

# Smlouva

o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřená podle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

Střední škola stavebních řemesel Brno-Bosonohy, příspěvková organizace  
se sídlem: Pražská 636/38b, 642 00 Brno-Bosonohy  
zastoupená ředitelem Ing. Josefem Hyprem, ředitelem  
IČ: 00173843  
DIČ: CZ00173843  
Bankovní spojení: KB Brno – město, č.ú. [REDACTED]  
(dále jen pronajímatel)

A

EFFECTEL, s.r.o.  
se sídlem Brno, Srbská 3077/53a, PSČ 612 00  
zastoupený jednatelem Ing. Pavlem Bartoněm  
IČ: 26231867  
DIČ: CZ26231867  
(dále jen nájemce)

## I.

### Vlastnictví předmětu nájmu

Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to budovy bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. 3562, v k.ú. Bosonohy, obci Brno, tento majetek je na základě Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015, č.j. 20/15 předán k hospodaření pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI. odst. 6 písm. b) výše jmenované zřizovací listiny pronajímat nemovitý majetek výše uvedený nebo jeho část, a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

## II.

### Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o celkové ploše 77,6 m<sup>2</sup> ve druhém a třetím nadzemním podlaží budovy, uvedené odst. 1 a označené jako Budova „B“.

Členění nebytových prostorů:

- kancelář č. 112 o celkové výměře 38,8m<sup>2</sup>
- kancelář č. 307 o celkové výměře 38,8m<sup>2</sup>

Celkem

77,6m<sup>2</sup>

2. Nájemce bude využívat tyto nebytové prostory pro činnost dle jeho předmětu podnikání v oblasti elektronických a telekomunikačních zařízení.

### III.

#### Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou ode dne 1.1.2017.

### IV.

#### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Cena nájmu (bez DPH) činí Kč 1.700,- Kč za m<sup>2</sup>/rok, z toho čisté nájemné 712,- Kč, služby 988,- Kč za m<sup>2</sup>/rok.  
Služby zahrnují cenu spotřebované elektrické energie na vytápění a osvětlení, vodné, stočné, úklid a odvoz odpadků.  
Celková roční výše nájmu činí  $77,6 \times 1\,700,- = 131\,920,-$  Kč (159 623,- Kč vč. 21% DPH)  
Měsíčně  $10\,993,-$  Kč (13 302,- Kč vč. 21% DPH)
2. Nájemce bude hradit nájemné a cenu spotřebované technologické energie měsíčně na účet pronajímatele na základě faktur vystavených pronajímatelem s desetidenní lhůtou splatnosti.
3. V případě prodlení se splácením nájemného nebo úhrad je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše se stanoví podle právních předpisů.
4. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu se každoročně změní o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Poprvé bude výše nájemného takto zvýšena v roce 2018. Výše nájemného se zvýší od počátku nového kalendářního roku. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok upravenou o výše uvedenou míru inflace v předchozím kalendářním roce sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Nesdělí-li pronajímatel nájemci novou výši nájemného nejpozději do 31.3. toho kterého kalendářního roku, je nájemce povinen uhradit nájemné v poslední mu známé výši. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.
5. Nezaplacením dvou po sobě následujících faktur s výpočtem nájemného má za následek okamžité zrušení nájemní smlouvy.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: elektrickou energii na vytápění a osvětlení, přívod vody, odvod odpadní vody a odvoz odpadků.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
4. Veškeré stavební úpravy pronajatých nebytových prostor je možné provádět pouze se souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
6. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.
7. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách zabezpečit a pojistit svůj majetek. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.
8. Nájemce se zavazuje, že bude řádně spravovat a hospodařit s pronajatým majetkem a zavazuje se, že v případě, že z jeho strany dojde k poškození nebo zničení pronajatého majetku, uhradí vzniklou škodu nebo uvede poškozený majetek do původního stavu.
9. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny. Po celou dobu trvání nájmu je pronajímatel povinen umožnit nájemci řádné a ničím nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou.
10. V případě porušení smluvní povinnosti nájemcem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši jedné desetiny ročního nájmu, kterou je nájemce povinen uhradit do 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. V pochybnostech se má za to, že výzva byla doručena třetí den po odeslání.

## VI.

### Skončení nájmu

1. Nájem mohou smluvní strany ukončit dohodou a dále výpovědí jedné ze stran, výpovědní doba se sjednává v délce tří měsíců a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po podání písemné výpovědi.



2. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, taková výpověď musí být odůvodněna, jinak je neplatná.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a obecně závaznými předpisy.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž smluvní strany obdrží každá po jednom.
5. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 8.12.2016 usnesením č. 263/16/R4 souhlas s uzavřením této smlouvy.
6. Platnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V *Brno* dne *9.12.2016*

V *Brno* dne *9.12.2016*



Za pronajímatele:  
Střední škola stavebních řemesel Brno-  
Bosonohy, příspěvková organizace  
Ing. Josef Hypr, ředitel



Za nájemce:  
EFECTEL, s.r.o.  
Ing. Pavel Bartoň, jednatel

