

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám.č. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokrálem

IČ: 44992785

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.

č. ú.: 111107222/0800

dále jen p r o n a j í m a t e l

a

2. Dětská a sportovní ortopedie Ondruš s.r.o.

IČ: 019 97 424

se sídlem Žerotínovo náměstí 533/6, 602 00 Brno

zastoupena jednatelem MUDr. Šimonem Ondrušem, Ph.D.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka
107125

dále jen n á j e m c e

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 345/1 v k. ú. Veverčí, obec Brno, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Na uvedeném pozemku je postavena stavba, která je jeho součástí, a to budova Žerotínovo nám. 6, č.p. 533 – objekt občanské vybavenosti (dále jako „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou prostory v 2. NP nemovitosti o celkové výměře 48,00 m², a to:

Hlavní plochy: místnost č. D102 o výměře 16,90 m²

Vedlejší plochy: místnost č. D115 o výměře 25,52 m²
místnost č. D102/1 o výměře 5,58 m²

(dále jako „prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako soukromý poskytovatel zdravotních služeb v oboru Ortopedie.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých prostor, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné prostory přijímá.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou do **31. 8. 2023**. Nájemce má právo opce na prodloužení doby nájmu. Toto právo může nájemce realizovat nejpozději tři měsíce před uplynutím doby nájmu a to tak, že písemně oznámí pronajímateli, že má zájem o prodloužení doby nájmu, přičemž toto oznámení musí být ve shora uvedené lhůtě pronajímateli doručeno. Na základě uplatnění práva opce v souladu s touto smlouvou se doba nájmu prodlužuje o 2 roky, tj. do 31. 8. 2025. Nájemce je oprávněn využít práva opce na prodloužení doby nájmu (postupem dle tohoto odstavce) celkem dvakrát, tj. v případě využití práva opce podruhé se nájem prodlužuje o další 2 roky (do 31. 8. 2027).
2. Pronajímatel je oprávněn nájem písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného,
 - b) nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - d) bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté prostory, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých prostor a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.

Z důvodu shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

Případy uvedené v písm. a), b), c) tohoto odstavce se považují za hrubé porušení povinností nájemce.
3. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran.

III. Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává částkou ve výši 43 906,- Kč za rok za hlavní plochy, 48 498,- Kč za rok za vedlejší plochy, celkem za předmět nájmu ve výši **92 404,- Kč** za rok.
Výše čtvrtletní splátky činí 23 101,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje hradit úhrady za dodávky energií a služeb spojených s nájmem (zejména el. energii, vodné a stočné, teplo) Sdružení zdravotnických zařízení II Brno, p.o., které tyto služby zajišťuje svým jménem a se kterým se nájemce zavazuje za tímto účelem uzavřít dohodu nejpozději do 10-ti dnů ode dne převzetí prostor.
3. Nájemné za užívání prostor je splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platba náleží, převodem na účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné, tj. za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.

5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku. V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat prostory do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.
3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení, ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu.
6. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatých prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. V případě prodloužení s vyklizením a předáním pronajatých prostor po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodloužení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného

užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a služeb spojených s užíváním prostor.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté prostory poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorách na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny, nepoužije.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Smlouva je vyhotovena v 7 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel, 2 nájemce a 1 SZZ II Brno.

7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Záměr statutárního města Brna pronajmout prostory byl zveřejněn zákonným způsobem dne 3. 7. 2018.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R7/178 konané dne 24. 7. 2018.

V Brně dne 1. 8. 2018

V Brně dne 9. 8. 2018

P r o n a j í m a t e l

N á j e m c e