

Smlouva o nájmu č. 2015-0255

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.

Smluvní strany:

Veletrhy Brno, a. s.

Výstaviště 1, 647 00 Brno,
zastoupená Ing. Janem Klimešem,
vedoucím manažerem projektu
(dále jen „pronajímatel“)

bankovní spojení

IC: 255 82 518, zapsaná u Krajského soudu v Brně pod spis. zn. B 3137

DIČ: CZ25582518

plátce DPH

a

Centrála cestovního ruchu - Jižní Morava, z.s.p.o.

Radnická 365/2, 602 00 Brno,
zastoupená Mgr. Zuzanou Vojtovou,
ředitelkou sdružení
(dále jen „nájemce“)

bankovní spojení

IC: 750 63 638

DIČ: neplátce DPH

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem všech objektů, které se nachází v areálu brněnského výstaviště a jsou zapsány na listu vlastnictví č. 344, katastrální území Pisárky, obec Brno, okres Brno-město.
2. Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků, na této smlouvě.

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je závazek pronajímatele pronajmout za úplaty nájemci prostory níže specifikované v této smlouvě. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory od pronajímatele převzít a zaplatit mu za pronájem nájemné sjednané dále v této smlouvě.

II.

Vymezení předmětu smlouvy

Pronajímatel přenechává touto smlouvou do užívání nájemci **prostory** ve svém areálu, kde bude nájemce provádět svou činnost (Činnosti ostatních organizací sdružujících osoby za účelem prosazování společných zájmů j.n.) s výjimkou činností, které jsou předmětem činnosti pronajímatele nebo jím ovládaných osob.

Výměry jednotlivých částí pronajatých prostor jsou následující:

a)	Místnost č. 60	v objektu	SOI5 (Zámeček)	o ploše	2,0 m ²
	Místnost č. 60a	v objektu	SOI5 (Zámeček)	o ploše	1,5 m ²
	Místnost č. 60b	v objektu	SOI5 (Zámeček)	o ploše	16,0 m ²
	Místnost č. 60c	v objektu	SOI5 (Zámeček)	o ploše	42,5 m ²
	Místnost č. 70	v objektu	SOI5 (Zámeček)	o ploše	21,0 m ²
	Místnost č. 70a	v objektu	SOI5 (Zámeček)	o ploše	8,0 m ²
	Místnost č. 70b	v objektu	SOI5 (Zámeček)	o ploše	8,0 m ²
	Místnost č. 70c	v objektu	SOI5 (Zámeček)	o ploše	5,0 m ²
	Místnost č. 70d	v objektu	SOI5 (Zámeček)	o ploše	4,0 m ²
	Místnost č. 70e	v objektu	SOI5 (Zámeček)	o ploše	1,0 m ²
	celkem ad a)				109,0 m²

III. Cenová ujednání a platební podmínky

- i. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za prostory uvedené v čl. II. a) této smlouvy částku ve výši

1 270,- Kč/m ² /rok bez DPH. Částka zahrnuje: nájemné	ve výši	1 050,- Kč bez DPH
úhradu nákladů za vodné/stočné	ve výši paušální částky	50,- Kč bez DPH
úhradu nákladů za otop	ve výši paušální částky	170,- Kč bez DPH
2. Cena bude hrazena v měsíčních splátkách ve výši **11 535,90 Kč** bez DPH na základě běžného daňového dokladu, který bude vystaven do 15 dnů od dat dílčích zdanitelných plnění.
Splátky zahrnují:

nájemné	ve výši	9 537,50 Kč bez DPH
úhradu nákladů za vodné/stočné	ve výši paušální částky	454,20 Kč bez DPH
úhradu nákladů za otop	ve výši paušální částky	1 544,20 Kč bez DPH
3. Datem dílčího zdanitelného plnění je vždy poslední den v kalendářním měsíci.
4. Spotřeba elektrické energie bude jednou měsíčně účtována dle skutečné spotřeby měřené odečtem z měřicích zařízení a nájemci vyúčtována ve stejné ceně, za jakou byla od dodavatele nakoupena. Datum dílčího zdanitelného plnění je vždy poslední den v kalendářním měsíci. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o úhradě podílu nákladů spojených se zajištěním energií, kde na základě přímého měření těchto medií jim bude účtováno nájemné za část přenosové soustavy pronajímatele.
5. Na daňovém dokladu bude uveden den splatnosti. Při úhradě nájemného uvede nájemce na příkazu k platbě jako variabilní symbol číslo daňového dokladu (faktury). **Nebude-li ani do 14 dnů od písemného upozornění nájemce pronajímatelem na nedodržení termínu splatnosti stanovená částka připsána na účet pronajímatele, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět.** Výpovědní lhůta je **jeden měsíc** a začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi na poslední známou adresu nájemce. Rozhodující je datum poštovního razítka.
6. Při zdanění nájemného bude pronajímatel vůči nájemci postupovat dle příslušných právních předpisů.
7. Nájemce si může u pronajímatele nebo jeho prostřednictvím u třetích osob objednat např. nájem poštovní přihrádky u České pošty v pavilonu BRNO, nebo i služby jako telefon, fax, úklid, kopírování, práce zámečnické, čalounické, elektro, instalace, úkony zajišťování požární ochrany, provedení odborných proškolení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, napojení na pult centrální ochrany a pod. a to za dohodnuté ceny. Tyto služby mu bude pronajímatel účtovat fakturou do 15 dnů od uskutečnění zdanitelného plnění.
8. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného v souladu s aktuálním cenovým vývojem na území České republiky. Valorizovaná výše nájemného bude stanovena písemným oznámením pronajímatele nájemci.
9. V případě navýšení regulovaných cen energetických medií uvedených výše je pronajímatel oprávněn toto navýšení promítnout do sjednané paušální úhrady. Toto navýšení bude stanoveno písemným oznámením pronajímatele nájemci.

IV. Doba nájmu a skončení doby nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od **1. 4. 2015**.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu (nebo její část) písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je **tři měsíce** a začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi na poslední známou adresu druhé smluvní strany. Rozhodující je datum poštovního razítka.
3. Pronajímatel je navíc oprávněn vypovědět tuto smlouvu (nebo její část) písemně také z důvodů investiční výstavby v dotčené části areálu. V takových případech je výpovědní lhůta jeden měsíc a začíná rovněž plynout od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi na poslední známou adresu nájemce s výslovným uvedením, že se jedná o výpověď z důvodů investiční výstavby. Rozhodující je opět datum poštovního razítka.
4. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od této smlouvy v případě, kdy nájemce i přes písemné upozornění pronajímatele poruší povinnosti nájemce, stanovené v čl. V., odst. 1., písm. a), c), d), f) této smlouvy. Platnost této smlouvy pak zaniká 10 pracovních dnů od zaslání písemného oznámení o odstoupení od této smlouvy nájemci pronajímatelem na poslední známou adresu nájemce, nebyla-li do té doby zjednána náprava.
5. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy jednostranně odstoupit formou písemně vyhotoveného oznámení o odstoupení zasláného na adresu sídla nájemce v případě, vstoupí-li nájemce do likvidace, bude-li na majetek nájemce prohlášen konkurz. Odstoupení se stává účinným dnem doručení oznámení o odstoupení na adresu sídla nájemce.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) užívat pronajaté prostory pouze k účelům dle předmětu této smlouvy,
 - b) udržovat pronajaté prostory v dobrém technickém stavu a běžné závady prokazatelně jím způsobené odstraňovat na svůj náklad,
 - c) nepřenechat pronajaté prostory třetím osobám,
 - d) dodržovat veškeré technicko-bezpečnostní předpisy platné v areálu pronajímatele a ostatní předpisy vyplývající z provozování zařízení (včetně předpisů požárních, hygienických, týkajících se bezpečnosti práce a zákona o odpadech); za zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v daném provozu včetně proškolení zaměstnanců oprávněným bezpečnostním technikem odpovídá nájemce. V příloze č. 2., která je nedílnou součástí této smlouvy, jsou uvedeny všeobecné informace a pokyny v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v areálu pronajímatele.
 - e) při vyhlášení mimořádné situace se řídit pokyny uvedenými v ustanoveních pro mimořádnou situaci a pokyny havarijní komise,
 - f) umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, avšak vždy za doprovodu nájemce,
 - g) neprovádět stavební úpravy v pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - h) ohlásit pronajímateli každé poškození pronajatých prostor, které má vliv na bezpečnost práce,
 - i) v pronajatých prostorách nepřipojovat a nepoužívat žádná přídavná topná zařízení,
 - j) ostatní elektrická odběrná zařízení a spotřebiče připojovat pouze o výkonech odpovídajících dimenzi vedení a připojovacích prvků (zásuvek) trvale instalovaných. K připojení jakýchkoliv spotřebičů o výkonu větším než 2,5 kW si předem vyžádat schválení provozu energetiky pronajímatele. Jakékoliv úpravy rozvodu vyvolané takovou potřebou, případně jiným zájmem, předem odsouhlasit s provozem energetiky pronajímatele, realizovat na základě řádné projektové dokumentace a náklady na takovou úpravu uhradit.
 - k) v zimním období při pohybu v areálu respektovat posypový plán pronajímatele,
 - l) písemně oznámit pronajímateli jakoukoliv změnu v údajích (změna obchodního jména nebo sídla, bankovní spojení, IČO, DIČ, zástupce firmy),
 - m) do 15 dnů oznámit změnu postavení plátce nebo neplátce DPH, doloženou fotokopií osvědčení o registraci plátce DPH nebo o zrušení registrace DPH,
 - n) při ukončení nájmu vrátit všechny nespotřebované formuláře pronajímatele,
 - o) na požádání pronajímatele pronajaté prostory po skončení nájmu uvést do původního stavu a vyklidit z předmětu nájmu své vnesené věci. Pokud takto neučiní, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý, i započatý den prodlení s vyklizením a předáním. Vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatí nájemce pronajímateli v den uvedený na dokladu o vyúčtování; neučiní-li tak, vzniká pronajímateli právo zadržovací na vnesené movité věci nájemce.
2. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) zajistit nájemci nerušené užívání prostor po celou dobu nájmu; tím není dotčeno oprávnění pronajímatele vstupovat do prostor za účelem kontroly (čl. V. odst. 1 písm. f) a v případě, hrozí-li škoda na prostorech či jiných hodnotách v nich se nacházejících,
 - b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat,
 - c) zajišťovat součinnost při odstraňování běžných závad,
 - d) umožnit nájemci do pronajatých prostor vnést a v nich užívat věci a zařízení nájemce; pronajímatel však neodpovídá nájemci za jakékoliv poškození nebo ztrátu vnesených věcí a zařízení,
 - e) o případné uvedení pronajatých prostor do původního stavu požádat nájemce písemně alespoň měsíc před datem ukončení nájmu.
3. Nájemce je v souladu s ust. § 2305 obč. zák. oprávněn opatřit předmět nájmu nebo budovu, v níž je předmět nájmu umístěn, označením identifikujícím jeho osobu jakož i podnikatelskou činnost v předmětu nájmu provozovanou, avšak jen po předchozím souhlasu pronajímatele.

VI. Technické podmínky nájmu

Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve stavu ke smlouvenému užívání způsobilém a smluvní strany o tom vyhotoví písemný protokol. Pronajímatel při předávání prostor předá všechny klíče od pronajatých prostor včetně duplikátů, které budou uloženy v zapečetěné obálce na vrátnici na 5. **bráně**. Při předání prostor zpět pronajímateli nájemce vrátí všechny klíče od pronajatých prostor. Pronajímatele zastupuje v tomto případě správce objektu.

VII. Vstup do areálu pronajímatele

Pronajímatel vystaví nájemci a jeho pracovníkům průkazy pro vstup do svého areálu a to na každý rok, po celou dobu trvání nájmu.

Vstup do objektu má nájemce umožněn v provozní době platné v areálu, mimo tuto dobu je vstup do areálu předmětem zvláštního ujednání.

Pronajímatel poskytne nájemci pro odpovídající počet firemních vozidel průkazy opravňující k celoročnímu vjezdu do areálu dle zvláštní dohody.

VIII. Požární ochrana

Pronajímatel zajišťuje plnění povinností podle § 2 odst. 2) zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně v pronajatých objektech věcnými prostředky PO a požárně bezpečnostními zařízeními ve smyslu § 2, odst. 3., písm. a), odst. 4., písm. a) - g) a navazujících § 3 - 10 vyhl. MV č. 246/2001 Sb.

Nájemce je povinen dodržovat „Pokyn generálního ředitele BVV - Organizace řízení a provádění PO v BVV“, zejména stanovený termín provádění kontrol dodržování předpisů o PO, dokumentaci PO podle § 27, odst. 1, písm. a) a c) - h) a odst. 2. vyhl. MV č. 246/2001 Sb. a neodkladně oznámit pronajímateli každý vzniklý požár v prostorách, které užívá. Dále je povinen pronajímateli předložit své začlenění do kategorie podle míry požárního nebezpečí provozované činnosti podle § 4 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně.

V příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, je uveden obsah práv a povinností, které pro nájemce vyplývají z ustanovení „Pokyn generálního ředitele BVV - Organizace řízení a provádění PO v BVV“ na úseku dodržování požární ochrany v areálu pronajímatele.

Nájemce v souladu s § 2, odst. 2) zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně plní další povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování činnosti. Podrobnosti těchto povinností jsou dány vyhláškou MV č. 246/2001 Sb. o požární prevenci.

IX. Životní a pracovní prostředí

Nájemce je odpovědný za zamezení vypouštění odpadních vod obsahujících látky pro vody škodlivé např. ropné produkty, oleje, emulze, barvy a látky toxické. Nájemce je povinen chránit vnější ovzduší před vnášením znečišťujících látek a dbát na omezování příčin a zmírňování následků znečištění v souladu se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší v platném znění, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemce je povinen:

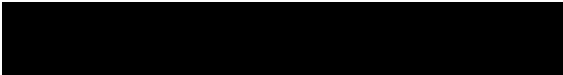
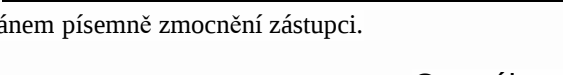
- a) při zacházení s vodou postupovat podle platného znění zákona č. 254/2001 Sb. (o vodách) v platném znění, ve znění pozdějších předpisů a podle obecně závazných platných předpisů s touto problematikou souvisejících,
- b) na všech pracovištích, kde dochází ke znečištění odpadních vod, umístit provozně manipulační řád a plán havarijních opatření, vydaný pronajímatelem, se kterým jsou všichni zaměstnanci nájemce na tomto pracovišti prokazatelně seznámeni a dbát na jeho dodržování,
- c) uhradit pronajímateli veškeré částky za pokuty, které byly uloženy státním orgánem podle zákona č. 254/2001 Sb.; tato povinnost nájemci vzniká v případě, že bude prokázáno jeho zavinění,
- d) dodržovat zákaz mytí aut v celém areálu,
- e) dodržovat zákaz provozu a odstavení dopravních a mechanizačních prostředků, vykazujících únik provozních náplní.

X. Hospodaření s odpady

Pokud je nájemce původcem odpadů a druhotných surovin, musí postupovat dle zákona č. 185/2001 Sb. (o odpadech) v platném znění, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazných platných předpisů s ním souvisejících.

Odpady je nájemce povinen likvidovat na vlastní náklady.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré záležitosti vyplývající z plnění této smlouvy budou řešeny pokud možno smírnou cestou a po oboustranné dohodě.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem, uvedeným v článku IV., odst. 1. této smlouvy. Jakékoliv dodatky, popř. změny musí být učiněny písemnou formou a odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dva. Všechny stejnopisy mají stejnou platnost.
4. Nicotnost, neplatnost či neproveditelnost některého ustanovení této smlouvy nemá vliv na účinnost ostatních ustanovení.
5. Zástupci smluvních stran, zmocnění jednat v rámci této smlouvy, jsou
za pronajímatele: 
za nájemce: 
popřípadě statutárním orgánem písemně zmocnění zástupci.

V Brně dne 23.3.2015

Centrála cestovního ruchu
- Jižní Morava, z.s.p.o.

BVV  Veletrhy Brno, a.s.