

Dohoda o skončení nájmu prostor sloužících k podnikání

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor na poliklinice Horníkova 34, Brno uzavřené dne 1.10.2014 mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 1, 601 67 Brno

IČ:44992785, DIČ: CZ44992789

Městská část Brno – Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

Zastoupené Mgr. Břetislavem Štefanem, starostou

(dále jako pronajímatel)

a

pan Mgr. Evou Králíčkovou Nekvapilovou

IČ: 74657780



(dále jako nájemce)

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu Polikliniky Horníkova 2485/34, Brno Líšeň
2. Smluvní strany dne 1.10.2014 uzavřely Smlouvu o nájmu nebytových prostor, dále upraven Dodatkem č. 1, uzavřeného 9.9.2016, jejímž předmětem je nájem prostoru sloužícího k podnikání v objektu blíže konkretizovaném v odst. 1. , a to konkrétně těchto :
 - Místnosti č. 27,29 a část místnosti č. 26 o celkové výměře 37,17 m2, pronajata za účelem provozování psychologického poradenství a diagnostiky – psychologické centrum pro dítě a rodinu.
 - Nacházející se v objektu Polikliniky Horníkova 34

II.

Nájemkyně požádala dne 31.7.2017 o ukončení nájemního vztahu dohodou.

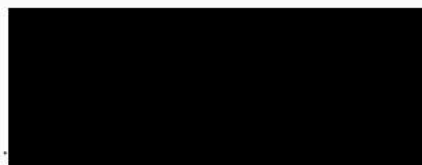
III.

1. Smluvní strany se dohodly na základě ust. 2312 zákona č.89/2012 Sb. Občanského zákoníku na skončení nájmu dohodou
2. Nájem skončí dle této dohody ke dni 30.9. 2017
3. Nájemkyně bere na vědomí, že vyúčtování energií za období r. 2017 bude provedeno po obdržení faktur od dodavatelů.
4. Nájemkyně se zavazuje, že uhradí ke dni skončení nájmu všechny nedoplatky za období trvání nájemního vztahu a vyúčtování energií do 10 dnů po obdržení písemného vyúčtování vyhotoveném pronajímatelem za r. 2017, které bude vyúčtováno v roce 2018.
5. Nájemce prostor je povinen vyklidit a předat pronajímateli ke dni skončení nájmu
6. Uzavření této dohody bylo schváleno Radou městské části Brno – Líšeň na 61. schůzi konané dne 16.8.2017.

V Brně dne 7. 9. 2017



Pronajímatel



Nájemce

Dodatek č. 1

Ke smlouvě o nájmu nebytových prostor na poliklinice Horníkova 34, Brno uzavřené dne 1.10.2014 mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1, 601 67 Brno
IČ:44992785, DIČ: CZ44992789
Městská část Brno – Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno
Zastoupení Mgr. Břetislavem Štefanem, starostou
(dále jako pronajímatele)

a

Paní IČ: 74657780
Mgr. Eva Nekvapilová (Králičková)
[redacted]
[redacted]
(dále jako nájemcem)

I.

Smluvní strany se dohodly na následujících změnách uvedené smlouvy:

V čl. I. se mění odstavce 2 a 3 takto:

Číslo	Místnost	Plocha
27	místnost	5,44 m ²
29	místnost	28,73 m ²
26	Místnost - část	3 m ²

Celková výměra pronajatých prostor činí **37,17 m²**.

Předmětem tohoto dodatku je pronájem nájemci místnost č.26 o velikosti 3 m² v III.NP budovy polikliniky Horníkova 34, Brno – Líšeň.

Nájemce je povinen strpět průchod do místnosti č. 28 v III.NP.

V čl. III. se mění odstavce 1., 2. a 10. takto:

1.

	Měsíčně	Ročně
Nájem	2 193 Kč	26 319 Kč
Zálohy na energie a média	1 500 Kč	18 000 Kč
Celkem	3 693 Kč	44 319 Kč

2. Výše ročního nájemného za místnost č. 26 činí 800,- Kč/m2/rok, místnosti č.27 a 29 zůstává výše ročního nájmu stejná a to 700,- Kč/m2.

10. Zálohy na energie a média budou hrazeny měsíčně vždy do 20. dne daného měsíce na účet Správy majetku Líšeň,p.o., číslo účtu [redacted] (komerční banka, a.s.) ve výši:

Vodné a stočné	200,- Kč
Teplo	750,- Kč
Teplá voda	150,- Kč
El.energie	400,-Kč
Celkem zálohy	1 500,- Kč

II.

Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 8.9.2016 . Dodatek je vyhotoven ve třech paré, po jeho podpisu obdrží dvě pronajímatel a jedno nájemce.

Ostatní ustanovení výše uvedené smlouvy zůstávají beze změny.

III.

Uzavření tohoto dodatku č.1 bylo schváleno Radou městské části Brno-Líšeň 42.schůzi konané dne 7.9.2016. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 30.5. 2016 do 15.6. 2016.

V Brně dne 09 -09- 2016

.....
[redacted]

Pronajímatel

[redacted]

Nájemce

Stupňová městská část Brno
Městská část Brno - Líšeň
Jiráka 2. 602 00 Brno

Marcel Moštěk

Smlouva o nájmu nebytových prostor
uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku


Smluvní strany:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno
IČ: 44992785
DIČ: CZ44992785
zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
(jako pronajímatel)

a

Paní
Mgr. Eva Nekvapilová

IČ: 74657780


(jako nájemce)

I.

Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu polikliniky Horníkova č.p. 2485, or. č. 34, Brno. Budova se nachází v k.ú. Líšeň a je zapsána na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.
2. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci prostory **č. 823** v 3. nadzemním podlaží objektu, a to místnosti:

č. 27 – čekárna	- o výměře 5,44 m ²
č. 29 – ambulance	- o výměře 28,73 m ²
- Celková výměra pronajatých prostor činí 34,17 m².
- Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory objektu (např. chodby, soc. zařízení), a to společně s ostatními nájemci i návštěvníky polikliniky.
3. Prostory popsané v odst. 2. se nájemci pronajímají za účelem provozování **psychologického poradenství a diagnostiky – psychologické centrum pro dítě a rodinu.**
4. Nájemce je oprávněn využívat pronajatý prostor pouze k uvedenému účelu. Jakékoliv rozšíření nebo změnu služeb je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5. Umožnit užívání pronajatých prostor třetí osobě je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6. V případě, že nájemce poruší povinnosti uvedené v předchozích odstavcích smlouvy, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímaný prostor nebyl stavebním úřadem zkolaudován pro provozování ambulance. Nájemce se zavazuje provést ihned po podpisu této smlouvy změnu užívání příslušné části stavby - místnosti č.27 a 29 v 3.n.p. z *umývárny a zákrskového sálu.* Pronajímatel tímto současně zmocňuje nájemce, aby jeho jménem vedl řízení o změně užívání u příslušného stavebního úřadu.

Změna užívání části stavby bude provedena nájemcem plně na jeho vlastní náklady, bez možnosti případné kompenzace vynaložených nákladů odpuštěním či snížením plateb nájemného.

Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli souhlas (rozhodnutí) příslušného stavebního úřadu se změnou v užívání stavby do 4 měsíců po podpisu nájemní smlouvy.

V případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu 5 let počínaje dnem 1.10. 2014. Smluvní strany se dohodly na právu opce pro nájemce. Právo opce znamená, že sjednaná doba nájmu může být nájemcem dvakrát prodloužena o 5 let (maximálně na celkových 15 let od počátku nájmu) s podmínkou, že nájemce nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu písemně požádá o její prodloužení. Písemná žádost bude zaslána doporučeně na adresu pronajímatele dle této smlouvy.

Další podmínkou prodloužení smlouvy dle tohoto ustanovení je, že nájemce po dobu dosavadního nájemního vztahu neporušil ustanovení této smlouvy, zejména se nedostal do prodlení s placením nájemného a úhrad za energie a služby delšího než 30 dnů po datu splatnosti.

III.

Výše a splatnost nájemného a ostatních plateb

1. Výše nájemného je stanovena dohodou stran a činí :

700,- Kč/m²/rok, tj. celkem 23.919,- Kč ročně.

2. Počínaje rokem 2013 je pronajímatel oprávněn každoročně upravit výši nájemného podle inflačního koeficientu vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to s účinností od 1.1. daného kalendářního roku.

3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci dodávku energií a služeb sužíváním nebytových prostor obvykle spojených, a to v daném případě úklid společných prostor,

zajištění kontejnerů na odpadky a odvoz odpadků, zabezpečení likvidace odpadu, provádění revizí dle platných předpisů.

4. Nájemce se zavazuje hradit měsíční zálohy na energie (elektřina, vodné, stočné, splaškové vody, teplo a teplá voda) ve výši 1.500,- Kč.

Spotřeba energií bude nájemci pronajímatelem vyúčtována vždy jedenkrát ročně po obdržení faktur od dodavatelů následujícím způsobem:

Elektřina (dodavatel E.ON Energie, a.s.)

na základě provedené identifikace odběratelů bylo provedeno rozdělení odběratelů do skupin (podle možností stanovení podkladů pro rozúčtování):

- 1) jednotlivě měřené kompletně dle odečtu na elektroměru
- 2) částečně měřené - (měření zásuvkových obvodů a technologie provozu nájemníka) s měřením světelných obvodů po sekcích a rozdělením spotřeby el. energie dle počtu a příkonu pevně připojených osvětlovacích těles v nájemníkem užívaném prostoru
- 3) měřené po sekcích zahrnujících několik odběratelů s využitím technického omezení odběratelů
- 4) odběry neměřené s trvalým charakteristickým příkonem, který je technicky omezený podle náročnosti odběratele

Pro vyúčtování elektřiny bude přiměřeně použito platné rozhodnutí ERÚ (Energetický regulační úřad) v oblasti distribuce a ceníkové ceny elektřiny dle aktuálních ceníků E.ON Energie, a.s.

Odečty stavů elektroměrů budou pravidelně prováděny vždy 1x měsíčně.

Nájemcům patřícím do skupiny č.1) bude elektrická energie měřena elektroměrem s účinností od 1.3.2012, nájemcům ze skupin 2) - 4) s účinností od 1.7.2012. Do 30.6.2012 bude nájemcům ze skupiny 2) - 4) elektřina vyúčtována dle výměry pronajatých nebytových prostor ve vztahu k výměrám celého objektu na základě konkrétních spotřeb zúčtovaných ze strany dodavatelů jednotlivých medií.

Teplá voda (dodavatel Teplárny Brno a.s.)

bude zúčtována dle výměry pronajatých nebytových prostor v poměru k výměře celého objektu

Teplo (dodavatel Teplárny Brno a.s.)

bude zúčtováno podle spotřeby měřené měřidly umístěnými na jednotlivých tělesech ústředního topení v pronajatém prostoru - regulace tepla přes PC.

Vodné, stočné a splaškové vody (Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.)

1) bude zúčtováno se zadáním směrného čísla roční spotřeby vody dle Vyhl. č. 428/2001 Sb. a počtu osob pro daný prostor uvedeného v paspartu nebytového prostoru – pro prostor č. 823 -1 osoba a směrné číslo 18.

2) *V případě lékárny bude skutečná spotřeba vody měřena vodoměry a odečty stavů vodoměrů budou pravidelně prováděny vždy 1x měsíčně.*

S tímto způsobem vyúčtování nájemce souhlasí a bere jej na vědomí.

Případné nedoplatky nebo přeplatky jsou splatné do 30 dnů ode dne skončení reklamačního řízení.

Náklady za telefonní linku bude nájemce hradit měsíčně na základě daňového dokladu – faktury Správy majetku Líšeň, přísp. org. Splatnost faktury činí 15 dnů ode dne doručení faktury nájemci.

5. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy záloh na dodávky médií a výše paušální úplaty za služby při změně ceny těchto médií a služeb dané dodavatelem. Úpravu záloh (vodné a stočné, elektřina, teplo, teplá voda) oznámí pronajímatel nájemci před jejich zvýšením. Nájemce bere tento postup na vědomí a souhlasí s ním.

6. Nájemné bude hrazeno měsíčně vždy do 20.dne daného měsíce na účet MČ Brno-Líšeň číslo [REDACTED] Komerční banka, a.s.) ve výši 1993,- Kč

Variabilním symbolem je číslo [REDACTED]

Zálohy na energie budou hrazeny měsíčně vždy do 20. dne daného měsíce na účet Správy majetku Líšeň, p.o., číslo účtu [REDACTED] Komerční banka, a.s.) ve výši:

vodné a stočné	200,- Kč
teplá voda	750,- Kč
el. energie	150,- Kč
celkem	400,- Kč
	1.500,- Kč

Variabilním symbolem je číslo prostoru (823).

Celková měsíční splátka činí : 3.493,- Kč

Celková cena pronájmu včetně služeb za rok činí : 41.919,- Kč

7. Při prodlení s placením nájemného či ostatních plateb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli kromě dlužné částky též úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy.

Prodlení s placením nájemného a energií po dobu delší než 2 měsíce zakládá oprávnění pronajímatele od této smlouvy odstoupit.

„Změny výše záloh za služby poskytované s užíváním nebytového prostoru budou upravovány výpočtovým listem, nikoliv dodatkem této smlouvy, který bude oznámen nájemci před splatností úhrady za příslušný měsíc.

Tento výpočtový list bude **nedílnou součástí smlouvy o nájmu nebytových prostor.**“

IV.

Ostatní ujednání

1. Pronajaté nebytové prostory je nájemce povinen udržovat v řádném stavu a každou vzniklou závadu a potřebu oprav oznámit bez zbytečného odkladu správci budovy, tj. Správě majetku Líšeň, Jírova 2.

2. Provádět stavební úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení, resp. ohlášení dle stavebního zákona.
3. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek vnesený do pronajatých prostor.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vstup do jím užívaných nebytových prostor bez časového omezení, tedy i po provozní době nájemce, ve svátky a dny pracovního klidu a volna za podmínky zamezení vniknutí jiných osob než nájemce do prostorů objektu Horníkova 34.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, provádění kontroly stavu přenechaných nebytových prostor a provádění zásahů do pronajatých prostor, pokud to bude nezbytně nutné k provedení prací, zajišťovaných pronajímatelem při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí nebo celého objektu s tím, že tyto práce budou prováděny pokud možno mimo provozní hodiny nájemce.
6. Nájemce se zavazuje počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nezavdal svou činností příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události, a při své činnosti v pronajatých nebytových prostorách dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti ochrany zdraví a majetku.
7. Nájemce odpovídá za škody na majetku pronajímatele, které byly jím způsobeny buď z nedbalosti.
Nájemce odpovídá rovněž za škody způsobené v pronajatých prostorách třetím osobám, které do nich vstoupily v souvislosti s činností nájemce.
8. Nájemce je oprávněn začlenit informaci oznamující jeho činnost v objektu do jednotného informačního systému v objektu polikliniky. Pronajímatel neumožňuje umísťovat mimo systém žádná vlastní návěští, tabulky a jiná označení na objektu, ani v jeho prostorách.
9. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným stavebním úpravám.
Nájemce se zavazuje uhradit případné škody v prokázané výši.

V.

Skončení nájmu

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou může skončit:
 - a) uplynutím sjednané doby nájmu
 - b) dohodou smluvních stran
 - c) jednostrannou výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce pouze z důvodů uvedených v §§ 2308 a 2309 občanského zákoníku (NOZ).
Pro tento případ se sjednává dvouměsíční výpovědní lhůta počínající prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
 - d) odstoupením pronajímatele nebo nájemce od této smlouvy v případech stanovených zákonem nebo touto smlouvou.

V případě odstoupení od této smlouvy nedojde ke zrušení smlouvy od počátku, nýbrž až ode dne doručení rozhodnutí o odstoupení druhé smluvní straně.

e) ukončením podnikatelské činnosti nájemce, a to dnem zrušení registrace NZZ.

2. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory a předat je zpět pronajímateli ke dni ukončení nájemního vztahu, nebude-li účastníky dohodnuto jinak. Pro případ nevyklizení a nepředání prostor nájemcem pronajímateli v tomto termínu sjednávají strany smluvní pokutu, kterou uhradí nájemce pronajímateli, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením nebytových prostor. Pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
3. Plnění práv a povinností pronajímatele vyplývajících z této smlouvy provádí za pronajímatele vedoucí organizačního odboru ÚMČ Brno - Líšeň a Správa majetku Líšeň, příspěvková organizace.
4. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
5. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Po jejím podpisu obdrží dva stejnopisy pronajímatel a jeden nájemce.
6. Pronájem nebytového prostoru, který je předmětem této smlouvy, byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Brno – Líšeň od 11.8.2014 do 27.8.2014.
7. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou městské části Brno – Líšeň na 93. schůzi konané dne 3.9.2014 pod bodem 8/93.

V Brně dne 1. 10. 2014

....

pronajímatel

Úřad městské části Brno - Líšeň
Městská část Brno - Líšeň
IČO: 626 00 8100