

**Smlouva  
o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

Pronajímatel:

**BRAMLEY, s.r.o.**

se sídlem: Mezírka 775/1, 602 00 Brno,  
zapsaná v OR KS Brno, odd. C, vložka 42971

IČ: 26306735

DIČ: CZ26306735

zastoupená: Ing. arch. Davidem Taslerem, jednatelem společnosti

(dále jen **pronajímatel**) na straně jedné

a

Nájemce:

**Jihomoravský kraj**

se sídlem Brno, Žerotínovo náměstí 449/3, PSČ 601 82,  
zastoupen JUDr. Michalem Haškem, hejtmánem Jihomoravského kraje

IČ: 70888337

bankovní spojení: Komerční banka, a.s. [REDACTED]

(dále jen **nájemce**) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) tuto

**n á j e m n í s m l o u v u  
(dále jen „Smlouva“)**

**Čl. I. – Předmět smlouvy a účel nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou prostory v administrativní budově na ulici Mezírka 1, č.p. 775, stojící na pozemcích p.č. 1489/1, 1489/2, 1489/7, 1489/18, 1489/23 zapsané na listu vlastnictví č. 314, katastrální území Veverčí, obec Brno, okres Brno-město vedeným u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, tedy objektu na adrese Mezírka 775/1, 602 00 Brno.
3. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci, který od něj najímá a touto smlouvou již najal prostor sloužící k podnikání ve shora popsané nemovitosti k dočasnému užívání.  
Jedná se o: kancelář č. 234 a 235 o celkové ploše 40,4 m<sup>2</sup>.
4. Nájemce se na základě této smlouvy zavazuje platit nájemné a dohodnutou cenu souvisejících služeb.  
Nedílnou součástí této smlouvy je plánek předmětu nájmu (Příloha č. 1).

5. Nájemce bude předmětný prostor výlučně využívat za účelem realizace projektu Podpora sociálně-právní ochrany dětí na Krajském úřadě Jihomoravského kraje.
6. Pronajímatel odevzdává sjednaný, dle čl. I., odst. 3, pronajatý prostor, nájemci, a to ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a ten ho v tomto stavu přebírá.
7. Nájemce není oprávněn přenechat najatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám ani umožnit třetím osobám jeho užívání bez písemného souhlasu pronajímatele, na základě předchozí žádosti nájemce.

## **Čl. II. – Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pohyb pracovníků a partnerů nájemce v objektu, v němž jsou umístěny předmětné prostory sloužící k podnikání, není v rámci těchto prostor a nezbytných komunikací nikterak omezen. Nájemce je tudíž oprávněn užívat společné prostory, chodby, schodiště, výtah, sociální zařízení atd., k účelům, ke kterým byly zbudovány.
2. Nájemce odpovídá za zaviněné zničení, odcizení a jakékoliv zaviněné znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen o předmět smlouvy řádně pečovat, nést přiměřené náklady na zachování stavu a opravy, hradit ze svého náklady spojené s užíváním, tj. opravy prostoru poškozeného užíváním, malování, výměna poškozených žárovek či zářivek, umývání oken z vnitřní strany, opravy poškozených dveří a výroba náhradních klíčů.
3. Za dodržování předpisů o bezpečnosti práce a požární ochrany v pronajatých prostorách, odpovídá nájemce.
4. Nájemce je povinen zajistit si vhodným způsobem zabezpečení pronajatých prostor.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat tyto služby:
  - dodávky teplé a studené vody,
  - dodávky tepla pro potřeby vytápění předmětu nájmu v klimaticky nepříznivých obdobích roku,
  - dodávky chlazení vzduchu v prostorách předmětu nájmu,
  - dodávky elektrické energie k zajištění práce zaměstnanců pronajímatele v souladu s účelem této smlouvy,
  - úklid prostor uvedených v čl. I bodu 3 této smlouvy ve standardu pro výkon administrativních činností nájemce souvisejících s výkonem veřejné správy,
  - vrátní služby,
  - služby správy objektu,
  - úklid prostor bezprostředně obslužných a společných v celé budově,
  - provádění základní údržby celého objektu včetně společných prostor.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
7. Stavební úpravy nebo zhodnocení prostor stavebního nebo instalačního charakteru, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad.
8. Za ztrátu či poškození věcí do pronajatých prostor vnesených, či v nich odložených, nenese pronajímatel odpovědnost, ledaže by škodu způsobil sám. Nájemce si zajistí potřebná pojištění svého majetku v pronajatých prostorách.

9. Vstup do budovy je umožněn od 6.00 hod. do 22.00 hod. v pracovních dnech. Ve dnech pracovního volna a v době nočního klidu jen na písemné povolení pronajímatele.

10. Nájemce se zavazuje, že nebude parkovat se svými vozidly ani vozidly zaměstnanců před vjezdem do garáží na ulici Mezírka 1.

11. Nájemce se zavazuje nepoužívat spotřebiče s vyšším příkonem než 1,1 kWh. V případě opačném se zavazuje nést ze svého finanční ztráty za škody způsobené výpadky el. energie.

### Čl. III. - Nájemné a jiné platby

1. Výše nájemného dle této smlouvy a služeb spojených s nájmem prostor (za 35 měsíců), tj. v období od 01.10.2016 do 31.08.2019 činí:

	bez DPH	DPH	vč. DPH
Nájem prostor	271 005 Kč	0 Kč	271 005 Kč
Služby – snížená sazba DPH (15 %)	31 220 Kč	4 690 Kč	35 910 Kč
Služby – základní sazba DPH (21 %)	117 110 Kč	24 605 Kč	141 715 Kč
CELKEM	419 335 Kč	29 295 Kč	448 630 Kč

2. Výše nájemného dle této smlouvy a služeb spojených s nájmem prostor za jeden měsíc v období od 01.10.2016 do 31.08.2019 činí:

	bez DPH	DPH	vč. DPH
Nájem prostor	7 743 Kč	0 Kč	7 743 Kč
Služby – snížená sazba DPH (15 %)	892 Kč	134 Kč	1 026 Kč
Služby – základní sazba DPH (21 %)	3 346 Kč	703 Kč	4 049 Kč
CELKEM	11 981 Kč	837 Kč	12 818 Kč

3. Služby se sníženou sazbou DPH (15 %) – zahrnují zabezpečení dodávek tepla, teplé a studené vody.

4. Služby se základní sazbou DPH (21 %) – zahrnují ostatní související a sjednané služby uvedené v bodu 5 čl. II. této smlouvy.

5. Výše úhrad za služby spojené s tímto nájmem může být jednostranně změněna při zákonné změně sazeb DPH.

6. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH, což osvědčením o registraci plátce daně z přidané hodnoty. Nájemce a pronajímatel stanovili na základě dohody, že DPH hradí pronajímatel prostor. V případě, že nastane v tomto stavu změna, je nájemce povinen oznámit ji pronajímateli, a to v termínu nastalé změny a doložit tuto patřičným dokumentem správce daně.

7. Nájemné a cena služeb jsou splatné a budou hrazeny měsíčně na základě pronajímatelem vystavených faktur, daňových dokladů. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné 1. dnem zdaňovacího období.

Faktura bude mít zejména tyto náležitosti:

- a) označení a číslo,
- b) označení smluvních stran,
- c) důvod fakturace, přesné označení služby – přesněji bude na faktuře text: „.....důvod fakturace...k projektu Podpora sociálně-právní ochrany dětí na Krajském úřadě Jihomoravského kraje II, financovaného z Evropského sociálního fondu, státního rozpočtu České republiky a vlastních prostředků Jihomoravského kraje, reg. č. projektu: CZ.03.2.63/0.0/0.0/15\_007/0003048“
- d) označení bankovního ústavu a číslo účtu, na který má být placeno
- e) den odeslání faktury a lhůta splatnosti
- f) datum uskutečnění zdanitelného plnění,
- g) částka k úhradě.

8. Dohodnutá splatnost podkladů k placení (faktur-daňových dokladů) je 14 dní ode dne vystavení. Úhrada bude provedena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u ČSOB, č. ú. [redacted] případně hotovostní platbou přímo na pokladně pronajímatele.

9. Nájemce je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti vrátit daňový doklad, pokud neobsahuje požadované náležitosti nebo obsahuje nesprávné údaje. Oprávněným vrácením daňového dokladu přestává běžet původní lhůta splatnosti. Opravený daňový doklad bude opatřen novou lhůtou splatnosti.

10. a) Pro případ prodloužení nájemce s úhradou faktury – daňového dokladu dle této smlouvy, bylo s odkazem na ust. § 2048 a násl. „NOZ“ ujednáno, že nájemce zaplatí smluvní pokutu ve výši 0,1% z částky v prodloužení za každý den po termínu splatnosti faktury – daňového dokladu.

b) Nezaplacení nájemného a ceny služeb dle této smlouvy do 30ti dnů po splatnosti daňového dokladu nebo zálohové faktury je bráno jako hrubé porušení smlouvy a vytváří možnost okamžitého ukončení smluvního vztahu ze strany pronajímatele.

c) Nájemce bere na vědomí, že v případě neplacení nájemného a ceny služeb mu může být zamezen přístup do předmětných prostor a jeho movitý majetek může být odprodán za účelem vyrovnání jeho závazků, k čemuž tímto dává výslovný a neodvolatelný souhlas.

#### **Čl. IV. - Reklamní tabule a označení**

1. Nájemce je oprávněn umístit na pronajatých prostorách v místech určených pronajímatelem reklamní tabule. Opatření příslušných úředních povolení je věcí nájemce. Náklady na reklamní tabule hradí nájemce.

2. Reklamní tabule a firemní označení budou zhotoveny a instalovány po konzultaci s pronajímatelem s přihlédnutím k jeho stanovisku tak, aby bylo zajištěno jednotné estetické hledisko.

#### **Čl. V. – Skončení nájmu**

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností a platností ode dne 01.10.2016 do 31.08.2019.

2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran ke dni uvedenému v dohodě, nebo písemnou výpovědí učiněnou kteroukoliv ze smluvních stran, a to z jakéhokoliv důvodu, nebo bez uvedení důvodu.
3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení druhé straně.
4. V případě výpovědi učiněné ze strany pronajímatele z důvodu, že:
  - a) nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu se smlouvou, tedy např. že se opotřebovávají nadměrně přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě
  - b) nájemce je v prodlení s úhradou plateb dle této smlouvy nebo jejich částí o více než 30 dnů oproti termínům a částkám uvedeným v čl. III. této smlouvy, je výpovědní lhůta třídnenní a počíná běžet prvním dnem po doručení zdůvodněné písemné výpovědi nájemci.
5. V pochybnostech se má za to, že výpověď je doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání formou doporučené zásilky na adresu smluvní strany uvedenou v čl. I. této smlouvy.
6. Pronajímatel i nájemce jsou společně vázáni provést vzájemné vypořádání závazků a pohledávek z titulu této smlouvy do dne jejího zániku.  
Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.
7. Nebylo-li dohodnuto jinak, je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Obě smluvní strany souhlasí v souladu s ustanovením § 89 a zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění změn a doplňků s tím, že případné spory vzniklé z této smlouvy bude řešit místně příslušný soud prvního stupně, a to Městský soud v Brně.

## **Čl. VI - Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce potvrzuje, že si pronajaté prostory prohlédl a shledal je způsobilými ke smluvenému užívání.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze měnit pouze uzavřením dodatku k této smlouvě, a to ve stejné formě, v jaké byla smlouva uzavřena. Platnost právního jednání upraveného dodatkem ke smlouvě je podmíněna jeho schválením voleným orgánem kraje ve smyslu § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některá ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
5. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení občanského zákoníku („NOZ“) platného a účinného v době uzavření této smlouvy.

6. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru nájemce pronajímatel prohlašuje, že souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vplývajících z příslušných právních předpisů (zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů).

7. Přílohou této smlouvy jsou:

1. Plánek předmětu nájmu.
2. Osvědčení o registraci plátce DPH .

8. Na důkaz svobodné a vážné vůle tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, smluvní strany souhlasně podepisují.

**Doložka podle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské řízení), ve znění pozdějších předpisů :**

Tato smlouva byla schválena Radou Jihomoravského kraje dne 15.09.2016 na 155. schůzi usnesením č. 10797/16/R155.

V Brně, dne .....3.10.2016.....

V Brně, dne ....3.10.2016.....

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce