

## Smlouva o nájmu nebytových prostor a poskytování dalších služeb

uzavřená dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

### I.

#### Smluvní strany

1. Pronajímatel: **Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně**  
státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem zdravotnictví
- sídlo: Pekařská 664/53, 656 91 Brno  
jednatel: MUDr. Martin Pavlík, Ph.D., DESA, EDIC, ředitel  
IČ: 00159816  
DIČ: CZ00159816  
bank. spojení :  
číslo účtu:
- a
2. Nájemce: **DOTTORE DEL CAFFÉ s.r.o.**  
společnost zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Brně sp.zn.: C 84305
- sídlo: Pražská 674/156, Bosonohy, 642 00 Brno  
zastoupena: Petr Hrabálek, jednatel  
IČ: 03314847  
DIČ: CZ03314847

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

tuto

#### Smlouvu o nájmu nebytových prostor a poskytování dalších služeb (dále jako „smlouva“):

### II.

#### Úvodní ustanovení

- Česká republika je výlučným vlastníkem této nemovitosti:
  - budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, budova označená jako O1, stojící na pozemku p. č. 1752/2, stavba občanského vybavení, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2521 m<sup>2</sup>, zapsané na LV č. 565 pro katastrální území Staré Brno 610089, obec Brno 582786 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jako „nemovitost“).
- Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí specifikovanou v čl. II odst. 1 této smlouvy, a to na základě Smlouvy o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. UZSVM/B/16918/2012-HMSU ze dne 27. 09. 2012 a Delimitační dohody ze dne 27. 02. 1991.
- Pronajímatel je dle úplného znění Zřizovací listiny vydané ministrem zdravotnictvím č.j.: MZDR 17266-VIII/2012 ze dne 29. 05. 2012 státní příspěvkovou organizací v přímé řídicí působnosti Ministerstva zdravotnictví ČR, zřízenou ke dni 25. 11. 1990 a je samostatným právním subjektem.
- Pronajímatel nebytové prostory nemovitosti pronajímá v souladu s ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „ZMČR“), za účelem dosažení hospodárnějšího a účelnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.
- Pronajímatel pronajímané nebytové prostory nepotřebuje pro plnění svých úkolů, proto o nich bylo rozhodnuto ředitelem pronajímatele dne 03. 07. 2017 jako o majetku dočasně nepotřebném, toto rozhodnutí je přílohou této smlouvy.

### III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory:
  - část nemovitosti - označená jako objekt O1 – 2. NP, celková výměra pronajaté části nemovitosti činí **12,8 m<sup>2</sup>**.
2. Přesné vymezení pronajatých nebytových prostor je uvedeno v příloze č. 3 této smlouvy, kdy se konkrétně jedná o umístění výdejního stánku (3 m<sup>2</sup>) a plochy pro sezení – umístění stolků a židlí (9,8 m<sup>2</sup>)  
(dále jako „pronajaté prostory“).
3. S užíváním nebytových prostor je spojen odběr energií (vytápění, elektrický proud, voda), likvidace odpadů, náklady vrátnice, provozní údržba společných prostor a zařízení, revize a údržba hasicích přístrojů a úklid společných prostor.

### IV. Účel nájmu

1. Nájemci jsou nebytové prostory uvedené v čl. II odst. 2 této smlouvy pronajaty za účelem provozování rychlého občerstvení a prodejny potravin za podmínek uvedených v této smlouvě, tj. k účelu, ke kterému jsou stavebně určeny.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory a movitý majetek výhradně ke sjednanému účelu.
3. Pronajímatel předá nájemci pronajaté prostory a movitý majetek nejpozději do sedmi dnů ode dne uzavření této smlouvy. O předání pronajatých prostor a movitého majetku bude sepsán protokol, který bude obsahovat zejména, že stav pronajatých prostor a movitého majetku odpovídá sjednanému účelu užívání a že nájemce převzal klíče či jiné prostředky k uzamčení vstupů do předaných prostor.
4. Změna účelu nájmu je možná pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

### V. Otevírací doba

Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorách tuto minimální otevírací dobu po celou dobu platnosti této smlouvy:

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Pondělí – Pátek                     | od 8:00 – 18:00 hod          |
| Soboty – Neděle (prodej vč. svátků) | od 9:00 – min. do 17:00 hod. |

### V. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává po dohodě smluvních stran na dobu určitou, a to na dobu pěti let od podpisu této smlouvy.
2. Nájem zaniká uplynutím sjednané doby. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu písemnou dohodou smluvních stran, jinak pouze písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíců nebo 1 měsíc po opakovaném porušení smluvních podmínek a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „OZ“), se nepoužije.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, jestliže:
  - nájemce užívá nemovitosti a nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
  - nájemce je v prodlení s platbami, které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli,
  - nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas,
  - pronajímatel potřebuje pronajaté prostory nebo jejich část k plnění svého předmětu činnosti ve smyslu ust. § 27 odst. 1 ZMČR,
  - nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek,
  - nájemce se chová v rozporu s ustanovením § 2305 OZ,
  - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nemovitosti a nebytových prostor,
  - nájemce přenechá nemovitost či nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,

- nájemce změnil v nemovitosti či nebytových prostorách předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
- existuje jiný závažný důvod pro vypovězení této smlouvy o nájmu nebytových prostor a movitých věcí.

Tím není dotčeno ustanovení § 2291 OZ, ust. § 2223 OZ a § 2315 OZ se nepoužijí.

4. Pronajímatel je oprávněn z důvodu dle ust. § 27 odst. 1 ZMČR od této smlouvy odstoupit, a to s účinností ke dni doručení odstoupení nájemci.
5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět:
  - ztratí-li oprávnění k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor sloužící podnikání určen,
  - přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
6. Nejpozději ve 12:00 hod. v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory, řádně vyklizené a ve stavu, v jakém od pronajímatele převzal k užívání s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení.

## VI.

### Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor a movitých věcí uvedených v čl. III. této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, takto:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>a) Celková výše nájemného za nebytové prostory za rok činí:</b>  | <b>28.288,00 Kč</b> |
| <b>b) Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor za rok činí:</b>                     |                     |
| Elektrická energie  | 1.557,65 Kč         |
| Teplo   | 5.895,04 Kč         |
| Vodné a stočné  | 1.273,36 Kč         |
| Náklady vrátnice a ostrahy  | 1.232,56 Kč         |
| Údržba budovy a areálu  | 605,24 Kč           |
| Likvidace odpadu  | 111,93 Kč           |
| Hasicí přístroje  | 59,82 Kč            |
| <b>Celková výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor činí:</b>                       | <b>10.735,60 Kč</b> |
| <b>c) Celková výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor za rok činí:</b> | <b>39.024,00 Kč</b> |

2. Celková výše nájemného činí **ročně 39.024,00 Kč bez DPH**, tj. čtvrtletně **9.756,00 Kč bez DPH**.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně, a to vždy předem na následující kalendářní čtvrtletí na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného do 5. dne měsíce předcházejícího kalendářnímu čtvrtletí, na které se má nájemné platit. Faktura je splatná do 10 dnů ode dne jejího vystavení. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nemovitosti jsou uvedeny bez příslušné sazby DPH. Sazba DPH bude připočtena v zákonné výši ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
4. FN je oprávněna jednostranně upravit roční výši nájemného o částku odpovídající roční míře inflace v ČR tak, jak bude vyhlášována příslušným státním orgánem. FN může taktéž jednostranně upravit výši nájemného, dojde-li ke změně právních předpisů o výši nájemného, resp. právních předpisů, které mají prokazatelný vliv na výši nájemného. Výši nového ročního nájemného oznámí FN nájemci písemně. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny výše nájemného dle tohoto odstavce nebudou uzavírat dodatek k této smlouvě.

5. Při nedodržení stanovené lhůty úhrady nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor, je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
6. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor jsou uvedeny bez DPH. DPH bude účtováno v souladu s aktuálními právními předpisy.

## VII. Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen splňovat po celou dobu nájmu požadavky platných právních předpisů na poskytování služeb obdobného charakteru a na výrobu a distribuci potravin, zejména zákona č. 110/1997 Sb., o potravinách a tabákových výrobcích, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen zajistit pravidelné audity v oblasti HCCP, GHP a GMP v pronajatých prostorách. Nájemce nese plnou odpovědnost za důsledky vznikající nesprávnou výrobou a prodejem potravin, včetně sankcí (kontrolní orgány, další škody a odškodnění v případě prodeje zdravotně závadné potraviny).
2. Nájemce je povinen prodávat sortiment minimálně v tomto rozsahu: dva druhy kávy (primárně káva La Vazza a na speciálním mlýnku ochutnávková káva v pravidelných obměnách, teplé nápoje (čaje), studené nápoje (ice caffè), drobné občerstvení typu müsli tyčinky a tubusy (Mixit), malé dezerty a pochutiny ke kávě (Panna cotta, Tramezzino).
3. Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách prodávat alkoholické nápoje a tabákové výrobky.
4. Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě.
5. Nájemce bude v provozovně provozovat předmět podnikání: hostinská činnost, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
6. Nájemce nebude omezovat klid pacientů a zaměstnanců pronajímatele produkcí hudby venku, uvnitř prodejny omezeně s přihlédnutím k zachování klidu v budovách a bude reagovat na případné námítky.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav a údržby, kterou je povinen provádět pronajímatel, za účelem hygienických a požárních kontrol apod. Na požádání pronajímatele je povinen nájemce poskytnout potřebnou součinnost.
8. Nájemce se zavazuje na svoje náklady zajistit úklid pronajatých prostor a je povinen zajistit odvoz a likvidaci odpadů, které při své činnosti vyprodukuje vč. dodržování příslušných ustanovení zákona o odpadech a souvisejících právních předpisů.
9. Pronajímatel se zavazuje nájemci zajistit dodávky elektrické energie, topení, vody vč. odvodu odpadních vod, úklid společných prostor, likvidaci odpadu, náklady vrátnice, provozní údržbu společných prostor a zařízení, revizi a údržba hasicích přístrojů.
10. Pronajímatel umožní v souladu se svými vnitřními předpisy vjezd do svého areálu vozidlům zajišťujícím zásobování pronajatých prostor.
11. Průběžný stav nebytových prostor a průběžný počet a stav movitého majetku je pronajímatel oprávněn zjišťovat při pravidelných inventarizacích majetku, kterých se zúčastní i nájemce. Případné inventarizační rozdíly je nájemce povinen pronajímateli uhradit. Nájemce je povinen provedení těchto inventarizací umožnit a poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost.

## VII. Opravy a údržba

1. Nájemce je oprávněn před uvedením předmětných prostor do provozu provést drobné úpravy a změny pouze po odsouhlasení a písemné dohodě se zástupcem zadavatelem, a to v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad udržovat pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém k jejich řádnému a smluvenému využívání. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, na své náklady zabezpečovat jejich provozní údržbu a drobné opravy a na své náklady odstraňovat případné škody, které v nebytových prostorách způsobí. Specifikace drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Potřebu oprav, které zajišťuje pronajímatel, je nájemce povinen neprodleně oznámit správci objektu a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikne. Nájemce je též povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do nebytových prostor za účelem provedení předepsaných kontrol a revizí požární techniky.
4. Nájemce zodpovídá za dodržování předpisů hygienických, zdravotních, požární ochrany a bezpečnosti práce v pronajatých prostorách.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení.

#### VIII.

##### **Odpovědnost za škodu, požární ochrana, bezpečnost práce, hygiena a krizové řízení**

1. Smluvní strany jsou povinny přijímat veškerá možná opatření k předcházení vzniku škod. Smluvní strany jsou povinny si navzájem sdělovat všechny skutečnosti, o kterých se dozvěděly a které mohou mít vliv na realizaci jejich smluvního vztahu vyplývajícího z této smlouvy, aby se tak předešlo vzniku případných škod.
2. Pronajímatel neodpovídá za škodu, která vznikne na majetku nájemce, uloženém v pronajatých prostorách, nájemce se proto zavazuje učinit vhodná opatření na ochranu svého majetku.
3. Poruší-li nájemce povinnosti, které mu vyplývají z této smlouvy, a pronajímateli tím vznikne škoda, odpovídá za ni nájemce dle příslušných obecně závazných právních předpisů.
4. V případě vzniku škody se nájemce zavazuje škodu uhradit, nebo ji odstranit uvedením v předešlý stav, pokud je to možné a pronajímatel o to požádá, a to nejpozději do 15 dnů od uplatnění nároku na náhradu škody ze strany pronajímatele, nebude-li dohodnut jiný termín.
5. Nájemce a pronajímatel se zavazují v souladu s příslušnými právními předpisy zajistit po celou dobu platnosti této smlouvy požární ochranu pronajatých nemovitostí a nebytových prostor takto: pronajímatel zajišťuje provozuschopnost protipožárních zařízení pevně instalovaných v prostorách, které jsou předmětem nájmu (elektrická požární signalizace, vnitřní a venkovní hydranty, požární klapky). Nájemce zajišťuje veškeré další povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně, a které není povinen zajistit pronajímatel, tj. zejména školení o požární ochraně, dokumentace požární ochrany, výstražné značení a značení únikových cest, přenosné hasicí přístroje, tvorba plánů evakuace v návaznosti na plány pronajímatele, apod. Odpovědnou osobou v oblasti požární ochrany je jednatel nájemce. Nájemce je povinen zajistit, aby jeho zaměstnanci dodržovali předpisy z oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce a opatření vyplývající z posouzení požárního nebezpečí.
6. Nájemce nese po celou dobu platnosti této smlouvy odpovědnost dle příslušných právních předpisů za bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců při práci a odpovídá za škodu vzniklou z pracovních úrazů a nemocí z povolání svých zaměstnanců.
7. Nájemce nese po celou dobu platnosti této smlouvy odpovědnost za dodržování veškerých hygienických předpisů.

#### IX.

##### **Ostatní ujednání**

1. Nájemce může přenechat nebytové prostory do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce je povinen zajistit, aby jeho zaměstnanci vstupující do pronajatých nebytových prostor dodržovali obecně závazné předpisy a vnitřní předpisy pronajímatele z oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a opatření vyplývající z posouzení požárního nebezpečí. V případě nedodržení této povinnosti si pronajímatel vyhrazuje právo okamžitého odstoupení od smlouvy pro podstatné porušení smlouvy.
3. Nájemce souhlasí se zpřístupněním nebo zveřejněním všech náležitostí tohoto smluvního vztahu.
4. Nájemce poskytne pronajímateli a kontrolním a obdobným orgánům veškerou potřebnou součinnost a dokumentaci při výkonu kontrol týkajících se této smlouvy.
5. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, nemá nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění ani nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.
6. Nájemce poskytne pronajímateli jistotu ve výši šestinásobku měsíčního nájemného dle ust. § 2254 OZ.

7. Přesahuje-li výše nájmu za dobu trvání této smlouvy částku 50.000,- Kč bez DPH, pronajímatel je jako státní příspěvková organizace povinen tuto smlouvu zveřejnit v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním veškerých informací týkajících se závazkového vztahu založeného mezi smluvními stranami touto smlouvou, zejména vlastního obsahu této smlouvy, a to v rozsahu požadovaném uvedeným zákonem s výjimkou údajů, které se v registru smluv nezveřejňují. Zveřejnění se zavazuje provést pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména OZ a ZMČR. Smluvní strany v souladu s § 558 odst. 2 OZ výslovně vylučují použití obchodních zvyklostí ve svém právním styku v souvislosti s touto smlouvou.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran. V případě povinnosti pronajímatele zveřejnit tuto smlouvu dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, nabývá tato smlouva účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv a to nezávisle na větě první, tohoto odstavce.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
  - a) Příloha č. 1 – Specifikace drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou nebytových prostor
  - b) Příloha č. 2 – Plán areálu FN
  - c) Příloha č. 3 – Plán a specifikace pronajatých prostor
  - d) Příloha č. 4 – Rozhodnutí ředitele Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně ze dne 03. 07. 2017, zn.: RNM/2017/03/Lu
4. Veškeré předchozí ústní nebo písemné ujednání smluvních stran shodující se svým obsahem s obsahem této smlouvy, nejsou považovány za závazné.
5. Měnit a doplňovat obsah smlouvy lze pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany se dohodly, že pro uzavření této smlouvy užijí výhradně písemnou formu a že nechtějí být vázány, nebude-li tato forma dodržena. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

V Brně dne ..... 2017

V Brně dne 07. 08. 2017

Za nájemce:

Za pronajímatele:

.....  
Petr Hrabálek  
jednatel  
DOTTORE DEL CAFFÉ s.r.o.

.....  
MUDr. Martin Pavlík, Ph.D., DESA, EDIC  
ředitel  
Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně