

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
uzavřená dle ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku

mezi účastníky, kterými jsou:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

Jírova 2, 628 00 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

Bankovní spojení: [REDAKCE]

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „*Pronajímatel*“)

a

Roman Pacas

Turgeněvova 1134/24, 618 00 Brno

IČ : 87591529

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku
na straně druhé jako nájemce
(dále jen „*Nájemce*“)

Čl. 1
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, která se nachází na ulici Horníkova č. p. 2485, č.e. 34 v městě Brně – městské části Brno - Líšeň, na pozemku - st. parc. č. 9350, v katastrálním území Líšeň, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město (dále jen „*Nemovitost*“).

2. Předmětem nájmu jsou prostory č. 103 č. místností 18, 19, 20, 22, 23 a 33 sloužící podnikání o celkové výměře 96,45 m², které se nachází v I. nadzemním podlaží nemovitosti dle odst. 1, situované dle situačního nákresu, který jako Příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy. (dále jen „*Předmět nájmu*“)

Číslo místnosti	Účel Předmětu nájmu	m ²
18	Zubní laboratoř	13,66
19	Zubní laboratoř	27,93
20	Zubní laboratoř	36,55
22	Vedoucí zubní laboratoře	12,18
23	Sklad	4,07
33	Denní místnost – poměrná část	2,06
Celkem		96,45

3. Nájemce závazně prohlašuje a svým podpisem níže stvrzuje, že se řádně seznámil se stavem Předmětu nájmu.

4. Pronajímatel se zavazuje zajistit po dobu trvání nájmu pro nájemce tyto služby:

- Dodávku teplé a studené vody
- Dodávky energie
- Odvádění odpadních vod
- Dodávku tepla
- Odvoz komunálního odpadu
- Osvětlení a úklid společných částí nemovitosti
- Revize všech zařízení, která jsou ve vlastnictví pronajímatele
- Funkčnost toalet pro veřejnost
- Funkčnost ležaté a svislé kanalizace, včetně čištění
- Presentaci na webových stránkách Polikliniky
- Označení nájemce v informačním systému nemovitosti

5. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nezajišťuje tyto služby:

- Úklid a údržbu Předmětu nájmu
- Revize zařízení nájemce nebo třetích osob užívaných v Předmětu nájmu
- Likvidace infekčního odpadu
- Kódování prostor mimo pracovní dobu vrátnice a o víkendech (se kterou je nájemce seznámen již při prohlídce prostor, či v domovním řádu)
- Uzavírání oken a zamykání dveří Předmětu nájmu
- Dodávku internetu
- Rekolaudaci Předmětu nájmu
- Zřizování podružného měření energií a vody a jeho revize

Čl. 2 Předmět smlouvy

1. Pronajímatel v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy přenechává za úplaty (nájemné) Nájemci Předmět nájmu specifikovaný v Čl. I. této smlouvy, včetně jeho uvedeného příslušenství, vybavení a jeho součástí, k dočasnému užívání a Nájemce takto specifikovaný Předmět nájmu od Pronajímatele do nájmu přijímá a zavazuje se Předmět nájmu řádně užívat a platit Pronajímateli řádně a včas Nájemné a další platby uvedené v této smlouvě.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci a Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto Smlouvou.
2. Nájemce je oprávněn provozovat v Předmětu nájmu provozování **zubní laboratoř**. Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu pouze pro tento účel.

Čl. 4

Nájemné a úhrada za služby spojené s Předmětem nájmu

1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli po dobu trvání nájmu tyto platby:

A. Nájemné za Předmět nájmu (dále jen „Nájemné“)

a.) Nájemné za Předmět Nájmu činí za místnosti č. 18, 19, 20 – 1 865,- Kč (tisíc osm setšedesát pět korun českých) m²/rok a za místnosti č. 22, 23 a část místnosti č. 33 – 800,- Kč (osm set korun českých) m²/rok, což činí 13 365,- Kč, (třináct tisíc tři sta šedesát pět korun českých) měsíčně.

b.) Nájemné je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách 13 365,- Kč, (třináct tisíc tři sta šedesát pět korun českých) bezhotovostním převodem, a to vždy do 20. dne měsíce na ten který měsíc na účet MČ Brno – Líšeň, č.ú. [REDACTED] vedený u Komerční banky, a.s., variabilní symbol [REDACTED]

2. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.

3. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1.1. daného kalendářního roku upravit výši nájemného podle inflačního koeficientu vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok, avšak pouze v případě, kdy inflační koeficient bude činit 3 % a více. Pokud bude inflační koeficient nižší než 3 %, výše nájemného v tomto roce upravena nebude, ale tento koeficient bude vždy v následujícím (a případně i dalších letech) přičten k aktuálnímu inflačnímu koeficientu. Jakmile tento postupný součet inflačních koeficientů dosáhne výše 3 % bude v tomto roce nájemné o tento součet inflačních koeficientů upraveno s účinností od 1.1. daného roku, v němž se nájemné upraví. Toto zvýšení je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit do 15. dubna příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

B. Úhrada za služby spojené s Předmětem nájmu (dále jen „Úhrada za služby“)

1. V souvislosti s nájmem jsou poskytovány bezplatně tyto služby:

- Odvoz komunálního odpadu.
- Úklid společných částí nemovitosti.
- Náklady na revize dle příslušných předpisů BOZP, které je povinen zajišťovat Pronajímatel.

2. Úhrada za služby je tvořena níže specifikovanými dílčími úhradami:

- Elektrická energie
- Voda (zahrnují platby vodného, stočného, poplatky za srážkovou vodu)
- Teplo
- Teplá voda
- Plyn

3. Platby dle bodu B. odst. 1 jsou platbami zálohovými a hradí se v této výši :

- Elektrická energie 2 300 Kč.
- Voda 650 Kč.
- Teplo 3 000 Kč.
- Teplá voda 750 Kč.
- C E L K E M 6 700 Kč.

4. Zálohovou platbu celkem na Úhrady za služby je Nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách 6 700,- Kč,(šesttisícšedsmset korun českých), bezhotovostním převodem, vždy do 20. dne měsíce na ten který měsíc na účet Správy majetku Líšeň, příspěvková organizace, č.ú. [REDACTED]

Variabilní symbol [REDACTED]

5. Tyto Úhrady za služby vyúčtuje Pronajímatel Nájemci vždy jedenkrát ročně po obdržení faktur od dodavatelů, nejpozději do konce měsíce dubna příslušného roku. Rozúčtování Úhrad za služby bude zahrnovat jednak vyčíslení skutečné spotřeby médií dodávaných do Předmětu nájmu na základě odečtu z instalovaných měřičů, a jednak výpočet podílu ostatních skutečných úhrad dodaných médií.

6. Úhrady za služby budou rozúčtovány tímto způsobem:

- Elektrická energie - dle spotřeby odečtené na podružném elektroměru
- Voda - dle spotřeby odečtené na podružném vodoměru
- nebo se zadáním směrného čísla roční spotřeby vody dle vyhl. č.428/2001 Sb. v aktuálním znění a počtu osob pro daný prostor
- Teplo - dle spotřeby určené měřidly umístěnými na jednotlivých tělesech ústředního topení
- Teplá voda - dle vyhl. 269/2015 Sb. v aktuálním znění – O rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a vyhl. 405/2015 Sb. – O způsobu dělení nákladů na dodávku tepelné energie při společném měření
- Dodávky energií do společných prostor - v rámci budovy, kde se Předmět nájmu nachází – Nájemce bude platit Pronajímateli podíl z jejich celkové ceny zjištěný podle vzájemného poměru velikosti celkové podlahové plochy Předmětu nájmu, tj. [96,45] m² k celkové podlahové ploše všech Pronajímatelem pronajímaných prostor v budově, v níž se Předmět nájmu nachází
- Plyn – dle spotřeby

7. Případné nedoplatky Úhrad za služby jsou splatné do 30.dnů ode dne doručení ročního vyúčtování Nájemci na účet Správy majetku Líšeň, příspěvková organizace, č.ú. [REDACTED]

8. Případné přeplatky jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování Úhrad za služby na účet Nájemce, dle zákona 67/2013 Sb.

9. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy záloh na Úhrady za služby při změně ceny těchto médií a služeb dané dodavatelem toho kterého média. Úpravu zálohových plateb oznámí Pronajímatel Nájemci písemným oznámením, nemající formu dodatku k této Smlouvě, před jejich změnou.

Čl. 5

Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou a začíná dnem: 01.09.2018.
2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět. Pro tyto případy platí zákonné ustanovení dle § 2312 zák. č. 89/2012 Sb.
3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď je doručena třetím kalendářním dnem po jejím uložení u provozovatele poštovní licence.
4. Nájem je možno také ukončit písemnou dohodou smluvních stran, a to kdykoli.

Čl. 6

Předání Předmětu nájmu

1. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav Předmětu nájmu v okamžiku předání a který podepíše obě smluvní strany.
2. Nájemci bude při uzavření této Smlouvy předána sada klíčů od Předmětu nájmu.

Čl. 7

Údržba a opravy Předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že pro účely splnění stanovených zákonných a technických předpisů, týkajících se jeho podnikání, není nutno provést na Předmětu nájmu stavební (jiné) úpravy.
2. V případě, že Nájemce bude požadovat provést v průběhu nájmu další stavební úpravy na Předmětu nájmu, nespecifikované v této smlouvě, vyžadují tyto úpravy předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
3. Nájemce je povinen provést veškeré stavební úpravy a jiné úpravy Předmětu nájmu na vlastní náklady s tím, že nebude na Pronajímateli požadovat úhradu takto vložených nákladů.
4. Nájemce se zavazuje v případě nutné rekolaudace Předmětu nájmu doložit kolaudační rozhodnutí Pronajímateli v termínu do 4 měsíců ode dne uzavření Smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady. Smluvní strany se dohodly, že pro účely vymezení pojmu „běžná údržba a opravy“ bude platit Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. - „o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu“.
6. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na Předmětu nájmu a jsou využívány výlučně Nájemcem.

Čl. 8 Odpovědnost Nájemce

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
2. Nájemce odpovídá za zákonné revize zařízení Nájemce nebo třetích osob užívaných v Předmětu nájmu, a je povinen je na vyžádání předložit zástupci Pronajímatele.

Čl. 9 Vrácení Předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen Předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání Předmětu nájmu. V případě, že Nájemce provede na Předmětu nájmu úpravy, které nebyly předem odsouhlaseny Pronajímatelem, je povinen tyto úpravy na vlastní náklady odstranit. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu Předmět nájmu vyklidit, uklidit, zapravit díry ve zdech a vymalovat bílou barvou a vyklizený, uklizený a vymalovaný jej předat Pronajímateli nejpozději ke dni, kdy nájemní vztah skončí, a to ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, spolu se všemi klíči od Předmětu nájmu, vstupu do budovy.

Čl. 10 Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby Pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky Pronajímatel oznámí Nájemci v dostatečném předstihu.

Čl. 11 Pojištění

Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží.

Čl. 12 Domovní řád

1. V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních Nájemců a Podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu.

2. Domovní řád je přílohou č. 2 této Smlouvy.

3. Podpisem Smlouvy Nájemce stvrzuje, že se seznámil s Domovním řádem a zavazuje se jím řídit.

4. Pronajímatel je oprávněn provést aktualizaci Domovního řádu a tuto skutečnost oznámit písemně Nájemci.

5. Platné znění Domovního řádu je součástí webových stránek Pronajímatele.

Čl. 13 Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb. o registru smluv.
2. Tato smlouva, práva, závazky a právní poměry z ní vyplývající, vznikající a související se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Smluvní strany se zavazují vyrozumět bez zbytečného odkladu druhého účastníka o případných změnách skutečností v této smlouvě uvedených.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy (nebo jeho část) neplatné nebo neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů, upravujících nájem nebytového prostoru. Smluvní strany se pak zavazují upravit nájem nebytového prostoru přijetím jiného ustanovení, které svým obsahem nejlépe odpovídá ustanovení původnímu, neplatnému či neúčinnému.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny před obecným soudem, přičemž místně příslušným soudem bude soud, jenž je místně příslušným soudem Pronajímatele.
6. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo Předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě v podobě dodatku k této smlouvě a byly právoplatně podepsány Pronajímatelem a Nájemcem.
7. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.
8. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.
9. Záměr nájmu prostor, který je předmětem této smlouvy, byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Brno-Líšeň od 04.06.2018 do 20.06.2018.
10. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou městské části Brno – Líšeň na 83. schůzi konané dne 18.07.2018.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží dva (2) stejnopisy a Nájemce jeden (1) stejnopis.

V Brně dne 27. 8. 2018

V Brně dne 24. 8. 2018

