a provozní řády zavedené pronajímatelem v oblastech BOZP a PO, týkající se jeho účelu nájmu. Zavazuje se dodržovat pokyny a řády dané mu ze strany pronajímatele.
12. Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu pronajímatele platí zákaz kouření ve smyslu zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, je zde také zakázán prodej alkoholických nápojů a tabákových výrobků.
13. 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.
14. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup do pronajatých prostor.
15. Nájemce je povinen udržovat kolem prodejního stánku na vlastní náklady čistotu a pořádek.
16. Nájemce není oprávněn umísťovat v prostorách pronajímatele jakékoliv reklamní materiály. V případě potřeby umístění informačního systému je nájemce povinen dodržovat pravidla stanovená grafickým manuálem pronajímatele a může umístit informační systém až po předchozím odsouhlasení pronajímatelem. Náklady spojené s výrobou a umístěním informačního systému hradí nájemce.
17. 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. Popis stavu předávaných prostor bude uveden v předávacím protokolu.

**VI.**

**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 jen „OZ“), se nepoužije.

1. Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
2. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou a neučinil nápravu ani v přiměřené lhůtě po doručení písemného upozornění pronajímatele s výzvou k nápravě;
3. nájemce je déle jak tři měsíce v prodlení s platbami, které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli;
4. nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas; a neučiní nápravu ani v přiměřené lhůtě po doručení písemného upozornění pronajímatele;
5. 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 vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku“);
6. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
7. bylo rozhodnuto o změnách předmětu nájmu, jež brání užívání předmětu nájmu;
8. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
9. nájemce změnil v předmětu nájmu předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
10. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
11. ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu sloužící podnikání určen,
12. přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
13. pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.
14. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpověď je možné dát pouze v době, kdy výpovědní důvod trvá. 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.
15. 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 30. dnem doručení oznámení této skutečnosti.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 6. 2023. V případě, že se na tuto smlouvu vztahuje povinnost jejího uveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, nabývá účinnosti nejdříve dnem jeho zveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze dodatky, které budou takto výslovně označeny, budou mít písemnou formu a budou podepsány k tomu zmocněnými zástupci obou smluvních stran.
4. V otázkách výslovně touto smlouvou neupravených se budou smluvní strany řídit ustanoveními platnými dle obecně závazných předpisů.
5. 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: V Brně dne:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

za pronajímatele za nájemce

Přílohy:

* příloha č. 1: Nákres