smlouva o nájmu prostoru sloužícímu podnikání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

1. **MAXFOTO s.r.o.**, IČ: 28317289, se sídlem Cejl 817/105, Zábrdovice, 602 00 Brno zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 60674, za kterou jedná Kateřina Van Kranenburg, jednatelka

jako pronajímatel na straně jedné (dále jako „**Pronajímatel**“)

a

1. **Úrazová nemocnice v Brně**, IČ: 00209813, se sídlem Ponávka 139/6, Zábrdovice, 602 00 Brno zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. Pr 1602, za kterou jedná MUDr. Pavel Piler, ředitel

jako nájemce na straně druhé (dále jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále také společně jako „**Strany**“ nebo jednotlivě jako „**Strana**“)

tuto nájemní smlouvu (dále také jako „**Smlouva**“)

I.

PŘEDMĚT SMLOUVY

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci:
     1. **pozemek parc. č. 631/1**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba **Zábrdovice, č. p. 141**, objekt občanské vybavenosti (stavba dále samostatně jako „**budova**“),

zapsané v Katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 489 pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno a okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále také jako **„předmětná nemovitost“**).

* 1. Smlouvou přenechává pronajímatel za úplatu Nájemci část budovy, a to nebytové prostory sloužící k podnikání, spočívající v provozu lékárny, v I. NP budovy, v celkové rozloze 205,56 m2 sestávající se z:

m.č. 120 – příjem léčiv– 15,13 m2

m.č. 121 – místnost pro výdej LP a ZP pro ZZ – 31,81 m2

m.č. 121.1 – kancelář – 8,90 m2

m.č. 121.2 – místnost pro uchování léčiv – 24,2 m2

m.č. 122 – konzultační místnost – 18,95 m2

m.č. 123 – umývárna – 15,02 m2

m.č. 124 – místnost pro přípravu léčiv / sklad IPL – 20,47 m2

m.č. 125 – sklad hořlavin – 1,13 m2

m.č. 126 – chodba/sklad – 27,18 m2

m.č. 127 – šatna – 5,22 m2

m.č. 128 – předsíň WC – 2,80 m2

m.č. 128.1 – úklidová místnost – 2,6 m2

m.č. 128.2 – wc – 1,42 m2

m.č. 128.3 – sprcha – 1,56 m2

m.č. 132 – denní místnost – 10,48 m2

m.č. 133 – kancelář/24 hod – 8,59 m2

m.č. 134 – sklad 10,10 m2

(vše uvedeno na plánku I. NP budovy, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, dále společně jako „**předmět nájmu**“), aby jej dočasně užíval v souladu a za podmínek sjednaných ve Smlouvě, a Nájemce předmět nájmu od Pronajímatele přebírá. O předání sepíší strany písemný předávací protokol.

* 1. Předmět nájmu se do užívání přenechává nevybavený, avšak bude splňovat náležitosti dle bodu 1.4. Smlouvy.
  2. Pronajímatel uvádí, že v době uzavření nájemní smlouvy jsou prostory v nevyhovujícím stavu pro provozování podnikání Nájemce a zavazuje se předmět nájmu uvést do stavu, ve kterém bude způsobilý k užívání Nájemcem k provozu lékárny (tj. jednotlivé místnosti budou ve stavu hotové místnosti se světly, elektrickými a datovými zásuvkami, sociálním zařízením vč. sanity, podlahami, bude zbudována vzduchotechnika (klimatizace a VZT odtah ze sociálních prostor) a budou odpovídat podmínkám Státního úřadu pro kontrolu léčiv) a bude mít zbudován samostatný přístup, a to nejpozději do 31. 12. 2023.

II.

NÁJEMNÉ A ZÁLOHY ZA SLUŽBY

1. Nájemné činí ročně **4.000,-** **Kč** za každý pronajatý m2 předmětu nájmu (dále také jako „**Nájemné**“), tedy částku **822.240,- Kč ročně**, a zahrnuje v sobě případnou daň z přidané hodnoty s tím, že Nájemce bude hradit Pronajímateli Nájemné v dílčích poměrných měsíčních úhradách rozepsaných níže v tomto článku.
2. Smluvní strany prohlašují, že v předmětu nájmu budou nainstalovaná podružná měřidla pro měření spotřeby jednotlivých služeb a energií. Službami a energiemi ve smyslu této smlouvy je myšleno: společná elektřina vč. DPH 382,36 Kč, vlastní elektřina jednotky vč. DPH 2.666,67 Kč, teplo +ohřev teplé vody vč. DPH 15.429,75 Kč, voda vč. DPH 1.000,- Kč, úklid vč. DPH 248,68 Kč, správní poplatek vč. DPH 2.000,- Kč. Úhrada za služby a energie poskytované v souvislosti s užíváním předmětu pronájmu bude hrazena zvlášť formou zálohových plateb a není obsažena v ceně Nájemného, přičemž výše měsíčních záloh na úhrady za služby a energie je stanovena ve výši 21 727,46 Kč vč. DPH. Zálohové platby za služby a energie budou vyúčtovány vždy v návaznosti na vyúčtování dodávek dodavatelů, a to dle stavu skutečné spotřeby dle podružných měřidel, jednou ročně nejpozději do 31. 3. následujícího roku, ve kterém došlo k úhradě záloh na služby a energie. K takto sjednaným cenám za zálohy na služby bude pronajímatel účtovat DPH dle platných předpisů. V případě vzniku nedoplatku na zálohách na služby a energie se Pronajímatel zavazuje Nájemce písemně vyzvat k doplacení rozdílu, a to nejpozději do 1 měsíce od předání vyúčtování nájemci. V případě přeplatku na službách a energiích se Pronajímatel zavazuje uhradit přeplatek Nájemci nejpozději do 7 dnů po předání vyúčtování. Smluvní strany konstatují, že ke dni předání předmětu nájmu dojde k podpisu protokolu, ve kterém budou zaznamenány stavy podružných měřidel.
3. Nájemné dle ust. 2.1 smlouvy (tedy jedna dvanáctina ročního Nájemného), tedy ve výši **68.520,- Kč** měsíčně a zálohy na úhradu služeb a energií dle ust. 2.2 smlouvy ve výši 21 727,46 Kč vč. DPH**,** jsou splatné vždy do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který náleží Nájemné a zálohy na úhradu služeb a energií, a to na bankovní účet Pronajímatele č. **43-3954110247/0100.** Platba prvního nájemného a záloh na úhradu služeb a energií za měsíc leden 2024 bude uhrazena na shora uvedený účet nejpozději do 5. 1. 2024**.**
4. Výše Nájemného se jednou ročně, a to k nejpozději do 1. 6. roku, ve kterém se uplatňuje inflační doložka, navyšuje o inflaci vyjádřenou jako meziroční průměrný index růstu spotřebitelských cen, za předchozí kalendářní rok, zveřejňovaných Českým statistickým úřadem, maximálně však o 4 %. Základem pro výpočet inflačního navýšení (v maximální výši 4 %) je výše Nájemného již zvýšená o inflaci od posledního navýšení dle této Smlouvy, kdy první inflační úprava bude od 1. 1. 2025 reflektovat inflaci zjištěnou za rok 2024. Pronajímatel je povinen toto navýšení Nájemci každý rok písemně sdělit, přičemž si Strany výslovně ujednávají, že v případě, ve kterém není výzva doručena k výše uvedenému datu, nárok na navýšení za daný rok zaniká.

III.

DOBA TRVÁNÍ A ÚČEL NÁJMU

1. Smlouva se sjednává na dobu určitou, a to na 6 let s počátkem od 1. 1. 2024. Pronajímatel předá a Nájemce převezme předmět nájmu v den počátku nájmu.
2. Neoznámí-li jedna ze smluvních stran druhé smluvní straně, a to nejpozději 3 měsíce před uplynutím období uvedeného v bodě 3.1. této smlouvy, že nemá zájem na dalším trvání této Smlouvy a právního vztahu jí založeného, prodlužuje se tato Smlouva a jí založený právní vztah automaticky o dalších pět (5) let. Totéž platí, nedojde-li k jednostrannému oznámení nezájmu o další trvání této Smlouvy a právního vztahu jí založeného, nejpozději 3 měsíce před uplynutím každého dalšího prodlouženého období.
3. Předmět nájmu se přenechává Nájemci do užívání k podnikatelským účelům jako lékárna. Nájemce není oprávněn využívat předmět nájmu k jinému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ujednání této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

1. Zjistí-li Nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned poté co se o takovém poškození, či vadě dozvěděl, Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody.
2. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu. Pro určení, co se považuje za běžnou údržbu a drobné opravy se obdobně užije nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Za obvyklé udržování a provoz předmětu nájmu se považuje takový úkon, jehož náklady dosahují 20.000,- Kč včetně DPH za jeden úkon. Náklady nad tuto hodnotu je povinen provést na své náklady Pronajímatel.
3. Pronajímatel výslovně uvádí, že Nájemce je oprávněn pořizovat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele kopie klíčů předaných Pronajímatelem v souvislosti s touto Smlouvou. Nájemce se zavazuje vrátit v den skončení nájmu založeného touto Smlouvou veškerá vyhotovení klíčů zpět Pronajímateli.
4. Nájemce smí provádět pouze drobné úpravy a jiné méně podstatné změny v předmětu nájmu, přičemž jakékoliv podstatné změny či jakékoliv stavební úpravy není Nájemce oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj vlastní náklad. Za drobnou úpravu, či méně podstatnou změnu se považuje například vrtání do zdí (včetně nosných zdí), za účelem připevnění nábytku, či dekorací apod.
5. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, opravy či jiné změny předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele a na vlastní náklady. Nájemce není oprávněn požadovat jakoukoli náhradu za investice a náklady, vynaložené na opravy, úpravy předmětu nájmu, a to ani při ukončení trvání nájmu podle této smlouvy, pokud se smluvní strany později nedohodnou jinak. Souhlas Pronajímatele, podmínky, za kterých Nájemce úpravu provede, a způsob vypořádání vložených finančních prostředků pro případ ukončení nájmu podle této smlouvy jsou smluvní strany povinny vyjádřit vždy v písemném dodatku k této smlouvě. Pokud bude nutný souhlas orgánů statní správy, zajistí si takový souhlas předem   
   a s potřebným předstihem sám Nájemce na své náklady tak, aby s konkrétními pracemi nebylo započato dříve, než budou vydána potřebná a souhlasná stanoviska. Při stavebních úpravách, rekonstrukcích apod. musí Nájemce vždy respektovat příslušné zákony/schválenou projektovou dokumentaci, souhlas se stavbou, ohlášení drobné stavby, souhlas se změnou užívání, zajištění stavebního dozoru, souhlas Inspektorátu bezpečnosti práce, schválení uvedení nových strojů do provozu, souhlas hygienika apod. Za eventuální škody vzniklé Pronajímateli úpravou nebytových prostor, jakož i společných částí a zařízení budovy apod. nese odpovědnost Nájemce. Případné finanční postihy za nedodržení zákonů a nařízení v souvislosti s prováděním stavebních úprav nese Nájemce.
6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
7. Smluvní strany se dohodly, že k opatření předmětu nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními potřebnými pro výkon podnikatelské činnosti Nájemce se vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Písemný souhlas pronajímatele není však vyžadován, pokud Nájemce má takovou povinnost vyplývající z platné právní úpravy. Smluvní strany pro vyloučení pochybností uvádějí, že lékárenský kříž bude z obou stran předmětné nemovitosti její součástí, přičemž jeho vyhotovení zajišťuje Pronajímatel, přičemž bude vyhovovat platné právní úpravě.
8. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy, dále dodržovat hygienické předpisy a předpisy bezpečnosti práce. Nájemce je povinen v souladu s platnými právními předpisy zabezpečit na vlastní náklady pojištění svého vybavení, které se bude nacházet v předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen v souladu s platnými právními předpisy zabezpečit na vlastní náklady pojištění předmětu nájmu. Nájemce nese také odpovědnost za dodržování veškerých právních předpisů o nakládání s odpady a ochranou životního prostředí a za náhradu škody v důsledku jejich porušení.
9. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci neomezený přístup do místnosti, kde je umístěn datový rozvaděč s optickým propojením z budovy Nájemce a s aktivními síťovými prvky Nájemce pro provoz datové sítě v předmětu nájmu. Předmětný datový rozvaděč je Pronajímatel povinen udržovat uzamčený, kdy přístup do něj bude mít pouze Nájemce, a to v režimu 24/7, tedy bez jakéhokoliv omezení.
10. Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v předmětu nájmu. Nájemce se rovněž zavazuje trvale udržovat čistotu v předmětu nájmu, pokud znečištění ploch způsobí zaměstnanci Nájemce, jeho návštěvníci nebo jiné osoby v souvislosti s činností Nájemce, je Nájemce povinen je bez odkladu odstranit.
11. Nájemce se předmět nájmu zavazuje v tomto stavu udržovat a zacházet s ním řádně a v souladu   
    s touto smlouvou. Nájemce odpovídá za poškození a jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu s výjimkou zásahu vyšší moci, a to po dobu trvání nájemního poměru a po jeho skončení až do předání pronajatých prostor zpět Pronajímateli.
12. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by ru­šila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a ná­jemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
13. Smluvní strany konstatují, že Nájemce bude seznámen s obsahem kolaudačního souhlasu, jakož i dalších dokumentů obsahujících podmínky pro užívání stavby, resp. předmětu pronájmu (např. PBŘ, PENB atd.). Nájemce se zavazuje, že při své činnosti bude dodržovat povinnosti, které budou z uvedené dokumentace vyplývat, přičemž tato dokumentace bude Nájemci fakticky na základě písemného protokolu předána.
14. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu:

* v běžných provozních hodinách Nájemce, a to na základě písemné výzvy, která bude doručena Nájemci s alespoň pětidenním předstihem a za jeho přítomnosti k provádění kontroly těchto prostor, údržby, nut­ných oprav či revizí elektrického, vodovodního a dal­ších vedení, jestliže je to zapotřebí, kdy Pronajímatel bere na vědomí, že s ohledem na účel předmětu nájmu (tj. provoz lékárny) nemůže Pronajímatel vstupovat do těch částí předmětu nájmu, ve kterých je pohyb třetích osob právními předpisy omezen či zakázán,
* výjimečně bez doprovodu Nájemce či jím pověřené osoby pouze v pří­padech, jestliže náhle vznikne havarijní stav či jiná podobná skutečnost, která může způsobit škodu.   
  O svém vstupu musí Prona­jímatel Nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem*.* Klíče od pronajímaných prostor má pro tyto účely u sebe Pronajímatel uloženy v obálce s pečetí Nájemce. O otevření obálky pro účely dle tohoto odstavce sepíše Pronajímatel protokol a doručí jej neprodleně Nájemci, který opět klíče zapečetí. V případě, že dojde k rozpečetění obálky v rozporu s tímto odstavcem, tedy neoprávněně, případně bude pečeť na obálce porušená či poškozená, jdou případné škody či inventární rozdíly k tíži Pronajímatele, který se tímto zavazuje je plně uhradit.

V.

ZÁNIK NÁJMU

1. Každá ze stran je oprávněna, a to až po uplynutí 3 (tří) let trvání nájmu, tuto Smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba činí v tomto případě 6 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď druhé straně doručena. V prvních 3 (třech) letech trvání nájmu činí výpovědní doba 3 (tři) měsíce, přičemž výpovědní důvody, pro které lze tuto Smlouvu v prvních 3 (třech) letech trvání nájmu vypovědět, jsou uvedeny v ustanovení § 2308 a § 2309 zák. č. 89/2012 Sb. V prvních 3 (třech) letech trvání nájmu nelze tuto Smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Pokud bude tato Smlouva vypovězena po uplynutí 3 (tří) let trvání nájmu z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 a § 2309 zák. č. 89/2012 Sb., platí výpovědní doba 3 (tři) měsíce.
2. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do 20 pracovních dnů od skončení nájmu. Za porušení zvlášť závažným způsobem se považuje neuhrazení Nájemného v délce alespoň 3 po sobě jdoucích měsíců.
3. Nájemce odevzdá předmět nájmu Pronajímateli nejpozději do 20 pracovních dnů od skončení nájmu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a odstraní změny, které na předmětu nájmu provedl bez souhlasu Pronajímatele, za předpokladu toho, že se jedná o významné změny, které podléhají souhlasu Pronajímatele. Škody způsobené Nájemcem na předmětu nájmu a na jeho zařízení je Nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den skončení nájmu.
4. V případě skončení Nájmu, se Nájemce zavazuje vyklidit předmět nájmu a uvést jej do stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně opotřebení, které může vzniknout v souladu s řádným provozem lékárny. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením předmětu nájmu po skončení trvání nájmu podle této smlouvy se smluvní strany dohodly, že Nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,-- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení Nájemce se splněním uvedené povinnosti; tím není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.

VI.

ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

* 1. Nájemce potvrdí, že si předmět nájmu prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle Smlouvy, přičemž toto potvrzení bude zaznamenáno v předávacím protokolu.
  2. Strany se dohodly na vyloučení použití § 2310 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
  3. Veškeré změny nebo doplnění smlouvy mohou být učiněny pouze formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma stranami.
  4. Změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemnou formou, dodatky k této smlouvě budou číslovány a řazeny chronolo­gicky za sebou. Jednostranné oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného v důsledku inflace je stranami považováno za dodatek této smlouvy.
  5. Smlouva existuje ve 2 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každý z účastníků obdrží po 1 vyhotovení.
  6. Nedílnou součástí této smlouvy je tato příloha:

**Příloha č. 1: Půdorys 1. NP**

|  |  |
| --- | --- |
| V Brně dne 04.12.2023 | V Brně dne 04.12.2023 |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Úrazová nemocnice v Brně,** zastoupená MUDr. Pavlem Pilerem, ředitelem,  nájemce | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **MAXFOTO s.r.o.,** zastoupená Kateřina Van Kranenburg, jednatelkou,  pronajímatel |