Č. smlouvy: 25-02-37

S M L O U V A O N Á J M U
nebytových prostor

Pronajímatel: **Statutární město Brno, městská část Brno-Tuřany**
Tuřanské nám. 1, 620 00 Brno
jehož jménem jedná Radomír Vondra, starosta městské části Brno-Tuřany
IČO 44992785-22
bankovní spojení 19-16622621/0100 a 16622621/0100

Nájemce: **MUDr. Hana Chybová – stomatologie s.r.o.**
IČ: 223 07 940
se sídlem Bohuslava Martinů 804/13, 602 00 Brno
jehož jménem jedná MUDr. Hana Chybová, jednatel

I.
Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu Zdravotní středisko Holásecká 31, č.p. 775, jež je součástí pozemku p.č. 1833/2 v k ú. Tuřany, obec Brno, okres Brno – město, zapsaného u Katastrálního úřadu Brno – město na LV č. 10001. Uvedený objekt je svěřen MČ Brno-Tuřany.

1.2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu nebytové prostory:
- místnost č. 2.06 (zubní vyšetřovna) o výměře 25,52 m^2,

Součástí pronájmu je společné užívání těchto nebytových prostor – místností:
- č. 2.01 (šatna ženy) o výměře 15,16 m^2,
- č. 2.02 (fotokomora) o výměře 4,72 m^2,
- č. 2.03 (temná komora) o výměře 3,23 m^2,
- č. 2.04 (zubní RTG) o výměře 11,01 m^2,
- č. 2.31 (čekárna) o výměře 56,59 m^2,
- č. 2.33 (chodba) o výměře 5,11 m^2,
- č. 2.34 (sprcha zubaři) o výměře 3,28 m^2,
- č. 2.35 (předsíň zubaři) o výměře 3,74 m^2,
- č. 2.36 (WC zubaři) o výměře 1,52 m^2,
- č. 2.44 (sklad) o výměře 12,45 m^2.

Všechny shora označené prostory jsou situované v 1. patře objektu Holásecká 31. Pronajímané nebytové prostory jsou uvedeny v plánku, který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

1.3. Nájemce tyto prostory za podmínek uvedených v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli níže uvedené nájemné. Obě smluvní strany přijímají závazky a povinnosti druhé smluvní strany uvedené v této smlouvě.

II.
Účel užívání

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci předmět smlouvy za účelem provozování ordinace zubního lékaře. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu pouze k tomuto účelu.

III.
Doba trvání nájmu a výpovědní podmínky

3.1. Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 5. 2025.

3.2. Smluvní strany si sjednávají 3 měsíční výpovědní dobu, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která začne běžet od prvního dne následujícího po dni doručení výpovědi nájemci, a to z následujících důvodů:
- nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s čl. II této smlouvy,
- nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného.

3.3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli nejpozději do 3 dnů po skončení nájmu. V případě nepředání předmětu nájmu v tomto termínu se sjednává smluvní pokuta ve výši tříměsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení s předáním.

IV.
Nájemné a služby

4.1. Výše nájemného byla stanovena dohodou stran ve výši 60.074,- Kč (slovy: šedesát tisíc sedmdesát čtyři korun českých) ročně. Rozpis nájemného je obsažen v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemné bude hrazeno nájemcem ve čtvrtletních splátkách, vždy do posledního dne příslušného čtvrtletí, a to na příjmový účet ÚMČ Brno-Tuřany, č.ú.: 19-16622621/0100, VS: 2204000037.

4.2. Pronajímatel je oprávněn vždy po uplynutí roku zvýšit nájemci nájemné úměrně inflaci /indexu růstu spotřebitelských cen/ za uplynulý rok stanovené Českým statistickým ústavem, popř. jeho právním nástupcem. Ke zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele od 1. ledna příslušného roku, pokud je toto oznámení nájemci doručeno či předáno v I. pololetí příslušného roku. Jinak dochází ke zvýšení nájemného od měsíce, v němž je oznámení o zvýšení nájemného nájemci doručeno či předáno. Takto zvýšené nájemné je povinen nájemce pronajímateli platit. Případný nedoplatek nájemného je splatný v následujícím měsíci.

4.3. V případě, že nájemce nezaplatí dohodnuté nájemné ve stanoveném termínu, uhradí pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

4.4. Nájemce se zavazuje hradit náklady za plyn, el. energii, vodné a ostatní náklady dle rozpisu v příloze č. 2 této smlouvy. Tyto náklady nejsou součástí nájemného a budou placeny nájemcem zálohově v termínu splatnosti nájemného na níže uvedený účet pronajímatele. Vyúčtování dle skutečně naběhlých nákladů bude provedeno vždy v prvním čtvrtletí následujícího roku. V případě změny cen dodávaných služeb se nájemce zavazuje respektovat novou cenovou regulaci. Pronajímatel je oprávněn změnit výši záloh na služby dle skutečně naběhlých nákladů za předchozí kalendářní rok. Tato změna bude nájemci oznámena písemně a předem.

4.5. Zálohy na služby dle předchozího odstavce budou hrazeny ve stejném termínu jako nájemné, a to na výdajový účet ÚMČ Brno-Tuřany, č.ú.: 16622621/0100, VS: 2204000037.

V.
Ostatní ujednání

5.1 Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v této smlouvě. K jakékoliv změně nebo rozšíření účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat souhlas pronajímatele.

5.2 Uzavřením této smlouvy dává pronajímatel nájemci souhlas s umístěním sídla v budově dle čl. I odst. 1.1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání této smlouvy.

5.3 Pronajímatel je povinen zajistit:
a) vytápění objektu a služby spojené s vytápěním
b) udržování schůdnosti přístupových komunikací a udržování zelených ploch

5.3. Nájemce se zavazuje:
a) zajistit úklid předmětu nájmu na vlastní náklady
b) nepronajímat výše uvedené prostory třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. V takovém případě se zavazuje předložit pronajímateli návrh podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.
c) hradit drobné opravy do 5 000,- Kč, ostatní vyšší náklady na opravy a udržování bude hradit majitel objektu.
d) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto neoznámením vznikla.
e) umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor
f) dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy
g) sjednat, případně rozšířit své pojištění o pojištění odpovědnosti za škody vůči třetí osobě.

5.4. Nájemce se zavazuje do tří měsíců od uzavření této smlouvy předložit pronajímateli zprávu o zhodnocení činnosti a začlenění do kategorie podle stupně požárního nebezpečí (zákon č.133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění následujících předpisů a vyhláška č. 246/2001 Sb., o požární prevenci) a eventuální zpracování posouzení požárního nebezpečí podle § 29 vyhlášky č. 246/2001 Sb.

5.5. Za plnění povinností na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, odpovídá nájemce.

5.6. Revizi elektrického vedení včetně zásuvek, vypínačů a elektrických rozvaděčů zajišťuje nájemce. Pronajímatel zajišťuje revize hromosvodů na předmětné nemovitosti. U ostatních elektrických zařízení, kterými si nájemce nebytových prostor vybaví, včetně osvětlovacích těles, zajišťuje revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technikách norem, které se na tato zařízení vztahují, na vlastní náklady a nebezpečí nájemce. Vybavení elektrickými zařízeními a změny na elektrické instalaci je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem. Pokud v pronajatých prostorách nájemce používá další vlastní vyhrazená technická zařízení je zodpovědný za jejich provoz, pravidelné kontroly a revize včetně odbornosti obsluhy.

5.7. Nájemce je oprávněn na objektu umístit obvyklé reklamní zařízení (své označení), aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu. Reklamní či jiné zařízení přesahující obvyklý rámec lze umístit na objektu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v takovém případě se cena za umístění zařízení sjedná dohodou, která bude součástí této smlouvy.

5.8. Nájemce je oprávněn provést v pronajatých prostorách stavební úpravy a jiné práce investičního charakteru pouze s písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou při provádění případných stavebních prací.

5.9. Nájemce je povinen dodržovat kanalizační řád města Brna.

5.10. Nájemce potvrzuje, že je podrobně seznámen se stavem předmětu nájmu. Předmět nájmu je v řádném stavu a v tomto stavu jej nájemce bez jakýchkoliv výhrad přijímá.

VI.
Závěrečná ustanovení

6.1. Právní vztahy neupravené toto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a právními předpisy souvisejícími s touto problematikou.

6.2. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou po vzájemné domluvě obou stran.

6.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom z nich.

6.4. Strany si smlouvu přečetly, souhlasí s ní a prohlašují, že smlouva nebyla sepsána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Doložka
ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích /obecní zřízení/

Pronájem dle této smlouvy byl schválen na 63/IX. schůzi Rady městské části Brno-Tuřany konané dne 20. 1. 2025.

Záměr pronájmu byl zveřejněn od 2. 1. 2025 do 20. 1. 2025 jeho vyvěšením na úřední desce ÚMČ Brno-Tuřany.

V Brně dne

V Brně dne

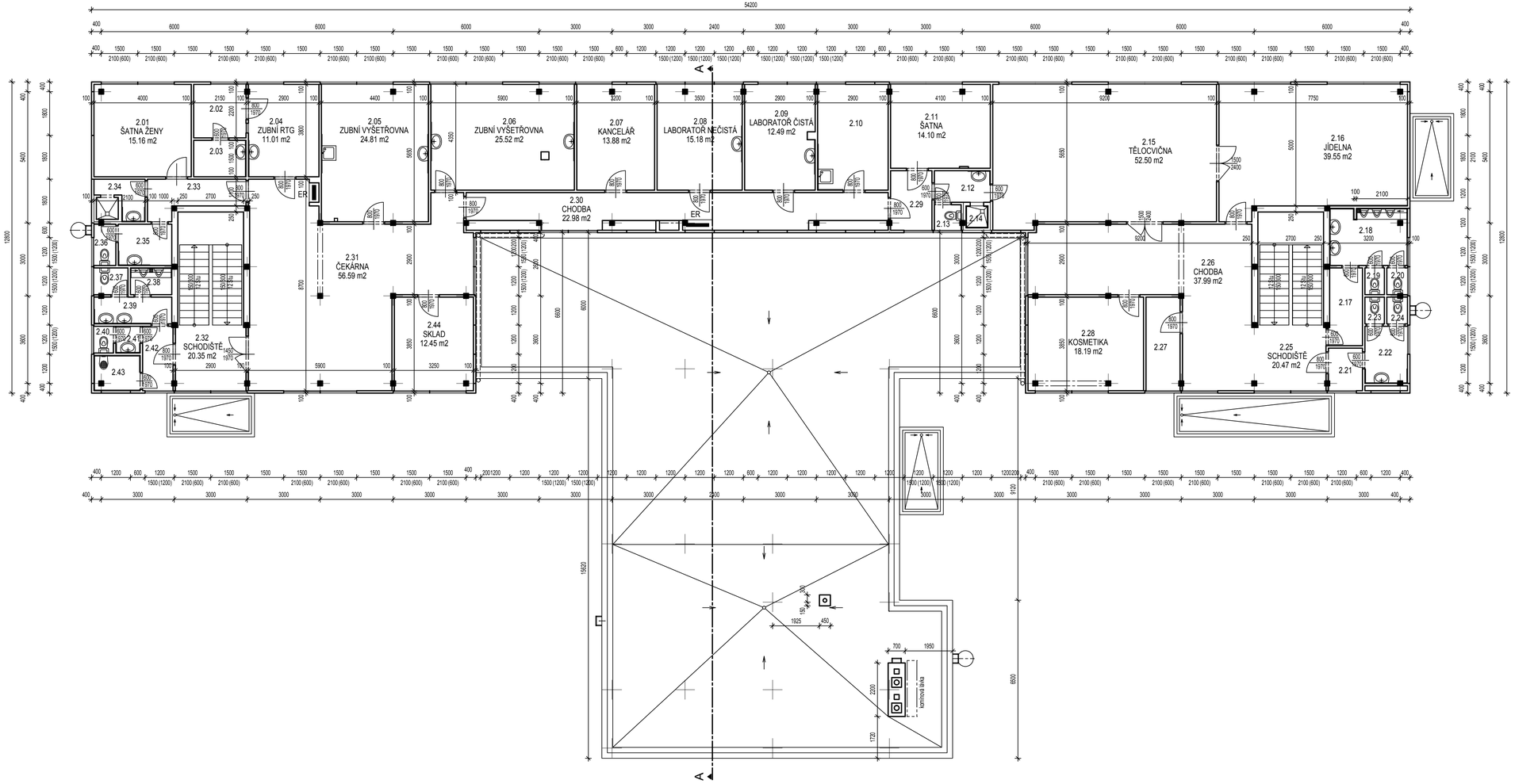
nájemce

pronajímatel

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M²	PODLAHA	STĚNA	STROP	LIŠTA
2.01	ŠATNA ŽENY	15.16	PVC	Tapeta	Malba	
2.02	FOTOKOMORA	4.72	PVC	Tapeta	Malba	
2.03	TEMNÁ KOMORA	3.23	PVC	Tapeta	Malba	
2.04	ZUBNÍ RTG	11.01	PVC	Tapeta	Malba	
2.05	ZUBNÍ VYŠETŘOVNA	24.81	PVC	Tapeta	Malba	
2.06	ZUBNÍ VYŠETŘOVNA	25.52	PVC	Tapeta	Malba	
2.07	KANCELÁŘ	13.88	PVC	Tapeta	Malba	
2.08	LABORATOŘ NEČISTÁ	15.18	PVC	Tapeta	Malba	
2.09	LABORATOŘ ČISTÁ	12.49	PVC	Tapeta	Malba	
2.10	DENNÍ MÍSTNOST ZUBAŘI	12.60	PVC	Tapeta	Malba	
2.11	ŠATNA	14.10	PVC	Tapeta	Malba	
2.12	PŘEDSÍŇ MUŽI	2.99	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.13	WC MUŽI	1.15	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.14	SPRCHA MUŽI	0.81	Keramická dlažba	Bělninový obklad	Malba	
2.15	TĚLOCVIČNA	52.50	PVC	Tapeta	Malba	
2.16	JÍDELNA	39.55	PVC	Tapeta	Malba	
2.17	PŘEDSÍŇ MUŽI	4.36	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.18	PISOÁRY	7.44	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.19	WC MUŽI	0.88	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.20	WC MUŽI	0.93	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.21	PŘEDSÍŇ ŽENY	2.44	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.22	WC ŽENY	4.09	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.23	WC ŽENY	0.88	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.24	WC ŽENY	0.93	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.25	SCHODIŠTĚ	20.47	PVC	Tapeta	Malba	
2.26	CHODBA	37.99	PVC	Tapeta	Malba	
2.27	MÍSTNOST UKLÍZEČKY	5.38	PVC	Tapeta	Malba	
2.28	KOSMETIKA	18.19	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.29	SPOJOVACÍ CHODBA	4.33	PVC	Tapeta	Malba	
2.30	CHODBA	22.98	PVC	Tapeta	Malba	
2.31	ČEKÁRNA	56.59	PVC	Tapeta	Malba	
2.32	SCHODIŠTĚ	20.35	PVC	Tapeta	Malba	
2.33	CHODBA	5.11	PVC	Tapeta	Malba	
2.34	SPRCHA ZUBAŘI	3.28	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.35	PŘEDSÍŇ ZUBAŘI	3.74	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.36	WC ZUBAŘI	1.52	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.37	WC MUŽI	1.53	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.38	PISOÁRY	1.87	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.39	PŘEDSÍŇ MUŽI	3.51	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.40	WC ŽENY	0.88	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.41	PŘEDSÍŇ ŽENY	1.10	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.42	CHODBA	3.30	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.43	ÚKLIDOVÁ KOMORA	2.72	Keramická dlažba	Tapeta	Malba	
2.44	SKLAD	12.45	PVC	Tapeta	Malba	

PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM: 498.94



Hlavní projektant	Projektant	Vypracoval	Technická kontrola
Ing. Jan Harašta, CSc	Ing. Jan Harašta, CSc	Mgr. Davyd Skyba	Ing. Jan Harašta, CSc

Ing. Jan Harašta, CSc
Rolencova 73, 620 00 Brno
IČO: 114.78.624, DIČ: CZ4802044461
tel./fax: 545 219 907, 737 605 942

Kraj: Jihomoravský	Okres: Brno - město
Místo: Tuřany	
Investor: MČ Brno - Tuřany, Tuřanské nám. 1, 620 00 Brno, IČ 44 99 27 85/22	
Název akce: ZDRAVOTNÍ STŘEDISKO	
objekt občanské vybavenosti č.p. 775, ulice Holásecká 31, Brno - Tuřany	
p.č. 1833/3, k.ú. Tuřany, obec Brno	
Obsah výkresu: Půdorys 2NP	

Formát:	A4
Datum:	VII. 2017
Stupeň:	Pasport stavby
Číslo zakázky:	
Archivní číslo:	H-1350/17
Měřítko:	1:100
Výkres číslo:	D.1.02

Příloha č. 2 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 25-02-37

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu nebytové prostory:
- místnost č. 2.06 (zubní vyšetřovna) o výměře 25,52 m^2 1.392,07 Kč/m^2/rok

- místnost č. 2.02 (fotokomora) o výměře 4,72 m^2,
- místnost č. 2.03 (temná komora) o výměře 3,23 m^2
- místnost č. 2.04 (zubní RTG) o výměře 11,01 m^2

Celkem 18,96 m^2 696,04 Kč/m^2/rok

Součástí pronájmu je společné užívání těchto nebytových prostor:
- místnost č. 2.01 (šatna ženy) o výměře 15,16 m^2,
- místnost č. 2.31 (čekárna) o výměře 56,59 m^2,
- místnost č. 2.33 (chodba) o výměře 5,11 m^2,
- místnost č. 2.34 (sprcha zubaři) o výměře 3,28 m^2,
- místnost č. 2.35 (předsíň zubaři) o výměře 3,74 m^2,
- místnost č. 2.36 (WC zubaři) o výměře 1,52 m^2,
- místnost č. 2.44 (sklad) o výměře 12,45 m^2.

Celkem 97,85 m^2 116,01 Kč/m^2/rok

Celkem roční nájemné činí 60.074,- Kč.
Platba na č. účtu 19-16622621/0100, VS 2204000037.
Čtvrtletní záloha 15.018,50 Kč.

Celkem záloha na energie a služby činí ročně 55.000,- Kč.
Čtvrtletní platba na č. účtu 16622621/0100 v částce 13.750,- Kč, VS 2204000037.

Rozpis předpokládaných nákladů
Hodnoty převodních koeficientů jsou stanoveny empiricky dle sledovaných veličin:
Koeficient voda – 1
Koeficient el. energie – 1

Náklady na plyn se vypočítají takto:
Předpokládané výdaje na topení objektu ZS
---------- x 85,65 m^2
(výměra vytápěné plochy ZS) Stanovená záloha: 25.000,- Kč

Náklady ne el. energii se vypočítají takto:
Předpokládané výdaje na energii ZS
---------- x 1
(součet převodních koeficientů) Stanovená záloha: 21.000,- Kč

Náklady na vodné, stočné se vypočítají takto:
Předpokládané výdaje objektu
---------- x 1
(součet převodních koeficientů) Stanovená záloha: 4.000,- Kč

Náklady na obsluhu kotelny se vypočítají takto:
Předpokládané výdaje objektu

(počet nájemců v objektu) Stanovená záloha: 4.000,- Kč

Náklady na svoz odpadu se vypočítají takto:
Předpokládané výdaje objektu

(počet nájemců v objektu) Stanovená záloha: 1.000,- Kč

Celkem zálohové náklady ročně činí 55.000,- Kč.