

**Smlouva o nájmu nebytových prostor  
na dobu určitou  
č. SML 41430704  
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:**

firma: **Ventana, a.s.**  
sídlo: Brno, Lidická č.or. 57, čp. 710, PSČ 602 00  
zast.: BBA Denisa Dočkalová - předseda představenstva  
Ing. Vladimíra Chadimová – místopředseda představenstva  
IČ: 26946815  
DIČ: CZ26946815  
OR: KS Brno, oddíl B, vložka 4251  
č. účtu: [REDACTED]  
dále jen "**pronajímátele**"

**a**

firma: **Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně  
státní příspěvková organizace**  
sídlo: Pekařská 53, 656 91 Brno  
zast.: Ing. Petr Koška, MBA, ředitel  
IČO: 00159816  
DIČ: CZ00159816  
OR: není zapsána v OR  
číslo účtu: [REDACTED]  
dále jen "**nájemce**"

**I.**

**Právní stav předmětu nájmu**

Pronajímátele je mj. vlastníkem nemovitostí a to 3 garáží na pozemku p.č. 1731/2 v k.ú. a části obce Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, LV č. 69, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, tak jak jsou garáže vyznačeny v příloze č. 1 této smlouvy na snímku z katastrální mapy.

**II.**

**Předmět nájmu**

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory – 3 garáže na pozemku p.č. 1731/2 v k.ú. Staré Brno – jejichž přesné vymezení je přílohou č. 1 a č. 2 této smlouvy, dále též „nebytové prostory“.

**III.**

**Účel nájmu**

Pronajímané prostory tak, jak jsou blíže popsány v příloze č. 1 a č. 2 této smlouvy o nájmu nebytových prostor a volných ploch, se dávají nájemci do nájmu za účelem jejich využití jako parkovací prostory pro techniku.

**IV.**

**Doba nájmu a výpověď nájmu**

1. Pronajímátele přenechává nájemci nebytové prostory do nájmu na dobu určitou 5-ti let a to, ode dne 1.9.2012 do 31.8.2017.

- Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu v třídenní výpovědní lhůtě v případě porušení této smlouvy, Porušením této smlouvy ze strany nájemce je neuhrazení kterékoliv z cen nájmu v souladu s podmínkami zakotvenými v této smlouvě, využívání předmětů nájmu dle jednotlivých smluv k jiným účelům, než jak je tento předmět nájmu sjednán v těchto smlouvách, nedodržování obecně závazných předpisů bezpečnosti práce, protipožárních předpisů a platných hygienických předpisů, přenechání předmětů nájmu do podnájmu třetí osobě, provádění stavebních prací na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor v třídenní lhůtě z důvodu neuhrazení jednak ceny nájmu dle této smlouvy, ve stanovené době splatnosti za podmínky, že nájemce nezaplatil splatné nájemné ani do 30-ti dnů od splatnosti ceny nájmu. Třídenní výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci, ev. dnem, kdy nájemce prokazatelně odmítne výpověď od pronajímatele převzít.
  3. V případě výpovědi nájmu je nájemce povinen najaté nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a stavu, který odpovídá se souhlasem pronajímatele provedeným úpravám a opravám, poslední den výpovědní lhůty.
  4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor pouze v případech zakotvených v zákoně o nájmu a pronájmu nebytových prostor a to v 3 měsíční výpovědní lhůtě. Tato výpovědní lhůta začíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
  5. Nájemní vztah je možno dále ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.

## V.

### Nájemné - výše a jeho úhrada

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran. Celková výše nájemného za nájem nebytových prostor činí 396.000,--Kč (slovy: tři sta devadesát šest tisíc korun českých) za rok bez DPH. Nájemce je povinen hradit sjednanou cenu nájmu + DPH dle dohody smluvních stran měsíčně předem na bankovní účet pronajímatele, dle přílohy č. 2.
2. Sjednaná cena nájmu je splatná dle přílohy č. 2 této smlouvy – výpočtovém listu nájemného, který je nedílnou součástí této smlouvy. Na sjednanou cenu nájmu vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad, vždy nejpozději do 15 dnů ode dne přijetí pravidelné měsíční platby. Pronajímatel je povinen předložit nájemci výpočtový list nájemného na každý další kalendářní rok (účetní období) nejpozději do konce měsíce března příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen zaplatit cenu nájmu za měsíc leden dalšího kalendářního roku zálohově dne 10.12. předcházejícího roku, za měsíc únor dalšího kalendářního roku zálohově vždy dne 10.1. příslušného kalendářního roku, za měsíc březen dalšího kalendářního roku zálohově vždy dne 10.2. příslušného kalendářního roku a za měsíc duben dalšího kalendářního roku zálohově vždy dne 10.3. příslušného kalendářního roku.
3. Každou změnu ve vztahu k platbám daně z přidané hodnoty je povinen nájemce nahlásit pronajímateli do sedmi dnů. Kopii "Osvědčení o registraci k DPH" nebo jeho zrušení či změny předloží nájemce pronajímateli nejpozději do 7 dnů od jeho obdržení od svého správce DPH.
4. Smluvní strany sjednávají inflační doložku nájemného spočívající v tom, že pronajímatel je každoročně oprávněn zvýšit cenu nájmu počínaje dnem 1.ledna příslušného kalendářního roku na další období a to o poměrnou část plateb sjednané ceny nájmu odpovídající inflačnímu koeficientu za předchozí kalendářní rok ve výši procenta inflace vyhlášeného či zveřejněného příslušným orgánem statistiky České republiky. Nájemce je povinen uhradit doplatek nájemného za měsíc leden, únor a březen roku stávajícího pronajímateli dle jeho výzvy a na jeho účet nejpozději v měsíci březnu roku stávajícího a nadále platit zvýšené platby ceny nájmu v souladu se

sjednaným platebním kalendářem. Zálohu na nájemné za měsíc leden je nájemce povinen uhradit do 10.12. předešlého roku ve výši nájmu za měsíc prosinec předcházejícího roku. Stejně tak je nájemce povinen uhradit zálohy na nájemné za měsíce následující a to až do podpisu nového výpočtového listu nájemného obsahující navýšení nájemného o inflaci.

## VI.

### Služby - výše a úhrada

S nájmem nejsou spojeny žádné služby. Platby za srážkovou vodu jsou zahrnuty v ceně nájmu.

## VII.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci pronajaté nebytové prostory k užívání.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu o pronájmu nebytových prostor vypovědět v třídenní výpovědní lhůtě v případě hrubého porušení této smlouvy nájemcem a to v případech a dle podmínek uvedených v čl. IV bod 2 této smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatých prostor pouze v přítomnosti nájemce.

## VIII.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 a 2 této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit v souladu s touto smlouvou a přílohou č. 2 nájemné.
3. Nájemce je povinen respektovat všechny obecně závazné předpisy bezpečnosti práce, protipožární předpisy a platné hygienické předpisy.
4. Nájemce odpovídá za škodu na majetku pronajímatele, které by vznikly v důsledku porušení takových předpisů a zaviněním ze strany nájemce.
5. Ode dne převzetí pronajatých prostor přejímá nájemce odpovědnost za jejich stav, včetně stavu strojů a zařízení, která se v nich nacházejí, z hlediska protipožární ochrany a bezpečnosti a ochrany při práci.
6. Nájemce je povinen dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného do pronajatých prostor a je oprávněn učinit vhodná opatření k jeho zabezpečení a zajištění, např. výměnou vložky zámku k pronajatým prostorům a držet u sebe klíče od těchto prostor.
7. Nájemce je povinen s účinností této smlouvy sjednat pojistné ve vztahu k movitým věcem do předmětu nájmu umístěných, přičemž pronajímatel nezodpovídá za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod..
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím zmocněné osobě přístup do pronajatých prostor za účelem jejich kontroly, a to na požádání v přítomnosti nájemce.
9. Nájemce je povinen ke smlouvě o pronájmu nebytových prostor a volných ploch přiložit ověřenou fotokopii zřizovací listiny, včetně jejích příloh, osvědčení k dani z přidané hodnoty s tím, že je povinen okamžitě hlásit jakoukoliv změnu a dle podmínek zakotvených v čl. V odst. 3 této smlouvy předložit příslušné doklady změny se týkající. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou mu způsobil buď on sám, či jiné osoby s nájemcem pracující, podnikající, ev. pohybující se se souhlasem nájemce v jím pronajatých prostorách na jeho majetku. Škodu je povinen nahradit buď uvedením do původního stavu a to po souhlasu pronajímatele, jinak na výzvu pronajímatele v penězích a v termínu pronajímatelem stanoveném.
10. Nájemce není oprávněn požadovat slevu z nájmu či služeb v případě provádění rekonstrukce nemovitosti či její opravě, pokud rekonstrukce či oprava neznemožňuje řádné užívání nebytových prostor. Důkazní břemeno je na straně nájemce.

11. Nájemce je povinen vyklidit pronajatý prostor a předat pronajímateli nejpozději v den ukončení platnosti nájemní smlouvy.
12. Nájemce je povinen zabezpečit úklid a čistotu předmětu nájmu na vlastní náklady.
13. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.
14. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, která vznikne tím, že nájemce bez zbytečného odkladu neoznámí pronajímateli potřebu oprav pronajatých prostor nebo neumožní jejich provedení.
15. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy a měnit způsob využití pronajatých nebytových prostor.

#### **IX.**

##### **Ostatní ujednání**

1. Nájemce není oprávněn pronajaté nebytové prostory dát do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Ke dni skončení nájemního vztahu, nejpozději však v den skončení nájemního vztahu, ať již uplynutím doby jejího trvání, či uplynutím výpovědní lhůty, případně stanovené dohodou účastníků, je povinen nájemce nebytové prostory vyklidit a vyklizené protokolárně předat pronajímateli.
3. Nájemce bere výslovně na vědomí, že předmětem této smlouvy není oprávnění nájemce na využití reklamních ploch na nemovitostech pronajímatele.
4. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.

#### **X.**

##### **Sankce**

1. Nesplní-li nájemce povinnost vyklidit touto smlouvou pronajaté nebytové prostory a vyklizené předat pronajímateli ve lhůtě zakotvené v této smlouvě viz čl. VIII, odst. 11, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši tří měsíčních plateb za nájemné. Takto sjednaná smluvní pokuta je splatná den následující po neplnění povinnosti nájemce nebytové prostory touto smlouvou pronajaté vyklidit a vyklizené předat pronajímateli.
2. V případě podstatného porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a podstatného porušení obecně závazných právních předpisů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši tří měsíčních plateb za nájemné, a to v termínu nejpozději do 14 dnů od upozornění pronajímatele na podstatné porušení této smlouvy. Za podstatné porušení této smlouvy se považuje především nezaplacení sjednané ceny nájmu a služeb po dobu delší než 30-ti dnů přenechání předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, prokazatelné nedodržování protipožárních předpisů a předpisů o bezpečnosti práce, provádění bez souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu stavebních úprav, provedení změny způsobu využití najatých prostor bez souhlasu pronajímatele. V případě prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Toto ustanovení nemá vliv na výši případné náhrady škody, která by v důsledku porušení povinností ze strany nájemce pronajímateli vznikla.

#### **XI.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení této smlouvy, nájemce jedno vyhotovení.
2. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně dodatkem této smlouvy.
3. Pronajatý nebytový prostor byl nájemci předán ve stavu schopném jeho užívání pro účely ke kterému byl pronajat a to ke dni, který je přesně vyznačen v příloze č.2.

4. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 –vymezení garáží a č. 2- výpočtový list nájemného.
5. O předání předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, ve kterém bude popsán stav pronajatých prostor v době jejich převzetí nájemcem. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že na pronajatých nebytových prostorách nevážnou žádné faktické ani právní vady.
6. Touto smlouvou se ruší po dohodě smluvních stran platnost případné předchozí smlouvy včetně veškerých dodatků.

V Brně dne 20. 8. 2012

Za pronajímatele:



BBA Denisa Dočkalová  
předseda představenstva

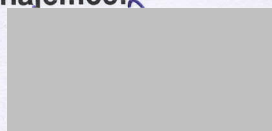


Ing. Vladimíra Chadimová  
místopředseda představenstva

Příloha č. 1: vymezení garáží  
Příloha č. 2: výpočtový list

V Brně dne 30. 08. 2012

Za nájemce:



Ing. Petr Koška, MBA  
ředitel

Fakultní nemocnice  
u sv. Anny v Brně  
656 91 BRNO, Pekařská 53  
ředitel



(tento výpočtový list slouží jako platební kalendář a jako zálohová faktura)

**NÁJEMCE:**

**Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně**

sídlo: Pekařská 664/53, 65691 Brno  
 zast.: Ing. Petr Koška, MBA  
 IČ: 00159816  
 DIČ: CZ00159816  
 Tel.: [redacted]

**Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně**

Pekařská 664/53  
 656 91 Brno

**PRONAJÍMATEL:**

**Ventana, a.s.**

sídlo: Lidická 710/57, 602 00 Brno  
 zast.: Ing. Vladimíra Chadimová - místopředseda předst.  
 BBA Denisa Dočkalová - předseda předst.  
 IČ: 26946815  
 DIČ: CZ26946815  
 číslo účtu: [redacted]

**Nájemce má pronajaty tyto prostory:**

Bud. Patro	Místnost, prostor	Druh	Započ. plocha [m2]	Nájem Sazba/m2/rok	Nájem celkem	Nemovitost
0	garáž 6	garáž	32,00	4 125,00	132 000,00	Mendlovo náměstí 6, Brno 2
0	garáž 7	garáž	32,00	4 125,00	132 000,00	Mendlovo náměstí 6, Brno 2
0	garáž 8	garáž	32,00	4 125,00	132 000,00	Mendlovo náměstí 6, Brno 2
<b>CELKEM</b>			<b>96,00</b>		<b>396 000,00 CZK</b>	

**Nájemce má v pronajatém prostoru tato měřidla:**

Označení	Výrobní číslo	Stav k datu	Stav
			0,00

**Podrobný rozpis plateb:**

Složka	Platí od	Platí do	Částka	Měna	Perioda
záloha na nájem			33 000,00	CZK	Měsíčně
+ DPH 20 %	1.9.2012	31.12.2012	6 600,00	CZK	
záloha na paušální služby			0,00	CZK	Měsíčně
+ DPH 20 %	1.9.2012	31.12.2012	0,00	CZK	

**Rozpis jednotlivých splátek:**

Období	Datum splatnosti	Variabilní symbol	Nájemné základ 0% DPH	Nájemné a paušál služeb základ snížené DPH	DPH snížené	Nájemné a paušál služeb základ základní DPH	DPH základní	Zálohy na služby	Celkem k úhradě
9/2012	1.9.2012	4310091203	0,00	0,00	0,00	33 000,00	6 600,00	0,00	39 600,00 CZK
10/2012	10.9.2012	4310101203	0,00	0,00	0,00	33 000,00	6 600,00	0,00	39 600,00 CZK

8

**Výpočtový list číslo: 4143070412**

Strana č.: 2

**Příloha č. 2 ke smlouvě číslo 41430704**

(tento výpočtový list slouží jako platební kalendář a jako zálohová faktura)

11/2012	10.10.2012	4310111203	0,00	0,00	0,00	33 000,00	6 600,00	0,00	39 600,00 CZK
12/2012	10.11.2012	4310121203	0,00	0,00	0,00	33 000,00	6 600,00	0,00	39 600,00 CZK
<b>CELKEM</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>132 000,00</b>	<b>26 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>158 400,00 CZK</b>

Nájemné a služby, které budou uhrazeny dle tohoto výpočtového listu, budou považovány za zálohy.  
V termínu uskutečnění platby nebo poskytnutí služby bude vystaven řádný daňový doklad.

Platnost výpočtového listu je od:

01.09.2012

Smlouva uzavřena na dobu určitou od:

01.09.2012 do: 31.8.2017

Účel využití nebytového prostoru:

sklad - parkování

Zpracoval:

Pronajímatel

Ventana, a.s.

Nájemce

Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně

Fakultní nemocnice  
u sv. Anny v Brně656 91 BRNO, Pekařská 53  
ředitel