

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení zák.č. 116/1990 Sb. a občanského zákoníku v platném znění

I. Smluvní strany

Fakultní nemocnice Brno

Jihlavská 20

625 00 Brno

IČO: 65 26 97 05

Bankovní spojení:

zastoupená: MUDr. Janem Burianem – reditelem
(dále jen pronajímatel)

a

OLMAN, spol. s r. o.

Jakuba Obrovského 1

635 00 Brno

IČO: 25 57 83 75

DIČ: 291 – 25 57 83 75

Bankovní spojení:

č.ú.:

zastoupená: Bc. Martinem Olejárem, jednatelem společnosti

identifikace: Obchodní rejstřík vedený Krajským obchodním soudem v Brně
oddíl C, vložka 35258

(dále jen nájemce)

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem, mezi který mimo jiné patří i nebytové prostory ve FN Brno, pracoviště medicíny dospělého věku - Jihlavská 20, 625 00 Brno (dále jen „PMDV“), pracoviště dětské medicíny - Černopolní 9, 625 00 Brno (dále jen „PDM“), pracoviště reprodukční medicíny – Obilní trh 11, 625 00 Brno (dále jen „PRM“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci za úplatu nebytové prostory ve výše uvedených areálech blíže specifikované v přílohách č. 1 a č. 2, které je nedílnou součástí smlouvy.
3. V měsíci prosinci 2003 budou nájemci předány k užívání prostory specifikované v příloze č. 1. Od 1. 1. 2004 bude nájemce užívat předmět nájmu v celém rozsahu jak je specifikován v příloze č. 2.
4. Nájemce bude předmětné nebytové prostory užívat jako místnosti sloužící k zajišťování úklidových prací pro pronajímatele.
5. Užívání předmětných nebytových prostor k jakémukoliv jinému účelu, než je uvedeno v odst. 4 tohoto článku, je možné pouze na základě dohody smluvních stran formou písemného dodatku.
6. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu nájemci.

7. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu.
8. Popis stavu pronajímaných prostor bude uveden v předávacím protokolu.

III.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 12. 2003 do 30. 11. 2008.
2. Po uplynutí sjednané doby se mohou smluvní strany dohodnout na prodloužení smlouvy jejím písemným dodatkem.
3. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět v 3 měsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IV.

Výše a placení nájemného

1. Za užívání nebytových prostor specifikovaných v příloze č. 1 je povinen nájemce uhradit za měsíc prosinec 2003 nájemné ve výši 20.430,-Kč/měsíc(zaokrouhleno), stanovené takto:

PMDV

$$255,95 \times 500 = 127.975,- \text{ Kč/rok}$$

$$63,34 \times 850 = 53.839,- \text{ Kč/rok}$$

$$57,3 \times 1.000 = 57.300,- \text{ Kč/rok}$$

$$11,71 \times 300 = 3.513,- \text{ Kč/rok}$$

$$3,62 \times 700 = 2.534,- \text{ Kč/rok}$$

celkem245.161,- Kč/rok, tj. 20.430,-Kč/měsíc(zaokrouhleno)

2. Za užívání nebytových prostor v následujících měsících je povinen nájemce platit nájemné ve výši 365.843,- Kč/rok, tj 30.487,- Kč/měsíc (zaokrouhleno), stanovené takto:

PMDV

$$255,95 \times 500 = 127.975,- \text{ Kč/rok}$$

$$63,34 \times 850 = 53.839,- \text{ Kč/rok}$$

$$57,3 \times 1.000 = 57.300,- \text{ Kč/rok}$$

$$11,71 \times 300 = 3.513,- \text{ Kč/rok}$$

$$3,62 \times 700 = 2.534,- \text{ Kč/rok}$$

celkem245.161,- Kč/rok

PRM

$$79,6\text{m}^2 \text{ dle zadání k VZ} = 41.640,-\text{Kč/rok}$$

$$12,35\text{m}^2 \times 600 = 7.410,-\text{Kč/rok}$$

celkem.....49.050,- Kč/rok

PDM

$$134,27 \text{ m}^2 \text{ dle zadání VZ} = 71.632,-\text{Kč}$$

3. Za nájemné je povinen nájemce platit úhradu pronajímateli jedenkrát měsíčně bezhotovostně na účet pronajímatele, na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení.
4. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení faktur za nájemné, bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodlení stanovené příslušným právním předpisem. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodlení v termínu uvedeném na faktuře – daňového dokladu. .
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy, jestliže index růstu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu přesáhne 5 %. 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 tepla a teplé vody, vodné a stočné, dodávku el. energie a ostatní služby budou stanoveny v dodatku k této smlouvě, který smluvní strany uzavřou během měsíce ledna 2004.
7. Za služby, které budou uvedeny v dodatku k této smlouvě, je povinen nájemce platit úhradu jedenkrát měsíčně bezhotovostně na účet pronajímatele, na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14 dnů od jejího vystavení.
8. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení faktur za ostatní služby dle předchozích odstavců bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodlení v termínu uvedeném na daňovém dokladu.
9. Pronajímatel přenechá nájemci do užívání tel. linku a telefon užívaný v souvislosti s touto tel. linkou. Úhrada bude prováděna přefakturací na základě výpisu z telefonní ústředny, příp. faktury od Telecomu.
10. Za služby uvedené v předchozím odstavci je povinen nájemce platit pronajímateli úhradu jedenkrát měsíčně, vždy po jeho uplynutí na základě faktury - daňového dokladu, která je splatná do 14 dnů od jejího vystavení.
11. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení faktur za ostatní služby dle předchozích odstavců, bude mu pronajímatel účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % za dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce je povinen tuto smluvní pokutu uhradit v termínu uvedeném na faktuře-daňovém dokladu.
12. Pokud dojde ke zvýšení úhrady za poskytované služby ze strany dodavatele těchto služeb, je oprávněn pronajímatel vždy zvýšit nájemci jednostranně 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 sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta.

V. Podmínky užívání

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal od pronajímatele předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zavazuje se ho užívat řádně v souladu se

- sjednaným účelem a chránit jej před poškozením a znehodnocením, odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli nesplněním této povinnosti.
2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu další osobě do podnájmu.
 3. Opravy užívaných nebytových prostor bude provádět pronajímatel. Pokud vznikne potřeba opravy z důvodu zavinění na straně nájemce, je tento povinen sám opravu zajistit nebo uhradit náklady na její provedení.
 4. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobil na předmětu nájmu sám, nebo které způsobily osoby, jimž umožnil do užívaných prostor přístup a je povinen tyto škody neprodleně odstranit, příp. způsobenou škodu pronajímateli uhradit.
 5. Drobné opravy předmětu pronájmu si bude nájemce zajišťovat sám a na své náklady. Stejně tak ponese náklady nebo sám zajistí odstranění závad, které neodpovídají obvyklému opotřebení. Nájemce rovněž odpovídá za všechny škody, které způsobil sám nebo osoby, kterým do nich umožnil přístup a je povinen tyto škody neprodleně odstranit, příp. způsobenou škodu pronajímateli uhradit.
 6. Nájemce není oprávněn činit jakékoliv úpravy předmětu nájmu, které by změnily jeho charakter, zejména pak provádět stavební úpravy na předmětu nájmu. Vznikne-li na jeho straně naléhavá potřeba takovéto úpravy, projedná tento požadavek s pronajímatelem a rozsah a podmínky těchto úprav budou určeny dohodou.
 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 bere na vědomí, že pronajímatel nemá svoje objekty pojištěné a zavazuje se provést nezbytná opatření k zabezpečení pronajatých prostor.
 9. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, vztahující se k užívání nebytových prostor a je povinen dodržovat pokyny a řády dané mu ze strany pronajímatele.
 10. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory tak, aby nebyla narušována činnost pronajímatele, event. jiných nájemců. Zavazuje se dodržovat provozní řád pronajímatele a omezení vyplývající ze skutečnosti, že nebytové prostory se nacházejí ve zdravotnickém zařízení. V době od 20,00 do 6,00 hod. je povinen zajistit klid v prostorách jím užívaných.
 11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstupu do pronajatých prostor.
 12. Nájemce je povinen zajišťovat úklid nečistot a odpadů, vzniklých z jeho činnosti.
 13. V okamžiku skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu stavu, v jakém tyto převzal, s přihlédnutím k přiměřenému u opotřebení, případně ve stavu, na jakém se smluvní strany před ukončením nájmu dohodly. Za prodlení s vyklizením předmětu nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč/den prodlení. Popis stavu předávaných prostor bude uveden v předávacím protokolu.
 14. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází nebytové prostory, přenechané do užívání, obvyklé návěští, označující osobu nájemce a služby jím poskytované. Umístění tohoto návěští, jeho formu a velikost je povinen nájemce předem předložit pronajímateli k odsouhlasení.

VI. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb.. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc.
3. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb.. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc.
4. Nájem zaniká, jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, a to 30. dnem od doručení oznámení o této skutečnosti
5. Pronajímatel i nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
6. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy bude ukončen také v případě, že bude ukončena platnost smlouvy DP/0581/03/Po o provádění úklidových prací uzavřené dne 18. 6. 2003. Platnost této nájemní smlouvy bude ukončena ve stejný den jako platnost smlouvy DP/0581/03/Po.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 exemplářích, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 pronajímatel.
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. Smluvní strany se dohodly, že od 1. 1. 2004 kdy začne nájemce užívat předmět nájmu v celém rozsahu pozbývají platnosti smlouva č. NA/0945/2002/Po, o nájmu nebytových prostor uzavřená dne 31. 1. 2003 mezi FN Brno na straně pronajímatele a firmou OLMAN spol. s r. o. na straně nájemce.
5. V otázkách výslovně touto smlouvou neupravených se budou smluvní strany řídit ustanoveními platných obecně právních předpisů.

V Brně dne 1. 12. 2003

V Brně 28. 11. 2003

Fakultní nemocnice Brno
MUDr. Jan Burian, ředitel

OLMAN spol. s r.o.
Bc. Martin Olejář, jednatel

Příloha č. 1

Pracoviště medicíny dospělého věku - PMDV

PMDV	SVLS	2. PP	šatna	143,73
PMDV	SVLS	2. PP	sprcha	10,9
PMDV	SVLS	2. PP	pračky	8,94
PMDV	SVLS	2. PP	šatna	25,5
PMDV	SVLS	2. PP	sprcha	4,32
PMDV	SVLS	2. PP	WC	5
PMDV	Prádelna	209	kancelář	17,4
PMDV	Prádelna	210	zasedačka	39,9
PMDV	LT	2097	šatna	9,81
PMDV	LT	1021	sklad mater.	63,34
UZS	J2	109	šatna	12,35
PK	G1	04	WC	1,65
PK	G1	05	úklid	1,9
PK	G1	06	předsíň	12,6
PK	G1	122	šatna	4,85
SP	trakt IV.	1181	šatna	12,15
SP	trakt III	1169	sklad	3,62
PMDV	H2	2191	Umývárna	3,95
PMDV	H2	2192	sprcha	0,81
PMDV	H2	2200	šatna	9,2
Celkem z PMDV				391,92

Příloha č. 2

Pracoviště medicíny dospělého věku - PMDV

PMDV	SVLS	2. PP	šatna	143,73
PMDV	SVLS	2. PP	sprcha	10,9
PMDV	SVLS	2. PP	pračky	8,94
PMDV	SVLS	2. PP	šatna	25,5
PMDV	SVLS	2. PP	sprcha	4,32
PMDV	SVLS	2. PP	WC	5
PMDV	Prádelna	209	kancelář	17,4
PMDV	Prádelna	210	zasedačka	39,9
PMDV	LT	2097	šatna	9,81
PMDV	LT	1021	sklad mater.	63,34
UZS	J2	109	šatna	12,35
PK	G1	04	WC	1,65
PK	G1	05	úklid	1,9
PK	G1	06	předsíň	12,6
PK	G1	122	šatna	4,85
SP	trakt IV.	1181	šatna	12,15
SP	trakt III	1169	sklad	3,62
PMDV	H2	2191	Umývárna	3,95
PMDV	H2	2192	sprcha	0,81
PMDV	H2	2200	šatna	9,2
Celkem z PMDV				391,92

FN BRNO

Pracoviště reprodukční medicíny

Pracoviště	Objekt	Č. místnosti	Účel plochy	Plocha m ²
PRM	E	1 E 42	sklad	25,35
PRM	E	1 E 43	OLMAN kancelář	24,50
PRM	C2	C2 94	OLMAN šatna	42,10
Celkem z PRM				91,95

Pracoviště dětské medicíny

Pracoviště	Objekt	Č. místnosti	Účel plochy	Plocha m ²
PDM	B2	D.B2.02.12	šatna	4,37
PDM	K	D.K.1.080	sklad OLMAN	31,23
PDM	G	D.G.01.146	Předsíň WC	2,65
PDM	G	D.G.01.147	WC	1,15
PDM	G	D.G.01.148	Šatna	7,70
PDM	G	D.G.01.149	Umývárna	3,10
PDM	G	D.G.01.154	Předsíň WC	2,45
PDM	G	D.G.01.155	WC	1,50
PDM	G	D.G.01.156	Šatna	20,30
PDM	G	D.G.01.157	Umývárna	7,00
PDM	K	D.K.1.12	Kancelář	10,39
PDM	K	D.K.1.14	sklad prádla	12,72
PDM	R	I.R.01.42	předsíň kanceláře	6,70
PDM	R	I.R.01.43	kancelář	8,01
PDM	G	D.G.01.158	Úklidové stroje	15,00
Celkem z PDM				134,27