

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku přistoupily smluvní strany, jimiž jsou

MJS real s.r.o.

zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 61454

IČ: 28326253

se sídlem: Brno, Martina Ševčíka 614/19, PSČ 62500

zastoupená Ing. Markem Sovou, jednatelem společnosti

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Jihomoravská zdravotní, a.s.

zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl B, vložka 4822

IČ: 27714608

DIČ: CZ27714608

se sídlem: Brno, Žerotínovo náměstí 449/3, PSČ: 602 00

zastoupená: MUDr. Martinem Pavlíkem, Ph.D., EDIC, DESA, předsedou představenstva a

Ing. Zuzanou Vaňkovou, MBA, místopředsedkyní představenstva

(dále jen „**nájemce**“)

k uzavření této

n á j e m n í s m l o u v y

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje a dokládá, že je výlučným vlastníkem nemovitostí – budova č.p. 988, v části obce Staré Brno, postavené na pozemku p.č. 1325, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, jak je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 3205. Budova specifikovaná v první větě tohoto článku se nachází na adrese Nové sady 988/2, Brno, 602 00.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání kancelářské prostory o celkové výměře 440 m², servrovnou, úklidovou místnost se sprchou, WC dámy a WC muži o celkové výměře 33m², vše umístěné ve třetím nadzemním podlaží, budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku. Umístění kancelářských ploch v budově je blíže specifikováno ve schématu budovy, které tvoří přílohu této smlouvy. Součástí nájmu jsou i dvě parkovací stání v 1.PP výše specifikované budovy. Součástí nájmu jsou další parkovací místa od firmy Brno new station development a.s., IČ: 27723607, v počtu 5 pronajatých parkovacích míst, ke každému místu 2 vjezdové karty.
3. Nájemce prohlašuje, že si pronajaté prostory prohlédl, shledal způsobilé ke smluvenému účelu pronájmu a bude je využívat dle svého předmětu podnikání zapsaného ke dni podpisu této smlouvy v obchodním rejstříku či povoleného živnostenským úřadu.

II. Nájemné a doba trvání nájmu

1. *Za užívání nebytových prostor ve 3.NP, dvou parkovacích stání v 1.PP vymezených v článku I. odstavci 2. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nájemné, jehož měsíční výše byla dohodnuta na částku 116.800,- Kč, které je splatné k 15. dni běžného kalendářního měsíce na základě pronajímatelem vystavené a nájemci doručené faktury, a to na ú.č.227007469/0300 , vedený u ČSOB, a.s. Za užívání parkovacích míst, která nejsou ve vlastnictví MJS real s.r.o. bude nájemci přeúčtována platba, max. však 2.500 Kč / měsíc / 1 parkovací místo. K nájemnému bude účtována DPH v aktuální sazbě. Započne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce (ode dne uvedeného v odst. 6 tohoto článku), hradí nájemce nájemné za první měsíc nájmu v poměrné výši 1/30 za každý den v daném měsíci.*
 2. *Dále bude pronajímatel nájemci poskytovat níže uvedené služby spojené s užíváním předmětu nájmu:*
 - a) *elektrickou energii, teplo a teplou vodu*
 - b) *energie pro dodávku chladu*
 - c) *dodávku pitné vody a odvod odpadních vod*
 - d) *správu a úklid společných prostor*
 - e) *provoz, údržbu a revize technologických zařízení*
 - f) *odvoz tříděného odpadu*
 - g) *servis a údržbu výtahů*
 - h) *údržbu společných prostor*
 - i) *zajištění recepce a správy domu*
- Tyto služby budou hrazeny formou zálohových plateb na základě pronajímatelem vystavené a nájemci doručené faktury. Zálohové platby za energie a služby jsou předpokládány ve výši 23.750,-Kč měsíčně + DPH v zákonné výši. Započne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce (ode dne uvedeného v odst. 6 tohoto článku), hradí nájemce zálohovou platbu za první měsíc nájmu v poměrné výši 1/30 za každý den v daném měsíci.*
3. *Náklady služeb spojených s užíváním předmětu nájmu budou pronajímatelem vyúčtovány jednou ročně, a to vždy nejpozději do 31.5. následujícího kalendářního roku. Nájemce je povinen na základě vyúčtování pronajímatele dle obdržených faktur od dodavatelů služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uhradit případné nedoplatky za služby. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nahlédnout do faktur, na základě kterých pronajímatel vyúčtoval dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Nedoplatky či přeplatky budou oběma stranami vzájemně vyrovnány na základě pronajímatelem vystavené a nájemci doručené faktury jedenkrát ročně, a to do 14 dnů po obdržení vyúčtování. Pronajímatel je povinen případné přeplatky na zálohách vrátit nájemci.*
 4. *Nájemné může být zvýšeno pouze s ohledem na meziroční inflaci vyhlášenou ČNB a to maximálně o 50% výše uvedené inflace v daném roce a po dohodě obou stran.*
 5. *Součástí nájemní smlouvy je kauce ve výši 130.000,-Kč. Nájemce se zavazuje kauci uhradit pronajímateli do 25 dnů od počátku nájmu uvedeného v odst. 6 níže. Pronajímatel je oprávněn použít kauci na úhradu dlužného nájemného nebo na*

úhradu dluhu na službách spojených s užíváním předmětu nájmu, pokud nájemce tento dluh neuhradí ani v náhradní lhůtě určené pronajímatelem. O použití kauce informuje pronajímatel bezodkladně nájemce vč. výzvy k doplnění kauce nájemcem. Nájemce je povinen kauci doplnit do výše dle věty první do 10 dnů od obdržení výzvy pronajímatele. Kauce je vratná do 10 dnů po ukončení nájmu a předání prostor bez závad.

- 6. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 3. 2024. Smlouvu je možno ukončit písemnou výpovědí bez udání důvodu podanou kteroukoliv ze smluvních stran, když sjednaná výpovědní lhůta je 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět nejdříve po uplynutí 2 let od počátku nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce tuto smlouvu vypověděl tak, že by nájem skončil před 1. 3. 2026, zavazuje se nájemce uhradit pronajímately (i) rozdíl mezi částkou již uhrazenou dle čl. III odst. 10 této smlouvy a celkovými náklady vynaloženými pronajímately na úpravu nebytových prostor pro nájemce a současně (ii) provizi uhrazenou pronajímately realitní kanceláři ve výši 116.800 Kč bez DPH, to vše na základě faktury vystavené pronajímately se splatností min. 14 kalendářních dnů od dne doručení nájemci.*
- 7. Pokud nájemce nebude moci předmět nájmu objektivně užívat po dobu delší než 21 kalendářních dní, je oprávněn od této smlouvy odstoupit. Toto právo nájemce se nevztahuje na pronajatá parkovací místa mimo budovu na adrese Nové sady 988/2, Brno, 602 00.*
- 8. Tuto smlouvu je možno kdykoliv zrušit na základě dohody obou smluvních stran.*
- 9. Neuhrzení nájemného a záloh za energie a služby po dobu dvou měsíců je důvodem k ukončení nájmu ze strany pronajímately. Výpovědní lhůta je v tomto případě tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.*

III. Další ujednání

- 1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory výhradně k účelu, pro který byly pronajaty. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu prostor a také drobné opravy v pronajatých prostorech. Nájemce hradí běžnou údržbu a drobné úpravy do úhrnné výše Kč 4.000,- / rok. Pronajímatel se zavazuje v plném rozsahu provést opravy a údržbu nebytových prostor, které nemá za povinnost provést a hradit nájemce.*
- 2. V případě potřeby nákladnějších oprav a provádění údržby, stejně jakož i v případě zjištění poškození užívaných prostor je nájemce povinen neprodleně po tom, co se o této potřebě dozví, informovat pronajímately.*
- 3. Stavební úpravy je možno provádět pouze s písemným souhlasem pronajímately.*

4. *Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn po předchozí emailové, příp. telefonické dohodě vstoupit do nebytových prostor za přítomnosti oprávněného pracovníka nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem provádění údržby, nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu a i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhlý vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto je pronajímatel povinen nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do nebytových prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Pronajímatel se zavazuje při vstupu do nebytových prostor bez zástupce nájemce při řešení havarijního stavu šetřit majetek nájemce a nezpracovávat jakékoli osobní údaje či informace zjistitelné v rámci nebytových prostor, to platí i pro osoby vstupující s pronajímatelem do nebytových prostor.*
5. *Pronajímatel se zavazuje nebytové prostory předat nájemci ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání, o předání obě strany sepíše na místě protokol, přičemž bude mj. zachycen i stav všech měřidel. Pronajímatel bude nebytové prostory udržovat ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno.*
6. *Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory tak, aby jeho zaviněním na nich nebo na jejich vybavení nevznikla škoda a je povinen bez zbytečného odkladu, poté co se o tom dozví, odstranit veškeré závady a poškození, které způsobil. Nájemce hradí náklady na odstranění škody, která v pronajatých nebytových prostorech vznikla jeho zaviněním nebo zaviněním jeho zaměstnanců, nebo zaviněním třetích osob, které se zdržovaly v nebytovém prostoru s jeho vědomím nebo souhlasem.*
7. *Pronajímatel současně s odevzdáním nebytových prostorů předá nájemci klíče od všech nebytových prostor a vjezdové karty/čipy k užívání parkovacích míst. Nájemce je oprávněn nechat si na vlastní náklady vyhotovit další duplikáty klíčů nebo čipů od pronajatých nebytových prostor či vchodu do budovy. O jejich počtu následně informuje pronajímatele.*
8. *Klientské změny provedené nájemcem bude muset nájemce na své náklady odstraňovat a uvádět pronajaté prostory do stavu na počátku nájmu v případě skončení nájmu prostor. Klientské změny nejsou zhodnocením nemovitosti. Pokud je další nájemce či pronajímatel bude akceptovat, mohou být v prostorech ponechány.*
9. *Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla nájemce do předmětu nájmu v budově na adrese Nové sady 988/2, Brno, 602 00.*
10. *Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel zajistí úpravu pronajatých nebytových prostor z open space na jednotlivě oddělené kanceláře. Změny se pronajímatel zavazuje provést do doby počátku nájmu dle čl. II odst. 6. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že na nákladech nutných k vybudování jednotlivých kanceláří dle požadavků nájemce se nájemce bude podílet maximálně do celkové výše 300.000 Kč bez DPH. Pronajímatel s tímto limitem souhlasí, a to i přesto, že předpokládaná výše nákladů na úpravu nebytových prostor činí minimálně dle sdělení pronajímatele 400.000 Kč bez DPH. Nájemce se zavazuje svůj závazek splnit ve 3*

rovnoměrných splátkách na základě faktury vystavené pronajímatelem po předání nebytových prostor, splatné k 31. 3. 2024, 30. 4. 2024 a 31. 5. 2024. Přílohou faktury bude podrobné vyúčtování stavebních prací a úprav pronajatých nebytových prostor. Pro odstranění pochybností se výslovně sjednává, že po skončení nájmu není nájemce povinen nebytové prostory jakkoli upravovat zpět na open space uspořádání.

IV. Závěrečná ustanovení

- 1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. II. odst. 6 za podmínky jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce. V případě, že by ke zveřejnění došlo po dni uvedeném v čl. II. odst. 6 této smlouvy, zavazují se smluvní strany postupovat dle této smlouvy již ode dne uvedeného v čl. II. odst. 6. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že tato smlouva neobsahuje jeho obchodní tajemství.*
- 2. Součástí této smlouvy je příloha řešící parametry venkovního parkování, které není v majetku MJS real s.r.o.*
- 3. V případech neupravených touto smlouvou se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku v platném znění.*
- 4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, všechny s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou.*
- 5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na podkladě jejich pravé a svobodné vůle na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.*

Příloha:

- schéma budovy s vyznačením předmětu nájmu ve 3.NP a v 1.PP*

V Brně dne : 11. 3. 2024

V Brně dne: 11. 3. 2024

Za pronajímatele:

Za nájemce:

*Ing. Marek Sova
jednatel*

*MUDr. Martin Pavlík, Ph.D., EDIC, DESA,
předseda představenstva*

*Ing. Zuzana Vaňková, MBA
místopředseda představenstva*