

Smlouva o nájmu nebytových prostor
uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

I.
Smluvní strany

Fakultní nemocnice Brno

Jihlavská 20

625 00 Brno

Zastoupená: MUDr. Romanem Krausem, MBA – ředitelem

IČ: 65269705

DIČ: CZ65269705

Bankovní spojení: [REDAKCE]

FN Brno je státní příspěvková organizace zřízená rozhodnutím Ministerstva zdravotnictví. Nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku, je zapsána do živnostenského rejstříku vedeného Živnostenským úřadem města Brna.

(dále jen „pronajímatel“)

a

Zlatá hvězda, spol. s r.o.

Ladova 41

621 00 Brno

jednající: Ing. Zdeňkem Urbánkem, jednatelem

IČ: 25329791

DIČ: CZ25329791

bankovní spojení: [REDAKCE]

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 25700

(dále jen „nájemce“)

II.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn na základě Zřizovací listiny hospodařit s majetkem, mezi který mimo jiné patří i nebytové prostory ve FN Brno pracoviště reprodukční medicíny (PRM), Obilní trh 11, Brno a pracoviště dětské medicíny (PDM), Černopolní 9, Brno. Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty nebytové prostory ve výše uvedeném areálu specifikované v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce bude předmětné nebytové prostory užívat za účelem provozu prodeje potravin s tímto minimálním rozsahem sortimentu: pečivo, speciality studené kuchyně, cukrovinky, zákusky, studené a teplé nápoje, uzeniny, zeleninové saláty, zelenina ovoce, mražené výrobky, mléčné výrobky a další potravinářské speciality (káva, čaj, produkty zdravé výživy, biopotraviny) tisk, základní hygienické potřeby v souladu s touto smlouvou. Užívání předmětných nebytových prostor k jakémukoliv jinému účelu není možné.
3. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.
4. Nájemce najímá od pronajímatele předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy.

[REDAKCE]

5. Popis stavu pronajímaných prostor bude uveden v předávacím protokolu.

III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 12. 2014 do 30. 11. 2017.
2. Po uplynutí této sjednané doby se mohou smluvní strany dohodnout na prodloužení smlouvy jejím písemným dodatkem.

IV. Výše a placení nájmného

1. Za užívání **nebytových prostor** viz. Příloha č. 1 je nájemce povinen platit nájmné ve výši:

Provozovna PRM – pracoviště reprodukční medicíny

Cena bez DPH 4 200,- Kč/měsíc.

Provozovna PDM – pracoviště dětské medicíny

Cena bez DPH 68 800,- Kč/měsíc

Nájem nebytových prostor za všechny provozovny v celkové výši **73 000,- Kč/měsíc bez DPH** /slovy: sedmdesát tři tisíc korun českých/ (88 330,- Kč/měsíc s DPH) tj. 876.000,- Kč/rok bez DPH (1 059 960,- Kč/rok s DPH).

Za užívání **movitého majetku** viz. Příloha č. 2, je nájemce povinen platit nájmné ve výši:

Provozovna PRM – pracoviště reprodukční medicíny

Cena bez DPH 684,- Kč/měsíc

Provozovna PDM – pracoviště dětské medicíny

Cena bez DPH 3 390,- Kč/měsíc

Nájem movitého majetku za všechny provozovny v celkové výši **4 074,- Kč/měsíc bez DPH** /slovy: čtyři tisíce sedmdesát čtyři korun českých/ (4 930,- Kč/měsíc s DPH) tj. 48 888,- Kč/rok bez DPH (59 160,- Kč s DPH).

K nájmnému za nebytové prostory a movitý majetek bude účtována zákonná sazba DPH podle příslušných právních předpisů. V roce uzavření této smlouvy je roční nájmné ve výši 924 888,- Kč bez DPH tj. **1 119 120,- Kč s 21% DPH**.

2. Za pronájem nebytových prostor a movitého majetku je povinen nájemce platit nájmné v částce **77 074,-Kč bez DPH** pronajímateli jedenkrát měsíčně na základě vystavené faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení. Faktura bude vystavena nejpozději do 15 dnů měsíce následujícího po fakturovaném období pronajímatelem. Datem zdanitelného plnění je poslední den v měsíci.
3. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení nájmného, bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodlení v termínu uvedeném na faktuře.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájmné vždy, jestliže index růstu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu přesáhne 5%. Ke zvýšení nájmného 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.

5. Služby spojené s nájmem, tedy likvidace odpadů, teplo a teplou užitkovou vodu, elektrické energie, vodné a stočné (dále jen služby), budou placeny na základě skutečné spotřeby, paušálu a energetického sumáře.
6. Služby spojené s nájmem budou účtovány se zákonnou sazbou daně z přidané hodnoty dle příslušných právních předpisů.
7. Náklady na služby spojené s nájmem uvedené v předchozích odstavcích je nájemce povinen platit pronajímateli jedenkrát měsíčně na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení. Faktura bude vystavena nejpozději do 15 dnů měsíce následujícího. Datem zdanitelného plnění je poslední den v měsíci. Přílohou faktury bude výpočet služeb.
8. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení za dodávku služeb s nájmem souvisejících dle předchozího odstavce, bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodlení v termínu uvedeném na faktuře.
9. Pokud dojde ke zvýšení úhrady za poskytované služby ze strany dodavatele těchto služeb, je pronajímatel oprávněn vždy nájemci jednostranně zvýšit úhradu za tyto služby úměrně zvýšení ceny služby, kterou je povinen platit za službu jejímu dodavateli. Toto zdražení musí pronajímatel zdokumentovat a nájemce odsouhlasit. 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 stanovuje jednoměsíční výpovědní lhůta.
10. Nájemci bude poskytnuto telefonní spojení. Poplatek spojený s užíváním telefonu bude hrazen měsíčně na základě skutečně provolaných minut.
11. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení faktur za tuto službu, bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodlení v termínu uvedeném na faktuře.


V.

Podmínky užívání

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal od pronajímatele předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a zavazuje se ho užívat řádně v souladu se sjednaným účelem a chránit jej před poškozením a znehodnocením, odpovídá přitom za škodu způsobenou pronajímateli nesplněním této povinnosti.
2. Nájemce je povinen zahájit provoz minimálně jedné provozovny k 7. 12. 2014, toto datum je vázáno předáním prostor nájemci pronajímatelem 1. 12. 2014.
3. Nájemce je povinen zajistit v provozovnách bezhotovostní způsob platby – stravenkami, zaměstnaneckými kartami a platebními kartami. Nájemce akceptuje datové rozhraní pronajímatele.
4. Nájemce je povinen zajistit v areálu FN Brno navigační systém.
5. Nájemce se zavazuje po dohodě s pronajímatelem podílet se na zajištění občerstvení na akcích pronajímatelem pořádaných, a to 5x ročně, kdy hodnota jedné akce je stanovena na 2 000,-Kč.
6. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu další osobě do podnájmu.
7. Nájemce není oprávněn činit jakékoli úpravy předmětu nájmu, které by změnily jeho charakter,



zejména pak provádět stavební úpravy na předmětu nájmu. Vznikne-li potřeba takových úprav, požádá písemně o možnost jejich provedení pronajímatele. Požadavky na úpravy budou společně projednány a podmínky těchto úprav určeny písemnou dohodou.

8. Opravy, které brání provozování užívaných nebytových prostor (nad rámec obvyklého udržování) bude provádět pronajímatele. Pokud vznikne potřeba těchto oprav z důvodu zavinění na straně nájemce, je tento povinen sám opravu zajistit nebo uhradit náklady na jejich provedení.
9. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobil na užívaných nebytových prostorech a je povinen tyto škody neprodleně odstranit, příp. způsobenou škodu pronajímateli uhradit.
10. Nájemce je povinen hradit drobné opravy spojené s obvyklým udržováním.
11. Pronajímatele 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.
12. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatele nemá svoje objekty pojištěny a zavazuje se provést nezbytná opatření k zabezpečení pronajatých prostor.
13. Nájemce je povinen dodržovat v prostorách FN Brno Interní předpisy FN Brno.
14. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, vztahující se k užívání nebytových prostor. Dle ustanovení zákona o požární ochraně v platném znění, ustanovuje nájemce jako osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany .
15. Nájemce je povinen opatřit si a dodržovat pokyny a provozní řády zavedené pronajímatelem v oblastech BOZP a PO, týkající se jeho účelu nájmu. Zavazuje se dodržovat pokyny a řády dané mu ze strany pronajímatele.
16. Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu pronajímatele platí zákaz kouření ve smyslu zákona o ochraně před alkoholismem a jinými toxikomániemi, je zde také zakázán prodej tabákových výrobků, alkoholických nápojů.
17. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory tak, aby nebyla porušována 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.
18. Nájemce je povinen v provozovnách dodržet níže uvedenou otvírací dobu:

otvírací doba – v minimálním rozsahu

provozovna PRM, Obilní trh 11

pondělí – pátek	od 6:30 do 16:00 hod
sobota – neděle a svátky	od 11:00 do 15:00 hod

provozovna PDM, Černopolní 9

pondělí – pátek	od 6:30 do 17:30 hod
sobota – neděle a svátky	od 10:00 do 17:00 hod

Nájemce je oprávněn uzavřít provozovny po předchozím oznámení pronajímateli na nejvýše dva kalendářní dny. V případě nutnosti uzavření provozoven na delší období je povinen si vyžádat písemný souhlas pronajímatele.

19. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup do pronajatých prostor a přístup k pronajatému movitému majetku.



20. Nájemce je povinen zajišťovat úklid vzniklý jeho činností.

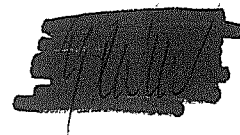
21. V okamžiku skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícím stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení, případně ve stavu, v jakém se smluvní strany před ukončením nájmu dohodly. Za prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 100,-Kč/den prodlení. Popis stavu předávaných prostor bude uveden v předávacím protokolu.

VI. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu dohodou. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), se nepoužije.
2. Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
 - i. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
 - ii. nájemce je déle jak tři měsíce v prodlení s platbami, které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli;
 - iii. nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas;
 - iv. pronajímatel potřebuje pronajatou věc nebo její část k plnění předmětu činnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;
 - v. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - vi. bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
 - vii. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - viii. nájemce změnil v nebytových prostorách předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - ix. by realizace oprav nebytových prostor přesáhla finanční možnosti pronajímatele.
3. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
 - i. ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor sloužící podnikání určen,
 - ii. přestane být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - iii. pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tím není dotčeno ustanovení § 2291 OZ. Ustanovení § 2223 OZ, § 2312 OZ, § 2315 OZ se nepoužijí.
5. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, má pronajímatel právo ukončit tuto smlouvu rovněž odstoupením od smlouvy, 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 České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to 30. dnem od doručení oznámení této skutečnosti.

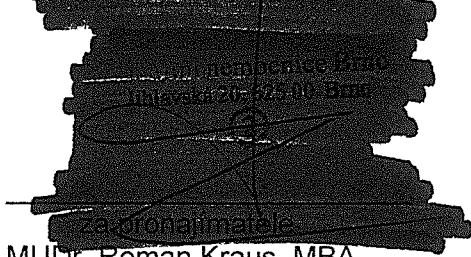
VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 12. 2014.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 a 2.



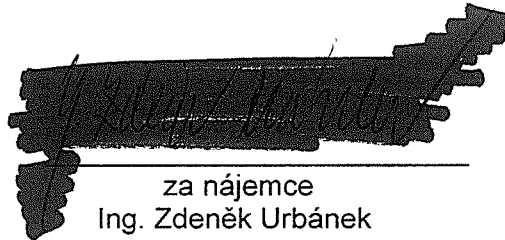
4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze dodatky, které budou takto výslovně označeny, budou mít písemnou formu a budou podepsány k tomu zmocněnými zástupci obou smluvních stran.
5. V otázkách výslovně touto smlouvou neupravených se budou smluvní strany řídit ustanoveními platnými dle obecně závazných předpisů.
6. Tato smlouva byla sepsána podle svobodné, vážné a pravé vůle obou smluvních stran, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Na důkaz toho připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne: 2014



MUDr. Roman Kraus, MBA

V Brně dne: 3.10. 2014



za nájemce
Ing. Zdeněk Urbánek

Kraus

Příloha č. 1

Označení (č.budovy, místnosti, podlaží)	Kategorie/číslo	Výměra v m2	Pracoviště dětské medicíny (PDM) – Provozovna PDM
D.D.1.09	C/6	91,90 m2	prodejní plocha – budova D
D.G.1.51	C/5	9,10 m2	chodba – budova G
D.G.1.52	C/4	2,30 m2	předsíň WC – budova G
D.G.1.52a	C/4	2,70 m2	šatna – budova G
D.G.1.53	C/4	1,60 m2	sprcha – budova G
D.G.1.54	C/4	1,10 m2	WC – budova G
D.G.1.55	C/4	1,05 m2	výlevka – budova G
D.G.1.57	C/3	5,50 m2	kancelář – budova G
D.G.1.58	C/9	5,50 m2	sklad – budova G
D.G.1.59	C/9	10,50 m2	sklad – budova G
			Pracoviště reprodukční medicíny (PRM) - Provozovna PRM
C2.1.02	C/6	24,80 m2	

