

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. Pronajímatele: **Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně**
státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem zdravotnictví
- sídlo: Pekařská 664/53, 656 91 Brno
jednající: MUDr. Martin Pavlík, Ph.D., DESA, EDIC, ředitel
IČ: 00159816
DIČ: CZ00159816
bank. spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- (dále jen jako „FN“ nebo „Pronajímatele“)
- a
2. Nájemce: **Masarykova univerzita**
Žerotínovo nám. 9, 601 77 Brno
- Lékařská fakulta**
Katedra optometrie a ortoptiky
- na adrese: Brno, Kamenice 5, 625 00
zastoupena: doc. PhDr. Mikuláš Bek, Ph.D., rektor Masarykovy univerzity
IČ: 00216224
DIČ: C200216224
- Masarykova univerzita je veřejná vysoká škola podle zákona č. 111/1998 Sb., nezapsaná v obchodním rejstříku
- (dále jen jako „MU“ nebo „Nájemce“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany
tuto

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

II.

Úvodní ustanovení

1. Česká republika je výlučným vlastníkem této nemovitosti:
- budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, stojící na pozemku p. č. 1758, objekt občanské vybavenosti, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1014 m²,
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“).
2. FN je příslušná 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.
3. FN 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.
4. FN 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 FN slouží. Nebytové prostory jsou též pronajímány podle dle ust. § 16 a § 18 zákona č. 372/2011 Sb.,

o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách), ve znění pozdějších předpisů, právnické osobě poskytující zdravotní služby v zařízení jiného poskytovatele.

5. Pronajímatel pronajímané nebytové prostory a movité věci nepotřebuje pro plnění svých úkolů, proto o nich bylo rozhodnuto ředitelem pronajímatele dne 01. 02. 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 CH – přízemí, celková výměra pronajaté části nemovitosti činí **118,3 m²**.
2. Přesné vymezení pronajatých nebytových prostor je uvedeno v příloze č. 3 této smlouvy, kdy se konkrétně jedná o:

| Kód plochy | Název plochy | Započtená plocha v m2 |
|---------------|------------------|-----------------------|
| P.CH.01.023 | Jídelna | 25,2 |
| P.CH.01.026 | WC | 4,5 |
| P.CH.01.027 | Sprcha, koupelna | 5,7 |
| P.CH.01.028 | Úklidová komora | 5,2 |
| P.CH.01.029 | Skład | 3,5 |
| P.CH.01.030 | Místnost | 10,1 |
| P.CH.01.031 | Chodba | 3,2 |
| P.CH.01.032 | Šatna | 11,1 |
| P.CH.01.033 | Chodba | 6,8 |
| P.CH.01.034 | Vyšetřovna | 16,8 |
| P.CH.01.035 | Pracovna lékaře | 26,2 |
| Celkem | | 118,3 |

(dále jako „pronajaté prostory“).

3. S užíváním nebytových prostor je spojen odběr energií (vytápění, elektrický proud, vodné a stočné) a poskytování služeb.

IV. Účel nájmu

1. MU jsou nebytové prostory uvedené v čl. III odst. 1 a 2 této smlouvy pronajaty za účelem výuky studentů LF MU, tj. k účelu, ke kterému jsou určeny.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory a movitý majetek výhradně ke sjednanému účelu.
3. Pronajímatel předá nájemci pronajaté prostory 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 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 písemném souhlasu pronajímatele.

V. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 8 let, která počíná dnem účinnosti této smlouvy.
2. Nebytové prostory jsou přenechány nájemci do užívání pouze na omezenou dobu, stanovenou dohodou smluvních stran, a to v pracovní dny v době od 08:00 – 16:00 hod.
3. Nájem zaniká uplynutím sjednané doby. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu písemnou dohodou smluvních stran, jinak pouze písemnou výpovědí. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že vylučují uplatnění ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „OZ“).

4. FN je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět, jestliže:
- MU užívá nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou
 - MU je v prodlení s platbami, které je MU povinná zaplatit FN
 - MU neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas
 - FN potřebuje pronajaté prostory nebo jejich část k plnění svého předmětu činnosti ve smyslu ust. § 27 odst. 1 ZMČR
 - MU přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek
 - MU se chová v rozporu s ustanovením § 2305 OZ
 - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nemovitosti a nebytových prostor
 - MU přenechá nemovitost či nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu FN
 - MU změnilo v nemovitosti či nebytových prostorách předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele
 - existuje jiný závažný důvod pro vypovězení této smlouvy o nájmu nemovitosti, nebytových prostor a poskytování dalších služeb,

kdy tímto ujednáním není dotčeno ustanovení § 2291 OZ.

Smluvní strany se dále dohodly, že vylučují uplatnění ustanovení § 2223 OZ a § 2315 OZ.

5. FN je oprávněna od této smlouvy odstoupit, pokud MU neplní řádně a včas své povinnosti dle této smlouvy anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle ust. § 27 odst. 1 ZMČR, a to s účinností ke dni doručení odstoupení MU.
6. MU je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět:
- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor sloužící podnikání určen,
 - přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a FN nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - porušuje-li FN hrubě své povinnosti vůči nájemci.

VI. Nájemné

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:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| a) Celková výše nájemného za nebytové prostory za rok činí: | 69.359,45 Kč |
| b) Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor za rok činí: | |
| Spotřeba elektrické energie | 6.040,94 Kč |
| Teplo | 9.348,04 Kč |
| Voda | 2.684,07 Kč |
| Náklady vrátnice a ostrahy | 3.047,43 Kč |
| Údržba budovy a areálu | 4.761,44 Kč |
| Likvidace odpadu | 194,40 Kč |
| Úklid | 5.115,98 Kč |
| Hasicí přístroje | 113,33 Kč |
| Celková výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor činí: | 31.305,63 Kč |
| d) Celková výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor za rok činí: | 100.665,08 Kč |

2. Celková výše nájemného činí ročně **100.665,08 Kč bez DPH**, tj. čtvrtletně **25.166,27 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 30 dnů ode dne doručení bezchybné faktury nájemci. 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.

- 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.
- Při nedodržení stanovené lhůty úhrady nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor, je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 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.

Opravy a údržba

- MU je povinna užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře pouze k účelu stanovenému v této smlouvě.
- MU je povinna na svůj náklad udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k jejich řádnému a smluvenému užívání. MU je povinna zajistit řádné hospodaření a nakládání s pronajatými prostory tak, aby nedošlo k jejich nadměrnému opotřebení nebo poškození a je povinna po skončení platnosti této smlouvy odevzdat FN pronajaté prostory ve stavu, jak je od FN převzala s přihlédnutím k jejich běžnému opotřebení při řádné údržbě.
- Průběžný stav pronajatých prostor je FN oprávněna zjišťovat při pravidelných inventarizacích majetku, kterých se účastní zástupce MU.
- MU se zavazuje provádět drobné opravy a hradit náklady spojené s obvyklou údržbou pronajatých prostor. Specifikace drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou nemovitostí a nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Opravy, které je povinna provést FN, je MU povinna neprodleně oznámit technickému odboru FN a umožnit jejich provedení, jinak MU odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikne. MU není oprávněna provádět jakékoli úpravy pronajatých prostor, ledaže by k tomu dala FN písemný souhlas. Dá-li FN souhlas s provedením úpravy (technického zhodnocení), není MU oprávněna požadovat během platnosti nájemní smlouvy ani po jejím ukončení úhradu nákladů vynaložených MU na tuto úpravu. MU musí vždy předložit projekt těchto úprav k posouzení FN. MU nesmí zahájit úpravy bez posouzení projektu a schválení úprav ze strany FN. Pořizovací cena úprav (technického zhodnocení) provedených MU bude započtena na straně MU dle §2208 OZ.
- Jelikož součástí pronajímaných prostor je i místnost s datovým rozvaděčem budovy, kdy k tomuto rozvaděči musí být zajištěn trvalý přístup, MU se zavazuje poskytnout trvale Úseku informatiky FN (dále jako „ÚI“) klíče od prostor s datovým rozvaděčem, tyto klíče budou udržovány v klíčovém režimu ÚI. MU se dále zavazuje, že nebude blokovat přístup k tomuto rozvaděči a nebude do rozvaděče jakkoli zasahovat.

VIII.

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

- 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.
- FN neodpovídá za škodu, která vznikne na majetku MU, uloženém v pronajatých prostorách, MU se proto zavazuje učinit vhodná opatření na ochranu svého majetku.
- Poruší-li MU povinnosti, které mu vyplývají z této smlouvy a FN tím vznikne škoda, odpovídá za ni MU dle příslušných obecně závazných právních předpisů.
- V případě vzniku škody se MU zavazuje škodu uhradit, nebo ji odstranit uvedením v předešlý stav, pokud je to možné a FN o to požádá, a to nejpozději do 15 dnů od uplatnění nároku na náhradu škody ze strany FN, nebude-li dohodnut jiný termín.
- MU a FN se zavazují v souladu s příslušnými právními předpisy zajistit po celou dobu platnosti této smlouvy požární ochranu pronajatých nemovitostí a nebytových prostor takto: FN zajišťuje provozuschopnost protipožárních zařízení pevně instalovaných v prostorách, které jsou předmětem nájmu (elektrická požární signalizace, vnitřní a venkovní hydranty, požární klapky). MU zajišťuje veškeré další povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně, a které není povinna zajistit FN, tj. zejména školení o požární ochraně,

dokumentace požární ochrany, přenosné hasicí přístroje, Odpovědnou osobou v oblasti požární ochrany je z pohledu MU tajemník LF MU. MU je povinna zajistit, aby jeho zaměstnanci dodržovali předpisy z oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce a opatření vyplývající z posouzení požárního nebezpečí.

6. MU 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. MU nese po celou dobu platnosti této smlouvy odpovědnost za dodržování veškerých hygienických předpisů.

IX.

Ostatní ujednání

1. MU může přenechat pronajaté prostory do podnájmu jen s písemným souhlasem FN.
2. MU je povinna zajistit, aby její zaměstnanci vstupující do pronajatých prostor dodržovali obecně závazné předpisy a vnitřní předpisy FN z oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a opatření vyplývající z posouzení požárního nebezpečí. V případě nedodržení této povinnosti si FN vyhrazuje právo okamžitého odstoupení od smlouvy pro podstatné porušení smlouvy.
3. MU odpovídá za škody, které v pronajatých prostorách způsobí sama, nebo osoby, kterým umožnila přístup do pronajatých nebytových prostor.
4. V případě, že v průběhu užívání pronajatých prostor a movitých věcí vznikne škoda, je MU povinna o této skutečnosti neprodleně informovat FN a za tuto škodu zodpovídá dle čl. IX odst. 3. Pokud MU zjistí škodu při převzetí pronajatých prostor a movitých věcí, je o této skutečnosti povinna neprodleně informovat FN. V opačném případě bude nájemce za škodu odpovídat tak, jako by škoda vznikla v průběhu užívání pronajatých prostor a movitých věcí.
5. V případě, že FN bude obecně závaznými právními předpisy stanovena povinnost zveřejnit údaje obsažené v této smlouvě, souhlasí MU s jejich zveřejněním.
6. V souladu s ust. § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, je MU povinna poskytnout kontrolním orgánům a FN veškerou potřebnou součinnost při výkonu finanční kontroly.
7. MU 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.
8. MU je povinna bez zbytečného odkladu poté, co se stal nebo přestal být plátcem DPH, oznámit tuto změnu písemně FN.
9. MU je povinna po předchozím ohlášení FN kdykoli umožnit vstup do pronajatých prostor pověřeným zaměstnancům FN, smluvním partnerům FN a zástupcům orgánů státní správy za účelem provádění oprav a údržby, kterou je povinna provést FN, dále za účelem inventarizací, kontrol apod. Na požádání FN se MU zavazuje poskytnout FN potřebnou součinnost.
10. Zaměstnanci nebo smluvní partneři FN mají právo vstupu do pronajatých nebytových prostor bez vědomí MU pouze v případě havárií nebo obdobných mimořádných událostí.
11. FN umožní zaměstnancům MU vjezd do areálu FN na adrese Brno, Pekařská 664/53, za podmínek stanovených vnitřním předpisem FN a dle platného ceníku FN.
12. MU je povinna zajistit u svých zaměstnanců a subdodavatelů zachování mlčenlivosti o všech skutečnostech, které se v souvislosti s realizací této smlouvy dozvěděli a které jsou chráněny obecně závaznými právními předpisy (osobní údaje, obchodní tajemství, utajované skutečnosti) nebo které objednatel výslovně prohlásil za důvěrné.
13. 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.

X.**Platnost a účinnost smlouvy**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

XI.**Závěrečná ustanovení**

1. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze ve formě písemných číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
4. 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 01. 02. 2017, sp. zn.: RNM/2017/01/Lu
5. Smluvní strany se zavazují případné spory, které vyplynou z této smlouvy, řešit smírnou cestou vzájemným jednáním.
6. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich svobodnou, skutečnou a vážnou vůli.

V Brně dne 28.8.2017

V Brně dne 01. 09. 2017

Za MU:

Za FN:

.....
doc. PhDr. Mikuláš Bek, Ph.D.
rektor
Masarykova univerzita

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