SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Pronajímatel
Masarykova univerzita
se sídlem Žerotínovo nám. 9, 601 77 Brno
zastoupená doc. Ing. Ladislavem Janíčkem, Ph.D., MBA, kvestorem
IČ: 00216224
DIČ: CZ00216224
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
č. účtu XXXXXXXXXXXXXX
Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou (právnickou osobou)
podle zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění a není zapsána v obchodním rejstříku
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce
Stella dent s.r.o.
se sídlem Kotlářská 19/258, 602 00 Brno
zastoupená MUDr. Stellou Kratochvílovou, jednatelkou
IČ:
DIČ:
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
č. účtu XXXXXXXXXXXXXXXXXX
doposud nezapsána v obchodním rejstříku
(dále jen nájemce)

uzavírají v souladu s § 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouvu"):

I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu (administrativní budovy) č. p. 617 v Brně, Žerotínovo nám. 9, situovaného na pozemku parc. č. 798 o výměře 2.644 m^2 (zastavěná plocha a nádvoří) zapsaného v katastru nemovitostí u KÚ Brno – město pro k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno – město na LV č. 63.

2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do nájmu v objektu uvedeném v odst. 1 shora, nebytové prostory„ jejichž soupis je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást. Při užívání pronajatých prostor může nájemce dále užívat i tyto společné prostory: spol. hala, chodba a místnost č. 119 v I. NP. Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysných plánků, které tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy, jež rovněž její nedílnou součástí.

3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu i inventář (movité věci) nacházející se v uvedených nebytových prostorách, blíže specifikovány v příloze č. 3 této smlouvy.

4. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem provozování stomatologické ordinace podle předmětu činnosti a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.

5. Provozní doba ordinace bude ve všední dny v provozní době budovy a je pro nájemce závazná.

6. Nájemce se zavazuje provozovat ordinaci na vlastní nebezpečí a odpovědnost.

7. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajatých prostor a potvrzuje, že tyto prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání podle této smlouvy.

II.
Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 1.7.2012 do 31.12.2016.

2. Smluvní strany mohou nájem ukončit v souladu s § 9 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění písemnou dohodou nebo výpovědí a to i bez udání důvodu. Pro případ výpovědi se sjednává 3měsíční výpovědní doba, která začne plynout od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel má právo od smlouvy odstoupit je-li předmět nájmu užíván v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo přenechán bez souhlasu pronajímatele do podnájmu jiné osobě. Právní účinky odstoupení nastávají dnem doručení jeho písemného vyhotovení nájemci.

4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání a převzetí pronajatých prostor pronajímatelem včetně případného pronajatého movitého majetku se realizuje písemným, oboustranně potvrzeným zápisem. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením a řádným předáním pronajatých prostor spolu s případným ostatním pronajatým majetkem se sjednává smluvní pokuta ve výši 100,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení. Smluvní pokuta se sjednává objektivně a nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne pronajímateli v této souvislosti škoda, kterou lze vymáhat samostatně.

III.
Výše nájmu a platební podmínky

1. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem se sjednávají dohodou a činí:
   nájemné **za nebytové prostory 1 000,- Kč /m²/rok**
   nájem **za užívání věcí movitých 4 000,- Kč/rok**
   úhrada za služby spojené s nájmem - dle přílohy č. 4 Nájemné a ceny služeb spojených s nájmem - rozpis.

2. Nájemné a služby spojené s nájmem hradí nájemce čtvrtletně zpětně na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem do 15. kalendářního dne měsíce následujícího, splatného do 14ti dnů ode dne jeho vystavení. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí poslední kalendářní den příslušného kalendářního čtvrtletí (31. březen, 30. červen, 30. září, 31. prosinec).

3. Nájemné a služby spojené s nájmem hradí nájemce ve výši uvedené v příloze č.4 této smlouvy. Vyúčtování energií bude pronajímatelem provedeno na základě skutečně zjištěné spotřeby za dané daňové období.

4. Službami spojenými s nájmem se pro účely této smlouvy rozumí zejména dodávky el. energie, tepla, vodné, stočné, likvidace komunálního odpadu, ostraha objektu, úklid pronajatých a společných prostor, telekomunikační poplatky, obvyklá údržba předmětu nájmu.

5. Nájemce se zavazuje sjednat individuální smlouvu na odvoz a likvidaci nebezpečného zdravotnického odpadu vedeného podle vyhl. č. 381/2001 Sb., pod katalogovým číslem 180103 (odpad na jejichž sběr a odstraňování jsou kladeny zvláštní požadavky s ohledem na prevenci infekce).

6. Pronajímatel je oprávněn každoročně k datu 1. března zvyšovat výši nájemného a cen služeb s nájmem spojených a pronajímatelem poskytovaných hodnotou inflačního koeficientu, který stanoví na příslušný kalendářní rok Český statistický úřad. Ceny služeb realizovaných jinými dodavateli (např. voda, elektrická energie) budou nájemci upravovány průběžně jednostranným oznámením ze strany pronajímatele vždy podle aktuálních cen účtovaných mu příslušným dodavatelem.Na období ode dne uzavření této smlouvy do konce kalendářního roku, v němž byla tato smlouva uzavřena se ustanovení tohoto odstavce o zvýšení nájemného a cen služeb nepoužije.

7. Pro případ prodlení nájemce s úhradou daňového dokladu nebo zálohového dokladu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení. Smluvní pokuta se sjednává objektivně a nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne pronajímateli v této souvislosti škoda, kterou lze vymáhat samostatně.

IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany jsou povinny řídit se platnými právními předpisy, a to zejména občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

2. Nájemce je povinen dodržovat ostatní předpisy, včetně vnitřních předpisů pronajímatele, zejména požární, bezpečnostní, s nimiž je seznámen.

3. Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebně-technickém určení a k účelu dohodnutém ve smlouvě. Dbá, aby nedocházelo k jejich poškození, nebo nepřiměřenému opotřebení, včetně vnitřního vybavení.

4. Pronajímatel se zavazuje vlastním nákladem udržovat nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě.

5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a náklady na opravy poškození prostor a movitých věcí, které způsobil on nebo které vznikly v souvislosti s jeho činností u pronajímatele.

6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu tímto způsobenou pronajímateli.

7. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

8. Případné stavební úpravy, opravy, změny v nebytových prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které náleží pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

9. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila, nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž jsou situovány pronajaté prostory. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné a jiné právní předpisy týkající se užívání nebytových prostor, zejména předpisy BOZP, PO a hygienické předpisy včetně interních předpisů pronajímatele, jejichž znalost nájemce potvrzuje podpisem této smlouvy.

10. Nájemce je oprávněn nainstalovat si na budovu, v níž se nacházejí pronajímané prostor, označení své provozovny v souladu s právními předpisy a interními předpisy pronajímatele. Umístění a provedení označení musí být předem odsouhlaseno pronajímatelem.

V.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, účinnosti nabývá 1.7.2012

2. Součástí této nájemní smlouvy jsou přílohy:
   - Příloha č. 1 – soupis pronajímaných nebytových prostor
   - Příloha č. 2 – půdorysné plánky
   - Příloha č. 3 – soupis pronajímaného inventáře (movité věci)
   - Příloha č. 4 – Nájemné a cena služeb spojených s nájmem
   - Příloha č. 5 - Registrace nestátního zdravotnického zařízení ze dne … č.j.… vydané ….
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou.

4. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat výlučně písemně formou dodatků, potvrzených oprávněnými zástupci smluvních stran.

5. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neuvedené se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.

V Brně dne 29 -06- 2012

V Brně dne 29 -06- 2012

…… ……

Masarykova univerzita

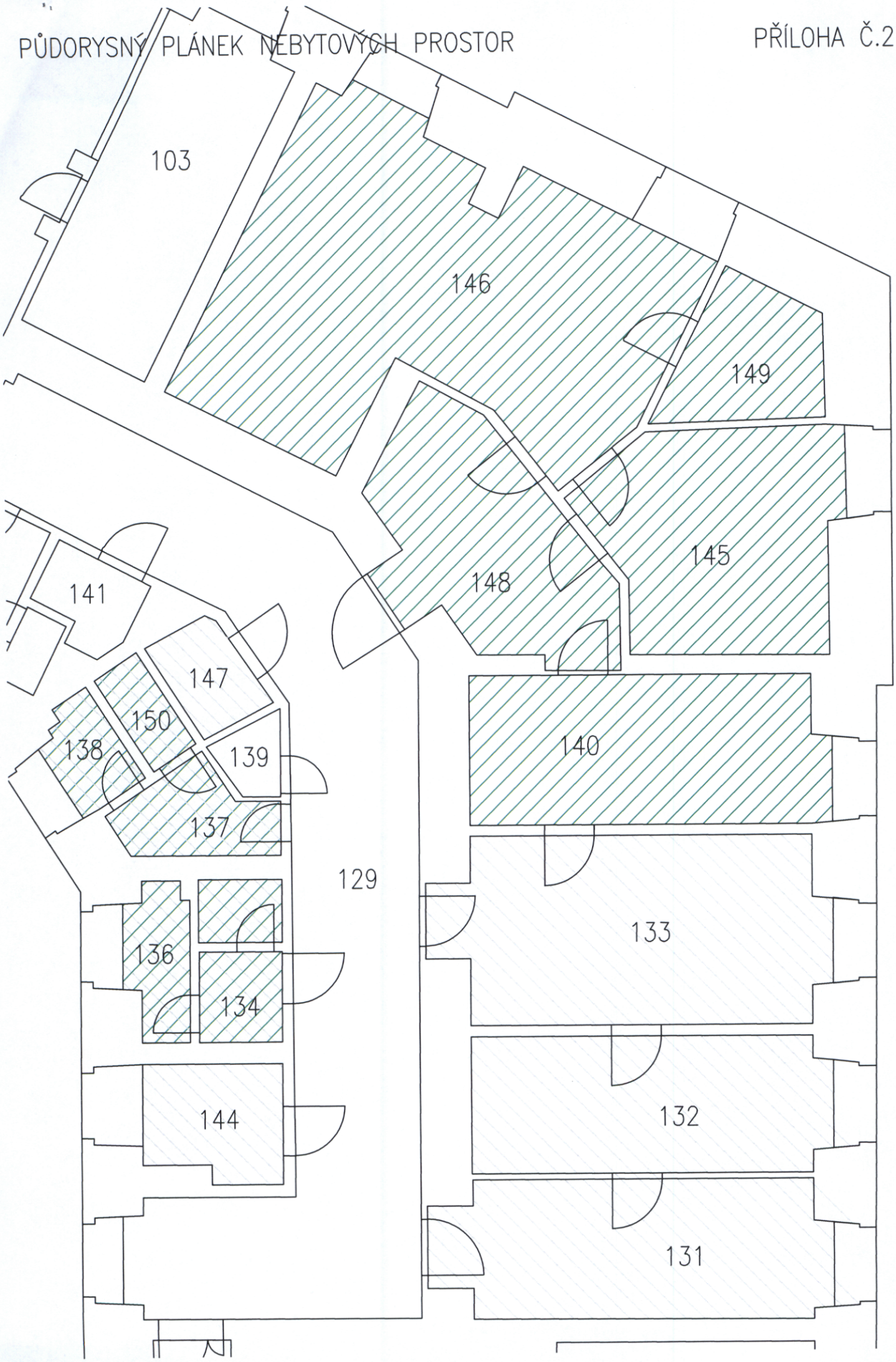
Stella dent s.r.o.
nájemce

Soupis pronajímaných nebytových prostor **Příloha č. 1**

místnost číslo	*účel*	*podlahová plocha*	*celkem v m^2*
146	stomatologická ordinace	100 %	31,00
149	RTG	100 %	5,55
145	čekárna	100 %	13,47
148	předsíň	100 %	13,10
140	denní místnost	100 %	13,15
134	předsíň WC pacienti	50 %	1,13
135	WC pacienti	50 %	0,68
136	WC pacienti	50 %	1,69
137	předsíň WC lékaři	50 %	1,30
138	WC lékaři	50 %	0,85
150	sprchový kout lékaři	50 %	0,85
	Podlahová plocha celkem		**82,77**

PŮDORYSNÝ PLÁNEK NEBYTOVÝCH PROSTOR

PŘÍLOHA Č.2



Soupis pronajímaného inventáře (movité věci)

Příloha č.3

Stav	Inventární číslo	Místo	Evid. číslo	Název	Bud.	Místn.
V užívání	DKP 539832	99	4184	Květina umělá palma+květináč	Zer9	140
V užívání	DKP 545424	99	4333	Skříň šatní bílá	Zer9	140
V užívání	DKP 545425	99	4334	Skříň šatní bílá	Zer9	140
V užívání	DKP 545426	99	4335	Skříň uzavřená	Zer9	140
V užívání	DKP 545427	99	4336	Skříň částečně uzavřená	Zer9	140
V užívání	DKP 545428	99	4337	Skříň částečně uzavřená	Zer9	140
V užívání	DKP 545431	99	4340	Židle koženková Honkong	Zer9	140
V užívání	DKP 545505	99	4346	Židle koženková Honkong	Zer9	140
V užívání	DKP 545512	99	4353	Židle koženková Honkong	Zer9	140
V užívání	DKP 545520	99	4361	Židle koženková Honkong	Zer9	140
V užívání	DKP 545524	99	4365	Lednička C 175	Zer9	140
V užívání	DKP 556314	99	4792	Linka kuchyňská	Zer9	140
V užívání	DKP 557215	99	4969	Obraz velký 60x80 cm	Zer9	140
V užívání	DKP 545430	99	4339	Židle koženková Honkong	Zer9	145
V užívání	DKP 556316	99	4794	Stolek květinový	Zer9	145
V užívání	JHM 00195	99	388	V. Houf: Obrázek - koláž	Zer9	145
V užívání	JHM 00196	99	389	V. Houf: Obrázek - koláž	Zer9	145
V užívání	JHM 00197	99	390	V. Houf: Obrázek - koláž	Zer9	145
V užívání	DKP 545526	99	4367	Stůl čtvercový dlažba čer.okr.	Zer9	146
V užívání	DKP 545527	99	4368	Židle Darina kůže, chrom.	Zer9	146
V užívání	DKP 545528	99	4369	Židle Darina kůže,chrom	Zer9	146
V užívání	DKP 555202	99	4508	Sedačka vč.područek	Zer9	146
V užívání	DKP 556317	99	4795	Polička závěsná otevřená	Zer9	146
V užívání	DKP 557227	99	4979	Židle ke stolu OS-38	Zer9	146
V užívání	DKP 581006	99	6003	Čistička ultrazvuková 2,75 l	Zer9	146
V užívání	DKP 581007	99	6004	Košík s nerez madly	Zer9	146
V užívání	DKP 581008	99	6005	Košík ponorný kulatý	Zer9	146
V užívání	DKP 624623	99	6478	Amalgátor	Zer9	146
V užívání	DKP 718675	99	846	LCD display Sony X72B-DVI	Zer9	146
V užívání	ZP 28311	99	28311	ZAŘÍZENÍ STOMATOLOGICKÉ ORDINACE	Zer9	146
V užívání	JHM 00198	99	391	V. Houf: Obrázek - koláž	Zer9	146
V užívání	DKP 545429	99	4338	Židle koženková Honkong	Zer9	148
V užívání	DKP 545432	99	4341	Židle koženková Honkong	Zer9	148
V užívání	DKP 545501	99	4342	Židle koženková Honkong	Zer9	148
V užívání	DKP 545502	99	4343	Židle koženková Honkong	Zer9	148
V užívání	DKP 545507	99	4348	Židle koženková Honkong	Zer9	148
V užívání	DKP 545516	99	4357	Židle koženková Honkong	Zer9	148
V užívání	DKP 556315	99	4793	Stolek	Zer9	148

Příloha č. 4 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor

Nájemné a cena služeb spojených s nájmem – rozpis

Nájemné za pronajaté nebytové prostory (NP):

podlahová plocha celkem	**82,77 m²**	
cena nájemného NP za m²/rok	1000,- Kč	
cena za rok (plocha x cena)	82,77 x 1000 = 82 770	
cena nájemného NP za čtvrtletí	82770 : 4 = 17 029,93	**20 692,50 Kč**

Nájemné za užívání věcí movitých (VM):

cena za rok	4 000,- Kč	
cena nájemného VM za čtvrtletí	4 000 : 4 = 1 000	**1 000,00 Kč**

Služby spojené s nájmem:

elektrická energie	dle odečtu na podružném elektroměru	
cena 1kWh	2,58 Kč	
cena za čtvrtletí		
vodné-stočné		
dle vyhlášky č. 428/2001 na zaměstnance (18 m³/rok/osoba)	3 osoby – zdrav.personál	
dle vyhlášky č. 428/2001 na pacienta (2 m³/rok/osoba)	10 osob - pacienti	
celkem spotřeba vody na rok	(3 x 18) + (10 x 2) = 74 m³	
cena 1 m³ vody	56,40 Kč	
za rok	74 x 56,4 = 4 173,6	
za čtvrtletí	4 173,6 : 4 = 1 043,4	**1 043,40 Kč**
tepelná energie	82,77 m²	
dle vyhlášky č. 152/2001 na m²	0,55 GJ /rok	
cena 1GJ	488,30,- Kč	
za rok	82,77 x 0,55 x 488,3 = 22 229,13	
za čtvrtletí	22 229,13 : 4 = 5 557,28	**5 557,30 Kč**
komunální odpad	13 osob	
cena za 1 osobu/měs.	25,80 Kč	
za čtvrtletí	13 x 25,80 x 3 = 1 006,2	**1 006,20 Kč**
úklid	82,77 m²	
cena za 1 m2/měs.	20,84 Kč	
za čtvrtletí	82,77 x 20,84 x 3 = 5 174,78	**5 174,80 Kč**
ostraha	82,77 m²	
cena za 1 m2/měs.	5,95 Kč	
za čtvrtletí	82,77 x 5,95 x 3 = 1 477,44	**1 477,50 Kč**

Celkem služby za čtvrtletí: **14 259,20 Kč** (bez el. energie)

Poplatky za telefonní hovory:

za čtvrtletí dle uskutečněných hovorů na základě výpisu telefonních linek

Rekapitulace čtvrtletního rozpisu ceny v období:

nájemné nebytových prostor	20 692,50 Kč
nájemné věcí movitých	1 000,00 Kč
služby spojené s nájmem	14 259,20 Kč (bez el. energie)
celkem čtvrtletní cena pronájmu	**35 951,70 Kč (bez el. energie)**
+ telefonní poplatky dle skutečnosti	

Uvedené ceny jsou bez DPH, které bude zhotovitelem účtováno podle právních předpisů platných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

Přílohu č. 4 zpracoval: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Datum: 29 -06- 2012 Datum: 29 -06- 2012

…….. …. .

Nájemce