# ***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 MUDr. Romanem Krausem, MBA – ředitelem*

*IČO: 65269705*

*DIČ: CZ65269705*

*bankovní spojení: ČNB Brno, č.ú.: 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: Jaromírem Veitem, jednatelem*

*IČO: 29199425*

*DIČ: CZ29199425*

*bankovní spojení: UniCredit Bank, č. ú.: XXX*

*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu 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 pozemky ve FN Brno, pracoviště medicíny dospělého věku, Jihlavská 20, 625 00 Brno Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu (dočasného užívání) za úplatu část pozemku ve výše uvedeném areálu, a to:*

*část pozemku p. č. 1681/2 o výměře 488 m2, v katastr. úz. Starý Lískovec, zapsaného na LV č. 9, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, územní pracoviště Brno – město.*

*Umístění části pozemku je vyznačeno v přiloženém nákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.*

*(dále také jen „****předmět nájmu“)***

1. *Pronajímatel přenechává nájemci předmětnou část pozemku do nájmu za účelem umístění prodejních stánků určených k prodeji zboží a poskytování služeb, jak je uvedeno v čl. II odst. 11 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že stanovují maximální počet stánků, které je nájemce oprávněn umístit na pronajatou část pozemku, na 13.*
2. *Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas s umístěním předmětných stánků na pronajaté části pozemku, se zpevněním pronajaté části pozemku k umístění a ukotvení, a s napojením těchto stánků na sítě zavedené v areálu a užívané pronajímatelem a to na vodu, kanalizaci a elektřinu. Pronajímatel současně dává nájemci souhlas se zřízením čísla evidenčního k předmětným stánkům a zavazuje se poskytnout nájemci potřebnou součinnost k jeho vyřízení.*
3. *Pronajímatel současně dává nájemci souhlas k provedení rozšíření stávajícího chodníku tak, aby byl zajištěn přístup ke stánkům nájemce a pronajímatel se zavazuje, že k tomuto poskytne nájemci potřebnou součinnost a neučiní nic, čím by nájemci nebo třetím osobám bránil v užívání chodníku za tímto účelem.*
4. *Pronajímatel se tímto zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost k získání územního souhlasu k umístění těchto stánků, zejména tímto dává nájemci souhlas s umístěním stánků a v případě potřeby se zavazuje dát i mimo rámec této smlouvy samostatný souhlas s umístěním.*
5. *Pro účely jednání se stavebním úřadem určuje nájemce svého technického zástupce: XXX, tel.: XXX, XXX a pronajímatel určuje svého vedoucího odboru inženýrských činností XXX, tel. XXX, email: XXX a vedoucího správy budov pana XXX, tel. XXX, email: XXX.*
6. *Současně se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci napojit předmětné stánky na vodu, elektřinu a kanalizaci v areálu nemocnice a k tomuto mu poskytnout veškerou potřebnou součinnost. Za tímto účelem se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci napojení na vodu, elektřinu a kanalizaci na stávající areálové přípojky v blízkosti stánku a odvod dešťových vod umožnit alternativně vsakem na přilehlém pozemku nebo napojením na dešťovou kanalizaci dle zájmu nájemce. Za tímto účelem se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci vybudovat přípojky s vedením sítí přes pozemky pronajímatele v potřebném rozsahu a nájemce se tyto zavazuje vybudovat tak, aby nedošlo k nedůvodným zásahům a omezením pronajímatele.*
7. *V případě neposkytnutí součinnosti ze strany pronajímatele dle shora uvedeného ani ve lhůtě 30 dní ode dne doručení výzvy ze strany nájemce, není nájemce povinen hradit po dobu tohoto prodlení pronajímatele s poskytnutím součinnosti nájemné a o tuto dobu se současně prodlužuje trvání nájmu dle této smlouvy.*
8. *Smluvní strany prohlašují a potvrzují, že předmětné stánky budou montovanou (mobilní) stavbou nespojenou neoddělitelně s pozemkem a i po jejich postavení a ukotvení se nestanou vlastnictvím pronajímatele, ale zůstanou ve výlučném vlastnictví nájemce. Z hlediska práva veřejného se potom bude jednat o stavby dočasné ve smyslu stavebního zákona.*
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 předmětných stáncích nebudou poskytovány služby pohoršující dobré mravy (např. erotické a pohřební služby) a nebudou prodávány alkoholické nápoje a léky. Nájemce se zavazuje sdělit pronajímateli informace o službách či zboží, které budou ve stánku nabízeny, a identifikační údaje svého nájemce.*
10. *Užívání pronajaté části pozemku k jakémukoliv jinému účelu, než k umístění obchodních stánků, je možné pouze na základě předem uzavřené dohody smluvních stran formou písemného dodatku ke smlouvě.*
11. *Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.*
12. *Nájemce najímá od pronajímatele předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy.*

***III.***

***Doba trvání nájmu***

1. *Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od ………..do …………*
2. *V případě, že nedojde k prodloužení nájmu a ani k uzavření nové nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem nebo bude nájem ze strany pronajímatele ukončen (výpovědí či odstoupením), je pronajímatel povinen nahradit nájemci jeho investici, spočívající ve vynaložených nákladech na vybudování základů pod stánky, rozšíření chodníku, inženýrských sítí a přípojek na pozemku parc. č. 1681/2 v k.ú. Starý Lískovec. K určení výše náhrady za tuto investici se smluvní strany dohodly, že tato se určí jako rozdíl mezi výší investice a provedenými odpisy vztahujícími se k této investici za dobu trvání nájmu ve smyslu § 23, odst. 6, písm. a), bodu 2 zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů.*
3. *Pro účely určení výše investice se smluvní strany dohodly, že se bude vycházet ze skutečných nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy uvedené v odst. 2, nejvýše však do částky 2.000.000,-Kč.*
4. *Pro účely odpisování majetku účastníci uvádějí, že zpevnění plochy, rozšíření chodníku a vybudování nových přípojek vody, kanalizace a nízkého napětí je rozšířením, tedy technickým zhodnocením stávajícího dlouhodobého nemovitého majetku pronajímatele.*
5. *V návaznosti na odst. 4 se smluvní strany dohodly, že technické zhodnocení provedené nájemcem na níže uvedeném dlouhodobém nemovitém majetku bude odepisovat nájemce v souladu s právními předpisy, konkrétně s §28 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění. Pronajímatel tímto výslovně dává nájemci souhlas s prováděním odpisů nemovitého majetku, který má pronajímatel pro účely daňových odpisů zatříděn následovně:*

* *Komunikace a zpevněné plochy u DTC, inv. č. 70321100 – daňová odpisová skupina 5*
* *Přípojka kanalizace k DTC – inv.číslo 70320900, daňová odpisová skupina 4,*
* *Přípojka vodovodní k DTC – inv. číslo 70321000, daňová odpisová skupina 4,*
* *Přípojka NN k DTC a k PaU – inv. číslo 70320700, daňová odpisová skupina 4.*

*Pronajímatel odpisuje výše uvedený nemovitý majetek zrychleným způsobem, dle §32 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.*

1. *Ustanovení odst. 2 a 3 tohoto článku se nepoužije, bude-li důvodem pro neprodloužení nájmu nebo neuzavření nové nájemní smlouvy rozpor s právními předpisy.*

***IV.***

***Výše a placení nájemného***

1. *Za užívání předmětu nájmu je nájemce povinen platit nájemné ve výši 1 000 000,-Kč/rok bez DPH, tedy 83.333,33,-* ***Kč/měsíc bez DPH****. K nájemnému bude účtována zákonná sazba DPH podle příslušných právních předpisů.*
2. *Povinnost hradit nájemné vzniká nájemci od prvního dne kalendářního měsíce následujícím po měsíci, ve kterém došlo k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí ke všem stánkům nájemce na předmětu nájmu.*
3. *Za pronájem předmětu nájmu je povinen nájemce 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.*
4. *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.*
5. *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 oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. Takto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje automaticky bez dalšího hradit. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta.*
6. *Náklady za dodávku el. energie, vodné a stočné bude nájemce hradit pronajímateli dle skutečného odběru a platných cen. K ceně těchto služeb spojených s nájmem bude připočtena zákonná sazba daně z přidané hodnoty dle příslušných právních předpisů.*
7. *Náklady na 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-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.*
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.*

***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.*
2. *Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu další osobě do podnájmu, je však oprávněn přenechat do nájmu jím vybudované stánky v jeho vlastnictví.*
3. *Při zřízení nájmu třetím osobám k stánkům nájemce, odpovídá nájemce za dodržování povinností dle této smlouvy těmito třetími osobami a je povinen je seznámit s jejich povinnostmi dle této smlouvy, které jim v souvislosti s nájmem stánků vzniknou.*
4. *Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.*
5. *Nájemce je v souladu s výše uvedeným oprávněn postavit na předmětu nájmu stánky a napojit je na potřebné sítě.*
6. *Nájemce není oprávněn činit jakékoli úpravy předmětu nájmu, které by změnily jeho charakter, zejména pak provádět stavební úpravy na předmětu nájmu, vyjma úprav uvedených v této smlouvě. 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. Ustanovení se netýká úprav uvedených v této smlouvě, které byly schválené pronajímatelem.*
7. *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.*
8. *Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil předmětné stánky užívat a je povinen tyto škody neprodleně odstranit, příp. způsobenou škodu pronajímateli uhradit.*
9. *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.*
10. *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.*
11. *Nájemce je povinen dodržovat v prostorách FN Brno Interní předpisy FN Brno.*
12. *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 pana XY*
13. *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.*
14. *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.*
15. *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.*
16. *Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup do pronajatých prostor.*
17. *Nájemce je povinen udržovat kolem prodejních stánků na vlastní náklady čistotu a pořádek.*
18. *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.*

***VI.***

***Skončení nájmu***

1. *Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu dohodou.*
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 a nedojde k nápravě ani v přiměřené lhůtě po obdržení písemného upozornění;*
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 vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;*
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, tímto ujednáním není dotčeno právo nájemce přenechat do nájmu stánky jím vybudované;*
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. *Nájemce může od této smlouvy odstoupit v případě, že pronajímatel odmítne poskytnout nájemci součinnost k vyřízení povolení k umístění stánků nebo neumožní nájemci napojení stánku na sítě dle této smlouvy, případně bude v prodlení s poskytnutím této součinnosti po dobu delší 3 měsíců ode dne doručení výzvy nájemce.*
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 se nepoužijí.*
16. *Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.*
17. *V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, má pronajímatel právo ukončit tuto smlouvu rovněž odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to 30. dnem od doručení oznámení této skutečnosti. Odstoupit od této smlouvy je však pronajímatel oprávněn pouze po dobu, po kterou trvají důvody k odstoupení.*

***VII.***

***Závěrečná ustanovení***

1. *Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.*
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 dne:*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*za pronajímatele za nájemce*

*MUDr. Roman Kraus, MBA Jaromír Veit*