

Nájemní smlouva

o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Pronajímatel: **Českomoravská stavební společnost s r.o.**
Novobranská 526/14, 602 00 Brno
zastoupená jednatelem: Ing. Jiřím Krmíčkem
IČO: 188 280 94
DIČ: CZ188 280 94
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Brno – venkov
č.ú. 431 644-641/0100

a

Nájemce: Česká republika - **Úřad vlády české republiky**
Zastoupená: Radkem Jiránkem, ředitelem Odboru pro sociální začleňování
IČO: 00006599
DIČ: CZ00006599
se sídlem: Nábřeží Edvarda Beneše 4,
Praha 1 – Malá strana, 118 01
bankovní spojení: 4320001/0710.

I. Právní stav předmětu nájmu

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, nemovitostí v k.ú. Město Brno a to budovy č.p. 526 na ulici Novobranská 14, Brno, pozemku parc.č. 246, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrální úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno, na LV č. 289 pro k.ú. Město Brno, obec Brno.

Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nepozbyl vlastnictví k uvedeným nemovitostem.

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu splňuje všechny požadavky stanovené právními předpisy pro kvalifikaci nebytových prostor.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce najímá v souladu s obecně závaznými právními předpisy ve výše uvedené nemovitosti, tj. budově v Brně, Novobranská 14, tyto nebytové prostory v celkové výměře 114 m² v III. nadzemním podlaží a to:

a) kancelářské plochy a vstupní haly o výměře 95 m²

b) ostatní plochy o výměře 19 m²

2. Pronajímatel poskytuje nájemci možnost umístění orientační tabule o rozměru 30 x 20 cm v souladu se současným provedením a technickým řešením jako na konzole u vstupních dveří domu Novobranská 14, dále označení zvonku pro „automatického vrátného, samostatnou poštovní schránku v chodbě domu na levé straně, jakož i možnost umístění názvu loga firmy na dřevěné orientační tabuli, umístěné na stěně nad poštovními schránkami, vše v souladu se současným grafickým a technickým řešením. Jiné způsoby provedení je nutno předem odsouhlasit s pronajímatelem.

3. Předmět nájmu bude nájemcem užíván výlučně jako kancelářské prostory.

4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu uvedených v článku II. odst.3

III. Výše nájemného a úhrady za poskytnuté služby

1. Nájem a úklid prostor se poskytuje za úplatu. Výše nájemného za pronajatý prostor uvedený v čl. II včetně úklidu těchto prostor činí ročně 262 200,- Kč (slovy: dvěšestěsátdvatisícdvěstěkorunčeských). Čtvrtletní nájemné za pronájem a úklid prostor činí tedy 65 550,- Kč (slovy: šedesátpěttisícpěťsetpadesátkorunčeských). Výše stanovené částky jsou uvedeny bez DPH.

2. Čtvrtletní nájemné za pronájem a úklid prostor ve výši 65 550,- Kč je splatné předem, vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, vše na bankovní účet pronajímatele u Komerční banky, pobočka Brno-venkov, č.ú. 431 644-641/ 0100 placené na základě faktury vystavené pronajímatelem, nebo trvalým příkazem. První čtvrtletní nájemné dle této smlouvy je splatné do 21 dnů ode dne počátku nájmu uvedeného v čl. IV odst. 1. Sjednaná cena může být změněna pouze při zavedení eura v ČR. Pro tento případ se obě smluvní strany zavazují dva měsíce před touto událostí uzavřít dodatek k této smlouvě, který bude řešit tuto událost.

3. Výše záloh za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, jako je úklid společných prostor v domě, srážková voda, vodné a stočné, osvětlení společných prostor, údržba výtahu, kontrola a čištění komínů – 1x ročně, odvoz pevného komunálního odpadu, roční prohlídka hasicího přístroje, činí 3000,- Kč bez DPH čtvrtletně a je splatná vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. První záloha za služby spojené s užíváním pronajatých prostor dle této smlouvy bude splatná do 21 dnů ode dne počátku nájmu uvedeného v čl. IV odst. 1. Zálohy budou vyúčtovány podle skutečně vynaložených nákladů vždy do 15. dne následujícího po skončení každého čtvrtletí. Vyúčtování bude provedené poměrně podle pronajaté plochy.

4. Faktura pronajímatele za nájemné, služby a odběr energií dle odstavců 2, 3 a 6 tohoto článku smlouvy musí obsahovat náležitosti obchodní listiny a daňového dokladu dle platných právních předpisů. Na faktuře musí být uvedeno evidenční číslo této smlouvy uvedené nájemcem v záhlaví této smlouvy. V případě, že faktura nebude mít stanovené náležitosti nebo bude obsahovat chybné údaje, je nájemce oprávněn tuto fakturu ve lhůtě její splatnosti vrátit pronajímateli, aniž by se tím nájemce dostal do prodlení s úhradou faktury. Nová lhůta splatnosti počíná běžet dnem obdržení opravené nebo nově vystavené faktury. Důvod případného vrácení faktury musí být nájemcem jednoznačně vymezen. Nájemné a další platby

dle této smlouvy uhradí nájemce na základě faktury pronajímatele bezhotovostním převodem, přičemž splatnost faktury je 21 dnů ode dne jejího doručení nájemci. Povinnost nájemce zaplatit fakturovanou částku dle této smlouvy je splněna odepsáním příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.

5. Pro případ prodlení s platbou nájemného, nebo služeb s nájmem spojených bude nájemci účtováno penále 0,05 % z dlužné částky za každý den z prodlení. V případě, že nájemné nebo služby nebudou zaplacený ani do 1 měsíce po lhůtě splatnosti, má pronajímatel právo dát nájemci výpověď s měsíční lhůtou k vystěhování a následně ke dni ukončení nájmu znemožnit nájemci další užívání pronajatých prostor nájemcem včetně zákazu vstupu zaměstnanců do těchto prostor, odpojení všech energetických médií atd. Smluvní strany sjednávají, že nájemce se nedostane do prodlení s úhradou nájemného a dalších plateb dle této smlouvy v případě, že neobdrží řádný daňový doklad vystavený pronajímatelem.

6. Náklady na spotřebovanou elektrickou energii a plyn současně s poplatky za jejich vyúčtování bude hradit nájemce na základě zálohových plateb pronajímateli ve výši 24000,- Kč bez DPH/kvartál. Platba záloh za odběr plynu a elektrické energie bude součástí pravidelné fakturace podle odstavce 3. Zálohové platby budou vyúčtovány na základě konečné faktury od dodavatelů vždy po ukončení účetního období nebo po ukončení platnosti smlouvy. Nájemce bude mít na odběr elektrické energie i plynu vlastní odběrové měřidlo.

7. Smluvní strany se dohodly, že výše čtvrtletního nájemného se každý rok dále ještě, vždy od 1. 1. příslušného roku, počínaje 1. 1. 2017 zvyšuje nad částku nájemného, kterou má nájemce platit za IV. kalendářní čtvrtletí předcházejícího roku, a to o tolik procent z nájemného za IV. kalendářní čtvrtletí předcházejícího roku, kolik bude činit procentuální vyjádření míry inflace za předešlý kalendářní rok, podle sdělení Českého statistického úřadu s tím, že pokud tento údaj k 1. 1. příslušného kalendářního roku nebude znám, doúčtuje pronajímatel nájemci toto zvýšení (doplatek) fakturou (doplatková faktura) poté, co tento údaj již znám bude a nájemce je povinen tento doplatek zaplatit ve lhůtě splatnosti uvedené na takové faktuře. Do doby vystavení této doplatkové faktury na toto doúčtování bude nájemce platit nájemné ve výši, jež bude rovna výši čtvrtletnímu nájemnému za IV. kalendářní čtvrtletí předchozího kalendářního roku a počínaje kalendářním čtvrtletím následujícím po čtvrtletí, v němž byla vystavena faktura, jíž bude nájemci fakturováno takto zvýšené nájemné. V případě, že by procentuální vyjádření inflace za předešlý kalendářní rok bylo vyšší než 5 %, bude nájemné navýšeno o 5 %. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen oznámit nájemci nejpozději do 30. 6. příslušného roku, jinak právo pronajímatele zvýšit nájemné na období tohoto roku zaniká.

8. Bude-li nájem zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního čtvrtletí, je pronajímatel oprávněn vystavit fakturu na nájem a další platby dle této smlouvy pouze ve výši přiměřené délce trvání nájmu v daném kalendářním čtvrtletí. Uhradil-li nájemce před skončením nájmu v průběhu kalendářního čtvrtletí platby za celé kalendářní čtvrtletí v plné výši, má nárok na vrácení části uhrazené částky, která připadá na období, ve kterém nájem netrval.

IV. Doba trvání nájemního vztahu a možnost výpovědi

1. Nájemní poměr se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 8. 2016 s tím, že obě smluvní strany mohou vypovědět smlouvu písemnou výpovědí bez udání důvodu.
2. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně, pokud se strany nedohodnou jinak.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Nebytový prostor se pronajímá nájemci v jemu známém stavu zařízený kancelářským nábytkem a židlemi. O tomto hmotném majetku bude sepsán soupis předávaného majetku a bude tvořit nedílnou součást této smlouvy. Jakékoli jeho stavební úpravy může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
2. Případné stavební úpravy nebytového prostoru podle potřeb a z iniciativy nájemce, včetně projektové dokumentace zajistí a uhradí nájemce, na jeho žádost projekt a provedení odsouhlasí pronajímatel.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě za účelem kontroly dodržování této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez osoby pověřené nájemcem a bez předchozího vyrozumění pouze v případě havárie, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bezodkladně vyrozumět nájemce sdělením důvodu vstupu do prostor.
4. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat pronajaté prostory v rámci oprav objektu tak, aby mohl nájemce užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu a společné prostory v budově v souladu a k účelu dle této smlouvy a to po celou dobu nájemního vztahu tak, aby na pronajatém předmětu nájmu nezpůsobil žádné škody a neomezoval svou činností pronajímatele ani jinou osobu. Případné škody v pronajatých prostorách zaviněné nájemcem nebo třetími osobami nacházejícími se v pronajatých prostorách se souhlasem nájemce, uhradí nájemce pronajímateli v plné výši.
2. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné včetně příslušenství a služeb dle ustanovení uvedených v článku III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen oznámit písemně bez zbytečného odkladu pronajímateli veškerá poškození předmětu nájmu, která na něm nastala, a to jak ze zavinění nájemce, tak i bez jeho zavinění a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu jiných oprav než drobných (tj. oprav souvisejících s běžným opotřebením) a umožnit jejich provedení. Nesplněním této povinnosti nájemce odpovídá za případnou další vzniklou škodu.

4. Nájemce se zavazuje používat pronajaté prostory v souladu s předmětem činnosti – viz. článek II., dbát na dodržení bezpečnostních a protipožárních předpisů a právních norem vydaných obecními úřady.
5. Nájemce jestliže provede výměnu vložky zámku je povinen předat pronajímateli bezodkladně po této výměně nový klíč od jejich vstupních dveří v zapečetěné obálce, aby pronajímatel měl možnost vstoupit do těchto prostor v případě havárie, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda.
6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám.
7. Nájemce se zavazuje užívat přenechané prostory k dohodnutému účelu, udržovat je v řádném stavu a dbát zásad požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, jakož i pravidel slušného chování.
8. Nájemce bere na vědomí, že podlaha kanceláří má zcela nový lak na parketách a proto bude používat k jeho ochraně plastové podložky pod kolečkové židle (nejméně o velikosti 80 x 120 cm). V případě nedodržení této povinnosti je nájemce povinen uvést lak i parkety do stavu, v jakém byly ke dni převzetí pronajatých prostor nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

VII. Stavební úpravy

1. Při veškerých stavebních úpravách je nutné brát v úvahu povinnosti vyplývající z charakteru budovy Novobranská 14, která je památkově chráněná.
2. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžné míry opotřebení.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem vzniku nájemního vztahu, t.j. 1. 8. 2016.
3. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, zůstávají ostatní tímto nedotčena. Neúčinné ustanovení se nahradí takovým, které odpovídá nebo bude co nejbližší původnímu záměru v ekonomickém smyslu.
4. Tato smlouva se řídí českým právním řádem. V případě sporů se smluvní strany zavazují je řešit na úrovni jednání svých statutárních zástupců. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, je příslušný Městský soud v Brně.
5. Jakékoli změny nebo dodatky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou, odsouhlasenou smluvními stranami jako vzestupně číslovaný dodatek k této smlouvě, jinak jsou neplatné.

6. Obě smluvní strany potvrzují svými podpisy autentičnost této smlouvy, že smlouva byla sepsána vážně a srozumitelně a byla to jejich svobodná vůle.
7. Povinnost platit nájemné řádně a včas vyplývá z ustanovení článku III. této smlouvy.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 vyhotoveních. Pronajímatel obdrží 1 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.
9. Pro případ vzájemného doručování si strany sjednaly, že zásilka odeslaná poštou druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou pro doručování příjemce zásilky jejímu odesilateli předem písemně sdělil, se považuje za doručenu i v případě, že ji adresát nepřevzme, a to desátým dnem od uložení zásilky u příslušné pošty, nebo pokud adresát její převzetí odmítne, je mu doručena dnem tohoto odmítnutí.
10. Pronajímatel souhlasí se zveřejněním této smlouvy včetně jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v registru smluv zajistí nájemce.

V Brně dne

V Praze dne

Pronajímatel

nájemce

Českomoravská stavební společnost s r.o.
Novobranská 14, 602 00 Brno
zastoupená jednatelem:

Ing. Jiřím Krmíčkem

Česká republika-Úřad vlády české republiky
IČ 00006599
Nábřeží Edvarda Beneše 4
Praha 1 – Malá strana, 118 01

Zastoupená Radkem Jiránkem

