

## Smlouva o pronájmu nebytových prostor

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

---

Smluvní strany: Institut udržitelné výstavby s.r.o.  
Slámova 598 / 43, 618 00 Brno  
zastoupený Ing. Rudolfem Böhmem, jednatelem  
(dále jen „nájemce“)

bankovní spojení Waldviertler Sparkasse Bank AG, č.ú. 8800002692 / 7940 IČ 293 64 680,  
zapsaná u Krajského soudu v Brně, spis. zn. 75518  
DIČ CZ 29364680, plátce DPH

a

**Vírský oblastní vodovod**, sdružení měst, obcí a svazku obcí  
Hlinky 487 / 35, 603 00 Brno  
zastoupená Ing. Václavem Horákem  
**předsedou představenstva sdružení**  
(dále jen „podnájemce“)

bankovní spojení: Komerční banka č.ú. 19-5191650227 / 0100  
IČO 605 52 662, zapsaná u Krajského soudu v Brně pod spis. zn. L19605  
DIČ CZ60552662  
plátce DPH

---

### Úvodní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy s českým svazem vědeckotechnických společností, která je vlastníkem objektu – budovy Kongresového centra na adrese Hlinky 35, 603 00 Brno, zapsané na LV č. 852 pro katastrální území Pisárky, obec Brno, okres Brno-město (dále jen KCB) oprávněn přenechat předmět nájmu (případně jeho část) na základě podnájemní smlouvy třetím osobám.
2. Strany této smlouvy 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., ve změně pozdějších změn a doplňků, na této smlouvě.

### I.

#### Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je závazek nájemce pronajmout za úplaty podnájemci prostory níže specifikované v této smlouvě. Podnájemce se zavazuje pronajmout prostory níže specifikované v této smlouvě. Podnájemce se zavazuje pronajmout prostory od nájemce převzít a zaplatit mu za pronájem nájemné sjednané dále v této smlouvě.

## II.

### Vymezení předmětu smlouvy

Nájemce přenechává touto smlouvou do užívání podnájemci prostory v budově, která je předmětem nájmu, kde bude podnájemce provádět svoji podnikatelskou činnost (správa majetku Vírského oblastního vodovodu a činnost technických poradců v oblasti vodního hospodářství).

Výměry jednotlivých částí pronajatých prostor jsou následující:

- a) Kanceláře č. 427, 428, 429, 431 o celkové ploše 79,5 m<sup>2</sup>
- b) Kychyňka č. 430, chodba č. 400e, místnost č. 434 o celkové ploše 179,0 m<sup>2</sup>

Místnosti se nacházejí ve 4. patře budovy Kongresového centra, Hlinky 487/35, 603 00 Brno.

## III.

### Cenová ujednání a platební podmínky

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za prostory uvedené v čl. II a) této smlouvy částku ve výši **4.365,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH. Tato částka zahrnuje:
  - Nájemné včetně služeb ve výši **3.265,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH
  - Paušální úhradu nákladů za spotřebu el. energie **450,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH
  - Paušální úhradu nákladů za vodné / stočné **140,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH
  - Paušální úhradu nákladů za vodné / stočné **510,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH
2. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za prostory uvedené v čl. II b) této smlouvy částku ve výši **2.670,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH. Tato částka zahrnuje:
  - Nájemné včetně služeb ve výši **2.000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH
  - Paušální úhradu nákladů za spotřebu el. energie **90,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH
  - Paušální úhradu nákladů za vodné / stočné **70,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH
  - Paušální úhradu nákladů za vodné / stočné **510,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH
3. Cena bude hrazena v měsíčních splátkách vždy pro běžný měsíc na základě běžného daňového dokladu, který bude vystaven vždy k 15. dni v měsíci. Tento den se považuje za datum dílčího zdanitelného plnění. Cena zahrnuje:
  - nájemné ve výši **51.464,- Kč** bez DPH
  - úhradu nákladů za spotřebu el. energie ve výši **4.323,80 Kč** bez DPH
  - úhradu nákladů za vodné a stočné **1.971,70 Kč** bez DPH
  - úhradu nákladů za otop **10.986,30 Kč** bez DPH
4. Na daňovém dokladu bude uveden den splatnosti. Při úhradě nájemného uvede podnájemce na příkazu k platbě jako variabilní symbol číslo daňového dokladu (faktury). **Nebude-li ani do 14 dnů od písemného upozornění podnájemce nájemcem na nedodržení termínu splatnosti stanovená částka připsána na účet nájemce, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět.** Výpovědní lhůta je jeden měsíc a začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi na poslední známou adresu podnájemce. Rozhodující je datum poštovního razítka. V pochybnostech se má za to, že písemnost byla druhé smluvní straně doručena pátý den po jejím odeslání.

5. Při zdanění nájemného bude nájemce vůči podnájemci postupovat podle příslušných právních předpisů.
6. Nájemce je oprávněn upravit výši nájemného v souladu s aktuálním cenovým vývojem na území České republiky. Valorizovaná výše nájemného bude stanovena písemným oznámením nájemce podnájemci.
7. V případě navýšení regulovaných cen energetických médií uvedených výše je nájemce oprávněn toto navýšení promítnout do sjednané paušální úhrady.

#### IV.

### Doba podnájmu a skončení doby nájmu

1. Podnájem se uzavírá na dobu neurčitou od **1. 1. 2019**.
2. Nájemce i podnájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu (nebo její část) písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je **dvanáct měsíců** a začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi na poslední známou adresu druhé smluvní strany. Rozhodující je datum poštovního razítka. V pochybnostech se má za to, že písemnost byla druhé smluvní straně doručena pátý den po jejím odeslání.
3. Nájemce je navíc oprávněn vypovědět tuto smlouvu (nebo její část) písemně také z důvodů investiční výstavby v budově. V takových případech je výpovědní lhůta rovněž tři měsíce a začíná rovněž plynout od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi na poslední známou adresu podnájemce s výslovným uvedením, že se jedná o výpověď z důvodu investiční výstavby. Rozhodující je opět datum poštovního razítka. V pochybnostech se má za to, že písemnost byla druhé smluvní straně doručena pátý den po jejím odeslání.
4. Nájemce může kdykoli odstoupit od této smlouvy v případě, kdy podnájemce i přes písemné upozornění nájemce poruší povinnosti podnájemce, 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 podnájemci nájemcem na poslední známou adresu podnájemce, nebyla-li do té doby zjednána náprava. V pochybnostech se má za to, že písemnost byla druhé smluvní straně doručena pátý den po jejím odeslání.
5. Nájemce je oprávněn od smlouvy jednostranně odstoupit formou písemně vyhotoveného oznámení o odstoupení zaslání na adresu sídla podnájemce v případě, vstoupí-li podnájemce do likvidace, bude-li na majetek podnájemce prohlášen konkurz nebo bude-li podnájemci soudem povoleno vyrovnání s jeho věřiteli. Odstoupení se stává účinným dnem doručení oznámení o odstoupení na adresu sídla podnájemce. V pochybnostech se má za to, že písemnost byla druhé smluvní straně doručena pátý den po jejím odeslání.

#### V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce se zavazuje:
  - a. užívat pronajaté prostory pouze k účelům podle 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 obecně platné technicko-bezpečnostní předpisy 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 podnájemce.
- e. umožnit zástupcům nájemce vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, avšak vždy za doprovodu podnájemce,
- f. neprovádět stavební úpravy v pronajatých prostorách bez písemného souhlasu nájemce,
- g. ohlásit nájemci každé poškození pronajatých prostor, které má vliv na bezpečnost práce, v pronajatých prostorách nepřipojovat a nepoužívat žádná přídatná topná zařízení,
- h. ostatní elektrická odběrná zařízení a spotřebiče připojovat pouze o výkonech odpovídajících dimenzi vedení a připojovacích prvků (zásuvek) trvale instalovaných. K připojení jakýchkoli spotřebičů o výkonu větším než 2,5 kW si předem vyžádat schválení zástupcem nájemce. Jakékoli úpravy rozvodu vyvolané takovou potřebou, případně jiným zájmem, je nutno předem odsouhlasit s nájemcem, realizovat na základě řádné projektové dokumentace a náklady na takovou úpravu uhradit,
- i. písemně oznámit nájemci jakoukoli změnu v údajích (změna obchodního jména nebo sídla, bankovního spojení, IČO, DIČ, zástupce firmy),
- j. do 15 dnů oznámit změnu postavení plátce nebo neplátce DPH, doloženou fotokopii osvědčení o registraci plátce DPH nebo o zrušení registrace plátce DPH,
- k. po skončení nájmu uvést pronajaté prostory do původního stavu a vyklidit z předmětu nájmu své vnesené věci. Pokud tak neučiní, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý, i započatý den prodlení s vyklizením a předáním. Vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatí podnájemce nájemci v den uvedený na dokladu o vyúčtování, neučiní-li tak, vzniká nájemci zadržovací právo na vnesené movité věci podnájemce.

2. Nájemce se zavazuje:

- a. zajistit podnájemci nerušené užívání prostor po celou dobu podnájmu. Tím není dotčeno oprávnění nájemce vstupovat do prostor za účelem kontroly (čl. V. odst. 1 písm. f) a v případě, že hrozí škoda na prostorech či jiných hodnotách v nich se nacházejících,
- b. udržovat předmět pronájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat,
- c. zajišťovat součinnost při odstraňování běžných závad,
- d. umožnit podnájemci do pronajatých prostor vnést a v nich užívat věci a zařízení podnájemce, nájemce však neodpovídá podnájemci za jakékoli poškození nebo ztrátu vnesených věcí a zařízení,
- e. o případné uvedení prostor do původního stavu požádat podnájemce písemně alespoň měsíc před datem ukončení nájmu.

3. Podnájemce je v souladu s § 2305. občanského zákoníku oprávněn opatřit předmět pronájmu nebo budovu, v níž je předmět podnájmu umístěn, označením identifikujícím jeho osobu jakož i podnikatelskou činnost v předmětu podnájmu provozovanou, avšak jen po předchozím souhlasu nájemce.

## **VI.**

### **Technické podmínky nájmu**

Nájemce předá podnájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a smluvní strany o tom vyhotoví písemný protokol. Nájemce při předávání prostor předá všechny klíče od pronajatých prostor včetně duplikátů, které budou uloženy v zapečetěné obálce na vrátnici KCB. Při předání prostor zpět nájemci vrátí podnájemce všechny klíče od pronajatých prostor.

## **VII.**

### **Vstup do objektu**

Vstup do objektu má podnájemce umožněn v provozní době budovy. Mimo tuto dobu je vstup předmětem zvláštního ujednání.

## **VIII.**

### **Požární ochrana**

Nájemce 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. 3-4. písm. a) odst. 4., písm. a) až g) a navazujících § 3 – 10 vyhl. MV č. 246/2001 Sb.

Podnájemce 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**

Podnájemce je odpovědný za zamezení vypouštění odpadních vod obsahujících látky pro vody škodlivé např. ropné produkty, oleje, emulze, barvy a látky toxické. Podnájemce je povinen chránit vnější ovzduší před vnášením znečišťujících látek a dbát na omezování příčin a zmírňování následků znečištění v souladu se zákonem č. 86 / 2002. sb. o ochraně ovzduší v platném znění, ve znění pozdějších předpisů.

Podnájemce 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. uhradit nájemci veškeré částky za pokuty, které byly uloženy státním orgánem podle zákona č. 254/2001 Sb., tato povinnost podnájemci vzniká v případě, že bude prokázáno jeho zavinění.

## X.

### Hospodaření s odpady

Pokud je podnájemce 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 podnájemce 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 čl. IV., odst. 1 této smlouvy, není-li dále uvedeno jinak. Jakékoli dodatky, popř. změny musí být učiněny písemnou formou a odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.

Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv v registru smluv (zákon o registru smluv), dříve nemůže nabýt účinnosti. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Vířský oblastní vodovod, sdružení měst, obcí a svazků obcí.

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 nájemce: [redacted] jednatelem, ve věcech smluvních,  
[redacted] všech technických

- za podnájemce: [redacted] výkonný ředitel sdružení

případně statutárním orgánem písemně zmocnění zástupci.

V Brně dne: 14 -12- 2018

Vířský oblastní vodovod,  
sdružení měst, obcí a svazků obcí  
[redacted]

INSTITUT  
UDRŽITELNÉ VÝSTAVBY  
[redacted]  
Slámova 43, 618 00 Brno  
Č. 293 64 680

Institut udržitelné výstavby s.r.o.

Vířský oblastní vodovod, sdružení měst, obcí a svazků obcí