

Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen Smlouva)

I. Smluvní strany

Pronajímatel:

Národní centrum ošetřovatelství a nelékařských zdravotnických oborů
se sídlem Brno, Vinařská 965/6, PSČ 603 00
zastoupený ředitelkou Mgr. Janou Mikulkovou, MBA
bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Brno, Pod Petrovem, Kopečná 10,
číslo účtu: 87439621/0100
IČ: 00023850
DIČ: CZ00023850

dále jen pronajímatel

Nájemce:

Jana Bílá, DiS
se sídlem: Brno – Žebětín, U hájovny 132/8, PSČ 641 00
IČ: 87244586

dále jen nájemce

II. Úvodní ustanovení

- II.1.** Česká republika je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to konkrétně budovy bez čísla popisného, nacházející se na pozemku parcele p. č. 461/7 se způsobem využití jiná stavba, zapsané na listu vlastnictví č. 297 vedeném pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město (dále jen budova B).
- II.2.** Pronajímateli přísluší právo hospodaření s majetkem státu. Toto právo je zapsáno v katastru nemovitostí. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn výše uvedenou nemovitost nebo její část přenechat jinému do nájmu.
- II.3.** Nájemce prohlašuje, že je způsobilý k provádění činnosti, pro které si prostory definované v **čl. III. Smlouvy** touto Smlouvou nájímá a zavazuje se tuto způsobilost zachovat po celou dobu trvání této Smlouvy.

III. Předmět nájmu

- III.1.** Předmětem nájmu je nebytový prostor – místnost č. 140 v I. NP budovy B pronajímatele. Podlahová plocha této místnosti činí 19,4 m². Místnost je vybavena umyvadlem s teplou a studenou vodou, telefonním vedením a strukturovanou kabeláží a je vytápěna ústředním topením. Přesná prostorová specifikace předmětu nájmu viz příloha č. 1 Smlouvy.
- III.2.** Pro nebytové prostory specifikované v příloze č. 1 Smlouvy a v odstavci III.1. Smlouvy bude dále používán název „pronajaté prostory“
- III.3.** Pronajaté prostory je nájemce oprávněn užívat jako fyzioterapeutickou ambulanci. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory ani jejich část dát do pronájmu fyzické či právnické osobě, ani je využívat k ubytování osob.
- III.4.** Nájemce není oprávněn své nájemní právo vykonávat společně s třetími osobami. Nájemce není oprávněn s třetími osobami jakkoliv společně provozovat nebo nechat provozovat jakoukoliv činnost ve shora uvedeném předmětu nájmu, bez ohledu na to vznikne-li mezi ním a třetí osobou sdružení.

IV. Doba a časová specifikace nájmu, výpověď

- IV.1.** Doba užívání nebytových prostor se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 3. 2016 do 28. 2. 2019.
- IV.2.** Pronajímatel a nájemce mohou Smlouvu vypovědět z důvodů a ve výpovědních lhůtách uvedených v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb. Výpověď počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení druhé smluvní straně.
- IV.3.** Výpovědní lhůta se sjednává tříměsíční a je stejná jak pro pronajímatele, tak pro nájemce. Výpověď musí být podána písemně a doručena druhé straně.
- IV.4.** Obě smluvní strany souhlasí s tím, že výpověď je dále možné dát z těchto důvodů:
- Pronajímatel je oprávněn vypovědět uzavřenou Smlouvu v případě zásadních organizačních změn firmy pronajímatele nebo při rekonstrukci či modernizaci prostoru nájmu.
 - Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu v případě, že ztratí způsobilost k provádění činnosti, pro kterou si předmět nájmu najímá, anebo když se předmět nájmu objektivně stane nedostatečným pro jeho činnost.
 - Z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
- IV.5.** Výpovědní lhůty počínají 1. den měsíce následujícího po měsíci v němž byla protistraně výpověď doručena.
- IV.6.** Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájmu s placením nájemného o více než jeden měsíc, je pronajímatel oprávněn, po písemném vyzvání k úhradě dluhu ve lhůtě do 15-ti kalendářních dnů Smlouvu vypovědět, pokud závazek nájemce nebude v této lhůtě splněn. Výpovědní lhůta se v takovém případě sjednává jako jednoměsíční.
- IV.7.** Smlouvu lze také ukončit dohodou smluvních stran.

V. Cena nájmu, služeb

- V.1.** Cena za nájemné činí:
Ročně: **30 467,70 Kč bez DPH** (slovy třicettisícčtyřistašedesátsedmkorunčeskýchasedmdesáthaléřů)
Měsíčně: **2 538,98 Kč bez DPH** (slovy dvatisícpěstřicetosmkorunčeskýchadevadesátosmhaléřů)
Nájemce není plátcem DPH, k ceně nájemného nebude připočítávána sazba DPH.
- V.2.** Ceny dodávaných médií, tj. vodné a stočné a el. energie budou nájemci účtovány v aktuálních cenách, za něž je pronajímatel nakupuje od svých dodavatelů. Teplo bude účtováno za cenu dosaženou při jeho výrobě v areálu Centra (teplo pro vytápění a teplo v teplé vodě). Každou změnu cen médií je pronajímatel povinen sdělit nájemci písemně v dostatečném předstihu tak, aby nájemce mohl úhradu včas provést. Nájemce se zavazuje sdělenou výši cen médií hradit a to bez sjednání dodatku k této smlouvě.
- V.3.** Aktuální ceny za služby vč. cen dodávaných médií (vodné a stočné, elektřina, teplo apod.) spojené s užíváním předmětu nájmu jsou uvedeny v příloze č. 2 Smlouvy.
- V.4.** Poskytování telefonních služeb připojením na pobočkovou telefonní ústřednu pronajímatele a připojení k internetu nebude poskytováno.
- V.5.** Úklid pronajatých prostor nebude poskytován.
- V.6.** Výše nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu charakteru jako je např. úklid apod. může být ze strany pronajímatele měněna, a to ve výši odpovídající růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce.

- V.7.** Úhrady za nájemné a služby spojené s předmětem nájmu, je nájemce povinen hradit měsíčně předem na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu. Pronajímatel je oprávněn vystavit daňový doklad nejdříve 1. den měsíce, za nějž jsou úhrady účtovány. Nájemce je povinen úhradu provést do 14 dnů od vystavení daňového dokladu.
- V.8.** Za úhradu se považuje den připsání výše uvedených částek na účet pronajímatele nebo den jejich složení v hotovosti na pokladně pronajímatele.
- V.9.** Pokud dojde v průběhu trvání Smlouvy ke změně sazby DPH, budou úhrady z titulu Smlouvy bez dalšího účtovány s DPH v aktuální platné výši.
- V.10.** Pro případ prodloužení s placením nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Vyúčtovanou smluvní pokutu se nájemce zavazuje uhradit do 14-ti dnů po obdržení jejího vyúčtování. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

VI.1. Nájemce je oprávněn:

- Užívat pronajaté prostory v souladu a k účelu dle Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- Vlastním nákladem provádět úpravy pronajatých prostor po předchozím souhlasu pronajímatele.
- Vstupovat do budovy pronajímatele a do pronajatých prostor v pracovní dny pronajímatele v době od 6.00 hod. do 18.00 hod. Mimo tuto dobu a v době pracovního klidu je nájemce oprávněn vstupovat do budovy pronajímatele a do pronajatých prostor pouze ohlášením na recepci pronajímatele po předložení identifikačního průkazu.
- Parkovat v areálu pronajímatele na místech k tomu určených v souladu s pravidly stanovenými vnitřní organizační normou pronajímatele.

VI.2. Nájemce je povinen:

- Užívat pronajaté prostory přiměřeně povaze a určení těchto prostor a výhradně k účelu, pro který byly pronajaty. Žádný způsob zvláštního užívání se nesjednává.
- Neprovádět stavební úpravy v pronajatých prostorách bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- Upozornit bezodkladně pronajímatele na potřebu provedení oprav nebo na nebezpečí vzniku škody, pokud tak neučiní, nese právní důsledky a odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu, kterou na základě výzvy pronajímatele v této souvislosti uhradí v plné výši.
- Při skončení nájmu předat pronajímateli, nebo osobě jím určené, pronajaté prostory v takovém stavu, který odpovídá běžnému používání. Předání se provede písemným protokolem.
- Odstranit ihned na vlastní náklady vzniklé škody způsobené jím, jeho zaměstnanci, případně jeho smluvními partnery, v pronajatých prostorách.
- Nést na své náklady běžné opravy a údržbu pronajatých prostor.
- Nepořizovat duplikáty klíčů předaných protokolárně pronajímatelem.
- Nájemce je povinen při výkonu svého práva nájmu vždy dbát o dobré jméno a dobrou pověst pronajímatele.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

VII.1. Pronajímatel je oprávněn:

- Vstupovat do pronajatých prostorů za účelem zjištění potřeb oprav a k provedení oprav, které nespádají pod běžné opravy a údržbu v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě, pokud situace nebude vyžadovat vstup neprodlený.
- Pronajímatel je oprávněn nařídit zastavení prací prováděných nájemcem bez jeho souhlasu, pokud tak uzná za vhodné, zejména pak v případě, že by hrozil vznik škody na jeho majetku.
- Pronajímatel odpovídá za škody na věcech včetně zboží bez ohledu na jeho vlastníka, umístěných v předmětu nájmu, pokud se prokáže, že tyto škody způsobil pronajímatel.

VII.2. Pronajímatel je povinen:

- Předat nájemci pronajímané prostory ve stavu schopné užívání k účelu, pro něž byly pronajaty.
- Nést na své náklady opravy a servisní práce, které nespádají pod běžné opravy a údržbu.
- Zajistit po celou dobu nájemního vztahu dodávky el. energie, vody, tepla a čistotu přístupových cest k pronajatým prostorům.

VIII. Doručování

VIII.1. Všechna vzájemná oznámení mezi smluvními stranami se budou zasílat na adresy smluvních stran, uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen adresa pro doručování) nebo předávat osobně. Pokud by některý z účastníků změnil svou adresu pro doručování, vyzoomí druhého účastníka do pěti pracovních dnů po takové změně.

VIII.2. V případě, že některá ze smluvních stran nepřebírá z jakéhokoliv důvodu poštu na adrese pro doručování či odmítá převzít poštu, považuje se listina adresovaná této smluvní straně za doručenou se všemi účinky a právními následky doručení 3. den po jejím odeslání na adresu pro doručování.

IX. Závěrečná ustanovení

IX.1. Pokud není v této Smlouvě uvedeno, řídí se tato Zákonem č. 89/2012 Sb., provozními řády objektu a obecně závaznými předpisy.

IX.2. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva plně vyjadřuje jejich vůli a že nebyla sepsána za jednostranně nevýhodných podmínek.

IX.3. Pozbude-li některé ustanovení Smlouvy platnosti, zůstávají ostatní tímto nedotčena. Neúčinné ustanovení se nahradí takovým, které odpovídá nebo bude co nejlíže původnímu záměru.

IX.4. V případě sporů se smluvní strany zavazují řešit spory na úrovni jednání svých statutárních zástupců. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, je příslušný obecný soud strany žalované.

IX.5. Jakékoliv změny Smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou ve formě dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

IX.6. Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem 1. 3. 2016.

IX.7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Nedílnou součástí Smlouvy je:

příloha č. 1	Prostorová specifikace předmětu nájmu
příloha č. 2	Kalkulace úhrad z titulu smlouvy o nájmu nebyt. prostor
příloha č. 3	Nájemní řád
příloha č. 4	Pravidla provozu na komunikacích a parkování v areálu Centra

Pronajímatel

Podepsala Mgr. Jana Mikulková, MBA dne 23. 2. 2016

Nájemce

Podepsala Jana Bílá, DiS, datum neuvedeno