

Nájemní smlouva

*uzavřena v souladu s ustanovením § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů*

Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, v.v.i.

se sídlem: Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice

zastoupený ředitelem: Doc. RNDr. Ivanem Sucharou, CSc.

IČ: 00027073

DIČ: CZ00027073

bankovní spojení: č. ú .: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Moravia Ceramic s.r.o

Vídeňská 277/68

639 00 Brno

IČ: 26975327

DIČ: CZ26975327

(dále jen „nájemce“)

uzavírají nájemní smlouvu tohoto znění:

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na ul. Lidická 25/27 v Brně, č. p. 971 stojící na pozemku p. č. 1422/3, podzemních garáží umístěných na pozemku p. č. 1422/2, jakož i pozemků p. č. 1422/2, 1422/3 a 1424/1, vše zapsané na listu vlastnictví číslo 1003, katastrální území Veveří 610372, obec Brno, u Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tyto prostory do nájmu.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je část nebytových prostor specifikovaných v čl. I této smlouvy, konkrétně
 - prodejna o výměře 65,5 m², místnost č. 0.12 v přízemí budovy
 - 2 kanceláře o celkové výměře 33,7m², místnosti č. 0.10 a 0.11 v přízemí budovy
 - sociální zařízení o výměře 11,9m² , místnosti č. 0.7 a 0.8 v přízemí budovy(dále jen „předmět nájmu“).
2. Umístění jednotlivých prostor, vyjmenovaných v bodu 1., tohoto článku, je vyznačeno v půdorysném plánu, tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy.

Předmět nájmu je vybaven topnými tělesy, osvětlením, datovými přípojkami, nábytkem a dalším vybavením (viz protokol o převzetí).

Článek III. Účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětné nemovitosti neváznou žádná práva nebo povinnosti, které by mohly bránit řádnému užívání dle této smlouvy.

2. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor výlučně pro svou obchodní činnost a to dle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.

3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.

Článek IV. Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to počínaje dnem 1. 1. 2019 a konče dnem 31. 12. 2023. Sjednanou dobu nájmu je možno prodloužit oboustranně odsouhlaseným písemným dodatkem.

Článek V. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné za užívání předmětu nájmu a za užívání společných nebytových prostor (čl. II./1. smlouvy) v celkové výši 277 750,- Kč (slovy: dvěsetšedesátsedmtisícsetpadesát korun českých) bez DPH za kalendářní rok.

2. Nájemné za užívání předmětu nájmu a za užívání společných nebytových prostor je splatné měsíčně ve výši 23 145,83 Kč bez DPH. Nájemné uhradí nájemce na základě daňového dokladu/faktury vystaveného do 15. dne měsíce se splatností do 15 dnů od vystavení dokladu/faktury. Úhrada bude provedena bezhotovostní platbou na účet pronajímatele uvedený na faktuře, popř. v záhlaví této smlouvy. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol uvedený ve faktuře.

3. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody, dodávku elektrické energie, dodávku vody a odvod odpadních vod, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a úklid společných prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit dle následujícího klíče:

- náklady za **tepelnou energii** (vytápění) bude hrazen zvlášť dílčí platbou, jejíž výše bude stanovena na základě stejného období předchozího roku. Po ukončení ročního fakturačního období bude proveden výpočet nákladů na jednotlivého konečného nájemce v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb. Rozdíl z konečného vyúčtování bude vzájemně vypořádán v termínu do 31. března následujícího roku.
- náklady za **elektrickou energii** bude nájemce pronajímateli hradit podle skutečně spotřebované elektrické energie naměřené nainstalovanými podružnými měřidly.

- náklady za **dodávku vody a odvod odpadních vod** bude nájemce hradit v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech kancelářských ploch budovy, kdy výměře nájemci pronajatých prostor odpovídá podíl 3,22% na celkových nákladech za budovu hrazených pronajímatelem dodavateli předmětné služby.
- náklady na **odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu** bude nájemce hradit v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech kancelářských ploch budovy, kdy výměře nájemci pronajatých prostor odpovídá podíl 3,22% na celkových nákladech za budovu hrazených pronajímatelem dodavateli předmětné služby.

4. Výše uvedené náklady na služby spojené s užíváním pronajímaných nebytových prostor bude nájemce hradit bankovním převodem na základě daňového dokladu/faktury, vystaveného pronajímatelem do 15 dnů prvního měsíce následujícího po ukončení kalendářního čtvrtletí se splatností 15 dní od jeho doručení.

Připojení k síti internet a telefonické služby si nájemce sjednává samostatně.

5. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného a příslušných služeb v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě zvýší o průměrnou meziroční míru inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Měsíční splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výši měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacených před doručením oznámení a výši měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším řádném termínu splatnosti nájemného. Poprvé se toto ustanovení použije pro úpravu výše nájemného na rok 2020.

6. Dnem splatnosti nájemného se rozumí den připsání stanovené částky nájemného na účet pronajímatele.

Článek VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu tak, jak je uvedeno v čl. III. odst. 2 smlouvy. Pro jakoukoli změnu ve způsobu užívání předmětu nájmu nájemcem je nezbytně nutný písemný souhlas pronajímatele.

2. Nájemce se dále zavazuje, že k uvedenému předmětu nájmu nezřídí třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele užívací právo. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

3. Při užívání předmětu nájmu se bude nájemce chovat tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Pokud nájemce svým jednáním škodu způsobí, zavazuje se vzniklou škodu uhradit v plném rozsahu jak pronajímateli, tak případně i třetí straně. Škoda se nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to pronajímatel či poškozený, uhradí nájemce škodu v penězích. Při určení výše škody na věci se vychází z její obvyklé

ceny v době poškození a zohlední se, co poškozený musí k obnovení nebo nahrazení funkce věci účelně vynaložit.

4. Nájemce je povinen řádně platit za předmět nájmu nájemné. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu zajistí na své náklady nájemce. Pro vymezení běžné údržby a drobných oprav se použijí ustanovení Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, s výjimkou ustanovení § 5 a § 6.

5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zaviněním nájemce tak i bez jeho zavinění a současně je povinen oznámit pronajímateli potřebu provést nezbytnou opravu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu. Nezbytnou opravu musí nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která tímto pronajímateli vznikla.

6. Zabezpečení předmětu nájmu je povinností nájemce.

7. Nájemce je povinen zdržet se takových jednání, která by rušila nebo zasahovala do výkonu ostatních užívacích a nájemních práv v budově, v níž se nachází předmět nájmu, jakož i do práv pronajímatele.

8. Užíváním předmětu nájmu nesmí nájemce omezovat ostatní osoby.

9. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a znehodnocení věcí, které se nalézají v předmětu nájmu.

10. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajistit na vlastní náklady běžný úklid.

11. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení, ve kterém bude uveden termín vstupu pronajímatele, umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu.

12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu bez ohlášení, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná událost.

13. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provést stavební úpravy pronajatých prostor vymezené přílohou č. 2 této smlouvy, s provedením stavebních úprav dle přílohy č. 2 pronajímatel souhlasí.

14. Náklady vynaložené nájemcem na stavební úpravy vymezené přílohou č. 2 této smlouvy je oprávněn účetně a daňově odepisovat nájemce.

15. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady na stavební úpravy vymezené přílohou č. 2 hradí nájemce. Smluvní strany se dále dohodly, že po skončení nájmu pronajímatel nebude nájemci hradit žádné provedené technické zhodnocení. Veškeré stavebně-správní formalities (žádost o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby atd.) je ve vztahu ke stavebním úpravám pronajatých prostor vymezeným přílohou č. 2 této smlouvy povinen zajistit nájemce. Pronajímatel je za tímto účelem nájemci povinen poskytnout potřebnou součinnost.

16. Nájemce má právo provést další změnu na předmětu nájmu (např. stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu

provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení, a to za předpokladu, že součástí souhlasu pronajímatele byla písemná dohoda, jejímž obsahem je ujednání o vypořádání vynaložených nákladů.

17. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

18. Nájemce je oprávněn umístit na dveřích předmětu nájmu, popř. v blízkosti dveří, a na výkladcích (výlohách) snímatelným způsobem údaje, které jsou nezbytné pro výkon činnosti nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a jeho reklamou. Nájemce je dále oprávněn umístit z venkovní strany předmětu nájmu vývěsní štít, nejvíce však o rozměrech 2 m x 1 m a/nebo reklamní plachtu, nejvíce však o rozměrech 2 m x 1 m.

19. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

20. V době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.

2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to po celou dobu nájmu.

3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu účelu, pro který byl pronajat.

4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu po předchozím ohlášení, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav, provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

5. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez ohlášení, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná událost. O tomto musí pronajímatel nájemce vyrozumět bezprostředně po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

6. Pronajímatel prohlašuje, že budova, ve které se nachází předmět nájmu a předmět nájmu jsou pojištěny. Pojištění vlastních věcí a zařízení v předmětu nájmu si zajistí nájemce.

Článek VIII. Předání a převzetí

1. Po skončení nájemní smlouvy je nájemce povinen uvolnit předmět nájmu a vrátit ho pronajímateli řádně vyklizený a ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O faktickém předání a převzetí bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajatých prostor.

2. Pokud nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč (slovy: třitisíce korun českých) za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

Článek IX. Sankce při porušení povinností nájemce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

2. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok na náhradu škody.

Článek X. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu a před jejím uplynutím je možno jej ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

2. Výpovědní lhůta pro případy dle bodu 3. činí patnáct dní a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může nájemní smlouvu ukončit výpovědí v případě, že:

- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
- nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména přes písemné upozornění porušuje klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově,
- bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor,
- zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, nebo
- nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu nebo smluvní pokuty, popř. úroků s prodlení.

4. Nájemce může nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu, v takovém případě činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Článek X. odst. 2 této smlouvy se pro výpověď této smlouvy ze strany nájemce nepoužije.

5. Výpověď podle této smlouvy se považuje za doručenou dnem, kdy ji smluvní strana převezme. Doručuje-li se prostřednictvím provozovatele poštovních služeb a adresát písemnosti nebyl zastížen, písemnost se uloží. Jestliže si adresát uložené písemnosti písemnost ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, nevyzvedne, písemnost se považuje za doručenou posledním dnem této lhůty. Jestliže adresát písemnosti doručení znemožní, písemnost se považuje za doručenou dnem, kdy k neúspěšnému pokusu o doručení došlo.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení neupravená touto smlouvou se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude v souladu s § 2 odst. 1 písm. e) zák. č. 340/2015 Sb. uveřejněna dle § 5 téhož zákona v registru smluv. V registru smluv smlouvu uveřejní pronajímatel.

3. Změny a doplnění této smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.

4. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzájemnou dohodou.

5. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, kdy rozhodující je datum podpisu pozdějšího.

7. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s obsahem souhlasí, a že je tato smlouva projevem jejich svobodné vůle.

V Průhonicích dne 18.12.2018

V Brně dne

Výzkumný ústav Silva Taroucy
pro krajinu a okrasné zahradnictví, v.v.i
Doc. RNDr. Ivan Suchara, CSc.
ředitel