Nájemní smlouva

**uzavřená dle ust. 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi:**

**Pronajímatel: VKUS, oděvní družstvo Brno**

se sídlem  Brno, Veselá 199/5, PSČ 602 00

IČO: 000 30 678

DIČ: CZ00030678

zapsán dne 9. 7. 1951v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně,

odd. DrXXXVI, vložka 86

bankovní spojení: Sberbank CZ, a. s

účet č.: **xxxxxxxxxxxxxxxxx**

zastoupen společně Milanem Vrbasem, předsedou představenstva a Ivanou Chaloupkovou, členem představenstva

a

**Nájemce: CD CENTRUM COMS, a.s.**

se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno

IČO: 073 79 161

DIČ: CZ07379161

zapsán dne 20. 8. 2018 v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně,

oddíl B, vložka 8033

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

účet č.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zastoupen: Bc. Jakub Hruška, předseda představenstva a Ing. Pavel Jankůj, místopředseda představenstva

číslo smlouvy: 2019/2

**Článek I.**

# Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 199 na ul. Veselá č. or. 5 umístěné na pozemcích

p. č. [616/1](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=7V8nnlFBiNGr6GCJy4SRvDFwXZekZM-BCPz-etiCq0SvOvQ_0pPGSwtuvCYl3MQO9qkQmwMcFVwSVQPk8lvxqmKOlCpTgMyifYFjtlT1hdcaaNSat0MfogznYTa1MPCQ), p. č. [616/3](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=H9VZWqNwyzg8-r4BTcS2zrbNMfmAGEuDgIHus8U1SXw_dPatKrT-8dtxJSoWStWKt1OsSa16J-htXwS1U1p_XSLKgeP8iYIiyvW136_M9mWgOMntsrA9-u6Q8Af69JXw), p. č. [616/6](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=E8t5L7Hlk7FhzL8FCNjuPae7Xh1dLW9V-5J0D0_OJqsYsBAo7GPBDqAI5H881TMc4vrSntGJVeGapfZiE_fVz07oW0K0GoxoY7z1q7iZ6ijFqTeG_IgX2-p5HyfSRy78) (dále jen „budova“), vše zapsáno v k. ú.

Brno-město na LV č. 37, obec Brno, U Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící k podnikání umístěné ve 2.NP budovy,
a to kancelář **č. 203 o výměře 28 m2.**
2. Dále pronajímatel pronajímá nájemci do společného nájmu s nájemci ostatních pronajatých kanceláří na tomtéž podlaží **společné prostory o výměře 3 m2.**
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu: kancelář.

**Článek II.**

# Režim nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat prostory určené podnikání k účelu, uvedeném v čl. I. odst. 4 této smlouvy. Vyskytne-li se jakákoliv závada anebo jiná překážka bránící řádnému užívání uvedených prostor, popřípadě služeb s tím spojených, je nájemce povinen tuto skutečnost pronajímateli neprodleně písemně oznámit na email: xxxxxxxxxxxxxxxxx.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě k užívání nebo ke spoluužívání tím způsobem, že vloží svůj podnik nebo jeho část zahrnující i provozovnu umístěnou v předmětu nájmu jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu obchodní společnosti nebo do družstva a ani tak, že by smlouvou o sdružení vnesl své právo vyplývající ze smlouvy o nájmu jako svůj vklad poskytnutý do sdružení.
3. Nájemce je povinen dodržovat domovní a provozní řád budovy a veškerá bezpečnostní a protipožární opatření. Domovní a provozní řád budovy tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Nájemce je povinen platit nájemné sjednané touto smlouvou bezpodmínečně včas a v plné výši bez ohledu na změnu poměrů nebo objektivní či subjektivní okolnosti vzniklé na své straně.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k účelu sjednanému ve čl. I. odst. 4 této smlouvy. Změna účelu užívání je možná jen po předchozí písemné dohodě smluvních stran o změně této smlouvy.
6. Nájemce nemůže provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy nebo jiné změny předmětu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje na požádání pronajímatele, učiněné alespoň 5 pracovních dnů před plánovanou kontrolou, zpřístupnit pronajímateli předmět nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a provedení oprav a úprav těch součástí, příslušenství a zařízení budovy nacházejících se v předmětu nájmu, která se vztahují k zajištění provozu celému domu nebo s tímto provozem celého domu souvisejí.
8. Nájemce přejímá odpovědnost za předmět své činnosti uskutečňovaný v předmětu nájmu.
9. Nájemce odpovídá za škody, které na předmětu nájmu svým majetkem způsobil, anebo které byly způsobeny činností nájemce.
10. Nájemce je povinen, pokud ukončí registraci k DPH, tuto skutečnost oznámit pronajímateli.
11. Pronajímatel prohlašuje:
* že jím uvedené číslo účtu pro poukázání plateb dle této smlouvy odpovídá účtu, který nahlásil správci daně
* že není tzv. nespolehlivý plátce dle § 106a zák. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
* že plní veškeré své povinnosti vztahující se ke správě daně dle zákona o DPH
1. Nájemce je povinen předkládat kopii zprávy o revizi svého elektrického zařízení dle ČSN 331 600 ED. 2

**Článek III.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci do užívání předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, zabezpečit řádné plnění služeb a odstranit případně vzniklé skutečnosti, bránící nájemci v bezproblémovém užívání předmětu nájmu, mimo náhrad nákladů na běžnou údržbu, kterou si nájemce bude zajišťovat sám.
2. Nájemce se zavazuje na požádání pronajímatele, učiněné alespoň 5 pracovních dnů před plánovanou kontrolou, zpřístupnit pronajímateli předmět nájmu za účelem kontroly pronajatých prostor určených podnikání a zjištění jejich využívání a stávajícího stavu, za účelem provedení opatření nezbytných k ochraně svého majetku a k zajištění řádného provozu domu a za účelem dodržování bezpečnostních a protipožárních opatření.
3. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod nájemci.
4. Pronajímatel je pojištěn vlastní smlouvou o pojištění majetku, která však nezahrnuje pojištění majetku a osob nájemce.

**Článek IV.**

# Nájemné

### Nájemné se dohodou smluvních stran sjednává ve výši ve výši 54 900,- Kč bez DPH/rok.

### Cena za paušální služby - odpad, topení, vodné – stočné, elektrickou energii a úklid společných prostor, se dohodu smluvních stran sjednává ve výši 40 550,- Kč bez DPH/rok.

1. Detailní rozpis nájemného a služeb

### kancelář 203 28 m2 1 800,-Kč/m2/rok 50 400,- + 21% DPH

###  společné prostory 3 m2  1 500,-Kč/m2/rok 4 500,- + 21% DPH

paušální služby 4 osoby: odpad 650,-Kč/os/rok 2 600,- + 21% DPH

 topení 450,-Kč/m2/rok 13 950,- + 15% DPH

 vodné-stočné 1 350,-Kč/os/rok 5 400,- + 15% DPH

 el. energie rok 14 400,- + 21% DPH

 úklid společných prostor 1 400,-Kč/m2/rok 4 200,- + 21% DPH

Celkem rok **95 450,- Kč** bez DPH

1. Nájemné (včetně paušálních služeb) je rozvrženo do pravidelných měsíčních splátek ve výši **7 954,-Kč** bez DPH. Nájemce se zavazuje hradit nájemné bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy a je splatné na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem. Faktura je splatná do 30 dní ode dne doručení nájemci. V případě předčasného ukončení této smlouvy bude pronajímatelem fakturováno nájemné za daný měsíc pouze v poměrné výši.
2. V nájemném ani v úhradách za služby není zahrnuta úhrada nákladů za telefon a internet.

**Článek V.**

**Doba trvání nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **od 1. 4. 2019 do 31. 7. 2020.**
2. Nájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou odsouhlasenou oběma smluvními stranami.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a odevzdat předmět nájmu pronajímateli, to vše nejpozději ke dni skončení nájmu; v případě, že tak nájemce neučiní, zavazuje se strpět vyklizení prostor na své útraty pronajímatelem nebo osobou pronajímatelem k tomu zmocněnou.

**Článek VI.**

**Vzájemná komunikace**

1. Veškeré písemnosti budou smluvními stranami vzájemně doručovány poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. na jinou dohodnutou adresu. Písemnosti jsou zasílány jako obyčejná zásilka, doporučené psaní, doporučené psaní s dodejkou. Písemnosti lze zasílat i elektronicky na e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
2. Pokud je písemnost zasílána jako obyčejná zásilka, má se za to, že je doručena
3. pracovní den po odeslání. Jestliže svým jednáním nebo opomenutím pronajímatel zmařil doručení písemnosti zasílané jako doporučené psaní nebo doporučené psaní s dodejkou
a písemnost bude poštou vrácena jako nedoručitelná, účinky doručení nastávají v den, kdy bude zásilka vrácena zpět nájemci.

**VII.**

**Sankce**

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného a úhradou za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,2 % dlužné částky z nájemného za každý den prodlení.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel neodevzdá předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, uhradí nájemci smluvní pokutu

ve výši 0,2 % z nájemného za každý den prodlení s odevzdáním předmětu nájmu nájemci.

**VIII**.

# Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv) a její zveřejnění zajistí nájemce.
3. Tato smlouva může být změněna či doplněna vždy pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.
4. Pronajímatel a nájemce jsou povinni se navzájem informovat o tom, že se ocitli v insolvenčním řízení v postavení dlužníka dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, ve znění pozdějších předpisů.
5. Společnost CD CENTRUM COMS, a.s. je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli v předem oznámeném termínu za přítomnosti nájemce kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění způsobu jeho využívání.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí
a že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu a nájemce obdrží dvě vyhotovení, pronajímatel jedno vyhotovení.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou příloha č. 1.

Příloha č. 1 - Domovní a provozní řád budovy.

V Brně dne: V Brně dne:

Nájemce: Pronajímatel:

 Milan Vrbas

 předseda představenstva

 Ivana Chaloupková

 členka představenstva