Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Smluvní strany:

**Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a. s.**

Sídlo: Koliště 1909/7, 602 00 Brno,

# IČ: 60713330

Bankovní spojení: č. ú. 4214054379/0800, vedený u České spořitelny, a.s.

Registrovaná: u OR Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 5828

Jednající: na základě doložené plné moci Mgr. Michal Tomášek, ředitel společnosti

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

**DevCors s.r.o.**

Sídlo: Nové sady 988/2, 602 00 Brno

IČ: 08197181

Bankovní spojení: 2401646573/2010

Jednající: Zbyněk Vavroš, jednatel, Petr Vala, jednatel

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění, tuto smlouvu o nájmu (dále jen „**smlouva**“).

**Čl. I**

**Úvodní ustanovení**

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 3633, jehož součástí je budova č. p. 1909 na tomto pozemku postavená, nacházejícího se v k. ú. Černá Pole, obec Brno, na adrese Koliště, č. o. 7, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 4424 u katastrálního úřadu Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Černá Pole. LV č. 4424, Černá pole, je přílohou  č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí. (Výše uvedená součást pozemku, a to budova č. p. 1909 Černá Pole, dále v této smlouvě též jen jako „**budova**“).

**Čl. II**

**Předmět nájmu**

2.1. Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou nebytové prostory – kancelářský celek  o celkové výměře 138,3 m2 nacházející se ve 3. nadzemním podlaží budovy, složený z 5 kanceláří, z toho 1 kancelář se sociálním zázemím o výměře 39 m2, 1 kancelář o výměře 32 m2, 1 kancelář o výměře 30 m2, 1 kancelář o výměře 13 m2 a 1 kancelář se sociálním zázemím a kuchyňkou o výměře 24,3 m2 (dále jen „**předmět nájmu**“). Prostorové vymezení předmětu nájmu v budově je vyznačeno na plánku budovy, který je přílohou č. 4 této smlouvy, která je její nedílnou součástí. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není vybaven movitými věcmi a vybavení předmětu nájmu movitými věcmi si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady bez povinnosti pronajímatele k náhradě těchto nákladů. Movité věci umístěné v předmětu nájmu jsou po celou dobu nájmu vlastnictvím nájemce, který je také osobou odpovědnou za nahodilou zkázu těchto věcí a bere na vědomí, že pojištění budovy nekryje škodu vzniklou na majetku nájemce.

2.2. Pronajímatel seznámil před podpisem této smlouvy nájemce s právním a faktickým stavem a rozlohou předmětu nájmu a nájemce výslovně prohlašuje, že je mu dobře znám tento stav předmětu nájmu a nemá k němu žádných výhrad.

**Čl. III**

**Účel nájmu**

* 1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro svou administrativní činnost (kancelářské účely), a to za účelem výkonu poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály.

Nájemce je podnikatel ve smyslu ust. § 420 zák. č. 89/2012 Sb. Výpis nájemce z obchodního rejstříku je přílohou č. 2 této nájemní smlouvy a tak její nedílnou součástí. Činnost, pro kterou je nájem předmětu nájmu sjednán dle této smlouvy, bude vykonávána zaměstnanci či pověřenými osobami nájemce.

3.2.   Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své sídlo. Pronajímatel nepřebírá odpovědnost za to, zda je předmět nájmu skutečným sídlem dle ust. § 137 zákona č. 89/2012 Sb. Na žádost nájemce poskytne pronajímatel nájemci potvrzení o sídle pro účely změny údaje zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně.

3.3. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, než pro kterou byl nájem sjednán a která je uvedena v čl. III. odst. 1 této smlouvy, nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu.

**Čl. IV**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

4.1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu ke dni podpisu této smlouvy předat nájemci. O předání bude sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu  č. 3 této nájemní smlouvy. Spolu s předmětem nájmu bude nájemci ve dvou kusech předán klíč od vstupních dveří budovy a vstupních dveří od předmětu nájmu. Jeden klíč od vstupních dveří od předmětu nájmu si pronajímatel ponechá v zalepené obálce, a tento bezpečně uloží, přičemž je oprávněn tento použít ke vstupu do předmětu nájmu pouze v případě havárie či ze zákonných důvodů. V případě výměny zámků je nájemce povinen zajistit náhradní klíče, které předá v zalepené obálce pronajímateli.

4.2.  Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni za účasti nájemce vstoupit do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly předmětu nájmu, dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí, a to zejména v pracovní době nájemce. Nájemce je povinen pronajímateli vstup do předmětu nájmu umožnit. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i samostatně a mimo pracovní dobu nájemce.

**Čl. V**

**Práva a povinnosti nájemce**

5.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Jakékoliv změny ve způsobu užívání předmětu nájmu či změny na samotném předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.2. Nájemce se zavazuje na své náklady plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany ve vztahu  
k předmětu nájmu ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně. Dále se zavazuje provádět školení zaměstnanců nájemce podle předpisů PO.

5.3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které má pronajímatel za povinnost provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly na předmětu nájmu, bez ohledu na příčinu jejich vzniku. Pokud potřebu oprav neoznámí do deseti kalendářních dnů ode dne zjištění jejího vzniku, má se za to, že se jedná o opravu, kterou provede nájemce vlastním nákladem.

5.4. Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, a to v rozsahu, který je vymezen v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném a účinném znění ke dni provedení údržby či drobné opravy, s čímž nájemce podpisem této smlouvy souhlasí, tento rozsah bere na vědomí a zavazuje se běžnou údržbu a drobné opravy v tomto rozsahu provádět. Jakékoliv škody vzniklé na předmětu nájmu je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním. Nebude-li platného a účinného znění výše uvedeného nařízení ke dni provedení údržby či drobné opravy, použije se poslední platné znění tohoto nařízení.

5.5.  V případě vzniku škody na předmětu nájmu či na budově způsobené nájemcem, jeho pracovníky, klienty či návštěvníky je nájemce povinen neprodleně odstranit takovou škodu na své náklady.

5.6.  Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek umístěný nebo vnesený do předmětu nájmu, jakož i na vybavení a zařízení nacházející se v předmětu nájmu včetně úprav provedených nájemcem. Nájemce je dále povinen  uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost za škody způsobené činností nájemce či jeho pracovníků nejen v rámci provozované činnosti.  V případě poškození nebo zničení budovy anebo předmětu nájmu z důvodů na straně nájemce je nájemce povinen investovat do oprav a obnovení přístupu do předmětu nájmu veškeré prostředky obdržené v důsledku příslušné pojistné události.

5.7.  Nájemce je povinen dodržovat platné požární, bezpečnostní, hygienické a pracovně-právní předpisy a zajistit proškolení svých pracovníků v dodržování těchto předpisů.

5.8.  Nájemce je oprávněn s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce. Označení zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit a uvést místo jejich umístění v předešlý stav.

5.9.  Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu předmět nájmu vyklidit a uvést ve stav ke dni předání předmětu nájmu nájemci a předat jej pronajímateli ve stavu odpovídajícímu opotřebení odpovídajícímu délce nájmu. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemce je pronajímateli povinen uhradit plnou výši škody jím způsobené na předmětu nájmu v době trvání nájmu nebo vlastním nákladem zajistit její odstranění, a to ve výši, která bude pronajímatelem nájemci písemně sdělena ve výzvě k úhradě škody. V případě, kdy takto nejpozději ke dni skončení nájmu neučiní, není pronajímatel povinen podepsat protokol o převzetí předmětu nájmu, a to až do doby splnění této povinnosti, a smluvní strany se dohodly, že v takovém případě nájem sjednaný touto smlouvou trvá dále až do zaplacení vzniklé škody nájemcem pronajímateli, se všemi právy a povinnostmi, které pro smluvní strany z toho nájmu plynou, a to pouze za předpokladu, že nebude pronajímatelem nájemci sděleno, že nadále nemá zájem na pokračování nájemního vztahu, v takovém případě skončí nájemní vztah ke dni doručení sdělení pronajímatele dle předchozí věty nájemci. Pokud výše uvedená povinnost nájemce k zaplacení sdělené škody nebude splněna nájemcem ani ve lhůtě tří dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k náhradě škody nájemci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jedné patnáctiny měsíčního nájmu za každý den prodlení ode dne počátku prodlení až do úplného zaplacení vyčíslené škody, a to do 3 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k zaplacení smluvní pokuty. Nájemce s výší smluvní pokuty dle předchozí věty souhlasí, zavazuje se ji uhradit a prohlašuje, že její výše je přiměřená k výši zajištěného závazku a je v souladu s dobrými mravy.

5.10. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce po předchozí písemné výzvě nevyklidí předmět nájmu ani do dvou týdnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn jej vyklidit a věci ve vlastnictví nájemce na vhodném a přístupném místě uskladnit, a to vše na náklady nájemce. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, kde se jeho věci nachází a vyzvat jej k převzetí uskladněných věcí, a to do 5ti dnů ode dne jejich uskladnění. Pronajímatel je povinen zadržené věci uskladnit po dobu 1 měsíce ode dne doručení oznámení o uskladnění věcí dle předchozí věty nájemci a nájemce je povinen si je ve lhůtě dle předchozí věty vyzvednout. V případě, že nájemce si nepřevezme ve stanovené lhůtě zadržené věci, je pronajímatel oprávněn po marném uplynutí lhůty k vyzvednutí věcí zadržené věci zpeněžit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemce a případný přeplatek poukázat na účet nájemce, ze kterého bylo placeno měsíční nájemné. Nájemce s postupem dle tohoto odstavce souhlasí a dává pronajímateli pokyn, aby v případě jeho nečinnosti zadržené věci prodal a uspokojil se z výtěžku prodeje.

5.11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v budově také zřízeno sídlo a svou provozovnu, přičemž předmětem podnikatelské činnosti pronajímatele je mj. provozování pohřebních služeb. Nájemce je povinen zachovávat a respektovat při výkonu užívacího práva k předmětu nájmu dle této smlouvy pietní charakter činnosti provozované pronajímatelem a pietu místa, a to zejména tak, že zajistí, aby se ve společných prostorách budovy a v jejím okolí nezdržovaly v souvislosti s nájemcem osoby či skupiny osob, nebyly zde umisťovány věci, odpady, reklamní tabule, apod., nebyla prováděna hudební produkce či nebyly šířeny jiné rušivé podněty, stejně tak, aby nebyly tyto prostory znečišťovány. Nájemce je povinen své zaměstnance, pověřené osoby, zákazníky či jakékoliv třetí osoby, které budou nájemcem do budovy vpuštěny, či které budou užívat předmět nájmu společně s nájemcem, či se do něj dostaví za účelem využití služeb nájemce, poučit o pietním charakteru místa a povinnostech z tohoto plynoucích a zajistit dodržování těchto povinností i těmito osobami kdekoliv na pozemku včetně budovy, jak jsou tyto popsány v článku I. této smlouvy, a to v rozsahu obdobném, v jakém je k tomu povinen nájemce vůči pronajímateli. V případě zvýšeného provozu v předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit, aby se v předmětu nájmu a v jeho okolí nezdržovaly skupiny osob, které by rušily pietní charakter místa a rušily pronajímatele, jeho zákazníky, či jiné nájemce v užívání budovy, a to kdekoliv na pozemku včetně budovy, jak jsou tyto popsány v článku I. této smlouvy, přičemž porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností nájemce mu plynoucích z této smlouvy.

**Čl. VI**

**Nájemné**

6.1.  Celkové měsíční nájemné předmětu nájmu dle této smlouvy činí dle dohody smluvních stran částku v celkové výši **21 898,- Kč** (dvacet jedna tisíc osm set devadesát osm korun českých) bez DPH (dále též jen jako „**měsíční** **nájemné**“), přičemž nájem předmětu nájmu podle čl. II. této smlouvy je ve smyslu § 56a zákona č. 235/2004, o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozen od daně z přidané hodnoty. Nájemce není plátcem DPH.

Nájemce se na základě této smlouvy zavazuje platit měsíční nájemné předmětu nájmu pronajímateli, a to ve lhůtě a způsobem stanoveným v čl. VI. odst. 6.2. této smlouvy. V případě, že nájem předmětu nájmu dle této smlouvy bude trvat menší počet dnů než je počet dnů v tom kterém kalendářním měsíci, ve kterém došlo ke skončení nájmu, bude celková výše poměrného měsíčního nájemného úměrně snížena a účtována dle počtu dnů, ve kterých skutečně nájem předmětu nájmu v tomto kalendářním měsíci trval.

6.2.  Úhrada měsíčního nájemného bude fakturována pronajímatelem vždy k poslednímu kalendářnímu dni měsíce, ve kterém trval nájem předmětu nájmu. Splatnost měsíčního nájemného je 8 dní po skončení kalendářního měsíce, za nějž nárok na zaplacení měsíčního nájemného vznikl. Pronajímatel vystaví a doručí daňový doklad (fakturu) k zaplacení měsíčního nájemného nájemci vždy alespoň 5 dní před jeho splatností dle tohoto odstavce s tím,   že smluvní strany se v této souvislosti dohodly na elektronické fakturaci, kdy pronajímatel bude daňové doklady zasílat na email: [petr.vala@devcors.com](mailto:petr.vala@devcors.com) a [zbynek.vavros@devcors.com](mailto:zbynek.vavros@devcors.com), přičemž nájemce podpisem této smlouvy souhlasí se způsobem doručování daňového dokladu (faktury) dle tohoto odstavce. Pro účely placení měsíčního nájemného sděluje pronajímatel nájemci číslo svého bankovního účtu, a to č. 4214054379/0800, vedený u České spořitelny, a.s. V případě, že faktura bude obsahovat jiné číslo účtu pronajímatele, je pro nájemce závazné číslo účtu uvedené ve faktuře.

6.3. Nájemce při podpisu této smlouvy dále zaplatil pronajímateli na žádost pronajímatele částku jistoty ve výši  **21 898,- Kč**, přičemž účastníci této smlouvy se dohodli tak, že jde o peněžní prostředky k zajištění měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle čl. VII. odst. 7.2. a 7.3. této smlouvy a k úhradě jiných závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem předmětu nájmu (dále téže jen jako „**jistota**“). Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci jistotu spolu s příslušenstvím, pokud nebyla oprávněně čerpána pronajímatelem, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a předal pronajímateli. V případě, že nájemce poruší jakoukoliv smluvní či zákonnou povinnost v souvislosti s nájmem dle této smlouvy a pronajímateli tímto vznikne vůči nájemci peněžitý nárok, je pronajímatel bez dalšího oprávněn vzniklý nárok uspokojit ze složené jistoty, s čímž nájemce souhlasí, k tomuto nemá výhrad a podpisem této smlouvy dává pronajímateli pokyn, aby se v takovém případě z jistoty uspokojil. V případě, že dojde k čerpání jistoty pronajímatelem, je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit čerpání jistoty a důvod čerpání jistoty, a nájemce je současně povinen nejpozději do 5ti pracovních dnů doplatit pronajímateli na jeho účet č. 4214054379/0800, vedený u České spořitelny, a.s., částku, kterou pronajímatel z jistoty čerpal na zaplacení jeho nároku tak, aby výše složené jistoty činila znovu částku ve výši 21 898,- Kč. V případě, že nájemce vyčerpanou částku dle předchozí věty řádně a včas nesloží na účet pronajímatele dle tohoto odstavce, je takové jednání nájemce hrubým porušením povinností mu plynoucích z této smlouvy se všemi důsledky s tímto spojenými.

6.4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit měsíční nájemné o částku odpovídající násobku měsíčního nájemného dle této smlouvy bez DPH aktuálního ke dni zvýšení a čísla, odpovídajícího přírůstku indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku jako je měsíc, ve kterém se částka měsíčního nájemného zvyšuje dle tohoto odstavce, a to jednou za kalendářní rok, vždy ke dni, který se svým označením shoduje se dnem počátku nájmu. Použitý způsob zajišťuje zvyšování měsíčního nájemného o míru inflace vyjádřené procentní změnou cenové hladiny ve vykazovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci předchozího roku (dále jen „**částka zvýšení**“). Pokud by částka zvýšení byla záporná, měsíční nájemné se nemění, tj. snížení měsíčního nájemného pro případ deflace není sjednáno. Aktuální měsíční nájemné, které je základnou pro přičtení částky zvýšení, je měsíční nájemné včetně všech částek zvýšení za předchozí období. Pro stanovení částky zvýšení je závazná hodnota míry inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku vyhlašovaná Českým statistickým úřadem, a to pro měsíc, na nějž připadá den, který se svým označením shoduje se dnem počátku nájmu.

6.5. Okamžikem zaplacení je připsání na účet pronajímatele, nebo den převzetí platby v hotovosti pronajímatelem.  Pro případ prodlení se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce je povinen v případě prodlení úrok z prodlení vyčíslit a pronajímateli zaplatit spolu s částkou jistiny tohoto úroku. V případě, že nájemce úrok nevyčíslí a nezaplatí pronajímateli, bude tento vyčíslen pronajímatel a nájemce bude k jeho zaplacení pronajímatelem písemně vyzván a v takovém případě je nájemce povinen takto vyčíslený úrok zaplatit dle pokynů pronajímatele, a to ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele dle předchozí věty nájemci.

**Čl. VII**

**Úhrada služeb souvisejících s nájemním vztahem**

7.1. Nájemce je povinen navíc nad měsíční nájemné platit pronajímateli cenu energií a služeb souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy, tj. s užíváním předmětu nájmu nájemcem, a to především za dodávky elektrické energie, vody, stočného, srážkové vody, tepla, odvoz odpadu, dále úklid, výtah, osvětlení, internet ve výši stanovené v čl. VII. odst. 7.2. a 7.3. této smlouvy. A pronajímatel se zavazuje zajistit dodávku těchto služeb do předmětu nájmu.

7.2.  Smluvní strany se dohodly, že měsíční dílčí zálohové plnění za dodávku energií do předmětu nájmu spojených s nájmem činí: elektrická energie **1500,- Kč** za 1 kalendářní měsíc + DPH, náklady na topení **1400,- Kč** za 1 kalendářní měsíc + DPH,  vodné, stočné, srážkové vody **600,- Kč** za 1 kalendářní měsíc + DPH.

7.3.   Cena za  úklid, výtah, osvětlení a odvoz odpadu je dle dohody smluvních stran stanovena paušálně, a to částkou ve výši **1500,- Kč** za 1 kalendářní měsíc + DPH. Cena za internet je stanovena dle dohody také paušálně, a to částkou **500,- Kč** za 1 kalendářní měsíc + DPH.

7.4.  Dohodnuté měsíční plnění za dodávku energií a další služby, blíže popsané v čl. VII. odst. 7.2. a 7.3. této smlouvy, činí částku celkem ve výši **5.500,- Kč za 1 kalendářní měsíc + DPH** (dále též jen jako „**cena za služby**“). Cena za služby bude fakturována nájemci vždy k  poslednímu kalendářnímu dni toho kterého kalendářního měsíce, ve kterém trval nájem a tak vznikla povinnost k zaplacení ceny služby.  Úhradu ceny za služby nájemce provede převodem příslušné částky ceny za služby nejpozději k 8. dni kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém vznikl nárok na zaplacení ceny za služby, a to na účet pronajímatele  č. 4214054379/0800, vedený u České spořitelny, a.s. Částka ceny za služby bude zahrnuta do daňového dokladu k měsíčnímu nájemnému dle čl. VI. odst. 6.2. této smlouvy. V této souvislosti se smluvní strany dohodly na elektronické fakturaci, kdy pronajímatel bude daňové doklady zasílat nájemci na e-mail: [petr.vala@devcors.com](mailto:petr.vala@devcors.com)

a [zbynek.vavros@devcors.com](mailto:zbynek.vavros@devcors.com) .

7.5. Po skončení kalendářního roku pronajímatel vyúčtuje nájemci dodávku energií spojených s nájmem, specifikovaných v čl. VII. odst. 7.2. této smlouvy, dle skutečné spotřeby, a to nejpozději do 31. 3. následujícího kalendářního roku. V případě zjištěného nedoplatku na energiích je nájemce povinen zaplatit zjištěný nedoplatek do 14 dnů ode dne vystavení vyúčtování pronajímatele nájemci, a to na účet pronajímatele č. 4214054379/0800, vedený u České spořitelny, a.s. V případě zjištěného přeplatku na energiích je pronajímatel vzniklý přeplatek povinen vrátit nájemci na jeho účet, ze kterého zálohové platby na dodávku energií obdržel, a to do 14 dnů ode dne vystavení vyúčtování pronajímatele nájemci.

7.6. Sazba DPH je stanovena vždy v souladu s platnou právní úpravou.

**Čl. VIII**

**Stavební úpravy a podnájem**

8.1. Nájemce není oprávněn provádět stavební a jiné úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení povinností mu plynoucích z této smlouvy.

8.2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu nebo jeho část přenechat třetí osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce předmět nájmu podnajme třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení povinností mu plynoucích z této smlouvy.

8.2. Po skončení nájmu je nájemce povinen uvést do původního stavu předmět nájmu včetně odstranění veškerých dalších úprav nájemcem provedených se souhlasem pronajímatele, nebude-li pronajímatelem rozhodnuto jinak. Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů ani náhrad za provedené úpravy či zhodnocení předmětu nájmu či budovy.

**Čl. IX**

**Doba nájmu a výpověď smlouvy**

9.1.   Nájemní vztah založený touto smlouvou je uzavřen na dobu  neurčitou, a to od **1. 10. 2019** (v této smlouvě též jen „**počátek nájmu**“).

9.2. Každý z účastníků této smlouvy je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi adresátovi.

9.3. V případě hrubého porušení povinností plynoucích z této smlouvy nájemcem je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu se sedmidenní výpovědní lhůtou, která začne plynout ode dne, kdy bude výpověď doručena nájemci. Pronajímatel je povinen ve výpovědi dle tohoto odstavce uvést výpovědní důvod, jinak je výpověď neplatná.

9.4. Hrubým porušením nájemní smlouvy ze strany nájemce dle čl. IX. odst. 9.3. této smlouvy je zejména užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou, nesplnění peněžních závazků vůči pronajímateli plynoucích z této smlouvy včas či řádně.

9.5. V případě porušení povinností plynoucích z této smlouvy nájemcem zvlášť hrubým způsobem je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. Pronajímatel je povinen ve výpovědi dle tohoto odstavce uvést výpovědní důvod, jinak je výpověď neplatná.

**Čl. X**

**Doručování**

10.1.   Doručuje se na adresu sídla účastníka smlouvy, který je adresátem příslušné listiny.

10.2.   Smluvní strany se navzájem zavazují sdělit si případné změny svých sídel, a to písemně. Nájemci je možno doručovat též na adresu budovy, ve které se nachází předmět nájmu. Doručuje se zpravidla poštou. Smluvní strany jsou oprávněny doručit písemnosti také prostřednictvím datové schránky, osobně, či prostřednictvím písemně zmocněné osoby. Není-li adresát zastižen, doručí se jiné dospělé osobě nacházející se v místě adresy pro doručování dle první věty tohoto článku. Není-li možno ani takto doručit, bez ohledu na to, zda se adresát v místě sídla uvedeném v této smlouvě zdržuje, uloží se písemnost na poště nebo v sídle té smluvní strany, která doručuje a adresát se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Písemnost se považuje za doručenou dnem, kdy byla uložena, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Pro doručování datovou schránkou platí úprava stanovená právním předpisem pro doručování datovou schránkou, prováděné orgánem veřejné moci. Pro doručování daňového dokladu se použije ustanovení čl. VI. odst. 6.2. této smlouvy.

10.3.   Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne, a to ke dni odmítnutí přijetí písemnosti adresátem.

10.4.    Pronajímatel je oprávněn podle své vůle sdělit písemně (případně na daňovém dokladu) nájemci jiné bankovní spojení než je uvedeno v úvodu této smlouvy, přičemž nájemce je takovýmto oznámením změny vázán.

**Čl. XI**

**Ustanovení přechodná a závěrečná**

11.1. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání smluvních stran. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti až uveřejněním této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Pronajímatel se zavazuje po uzavření této smlouvy uveřejnit tuto smlouvu v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., a to bez zbytečného odkladu.

11.2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. a dále, že je osobou dle ust. § 2, odst. 1, písmeno n) zákona č. 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn bez dalšího uveřejnit obsah (kopii) celé této smlouvy, a to jak prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., tak jiným způsobem, jehož volba je zcela na pronajímateli, přičemž toto uveřejnění je oprávněn pronajímatel provést kdykoliv po uzavření této smlouvy, a to i opakovaně, na více místech a více způsoby, vždy i bez žádosti třetí osoby. Smluvní strany souhlasí s poskytnutím obsahu (kopie) této smlouvy pronajímatelem kterékoliv osobě postupem dle zákona č. 106/1999 Sb. Smluvní strany výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné jejich obchodní tajemství, ani jiné informace, které by nemohly být zveřejněny či poskytnuty dle zákona č. 106/1999 Sb. Za shora uvedená ujednání či postup dle těchto ujednání si nebudou smluvní strany nic platit ani jinak nahrazovat či poskytovat. Tato ujednání zůstávají zachována i v případě zániku této smlouvy, či v případě její neplatnosti, neboť podle vůle smluvních stran mají zůstat platnými účinnými bez ohledu na smlouvu samotnou.

11.3. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatnými, není tím dotčena právní účinnost celé smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení konstatována) ustanovením, které bude obchodně nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným.

11.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájem dle této smlouvy se řídí ust. § 2302 až 2315 zák. 89/2012 Sb., tj. zvláštními ustanoveními o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

11.5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků k této smlouvě.

11.6. Veškeré spory nebo nesrovnalosti vyplývající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní včetně nesrovnalostí ohledně existence, výkladu, platnosti nebo ukončení smlouvy, jsou smluvní strany povinny se pokusit vyřešit dohodou. Pokud by se smluvním stranám nepodařilo spor vyřešit vzájemným smírným jednáním, poté všechny spory, které by mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou rozhodovány obecnými soudy České republiky.

11.7. Nedílnou součástí toto smlouvy je příloha č. 1 – LV pronajímatele, příloha č. 2 - Výpis z obchodního rejstříku nájemce, příloha č. 3 – předávací protokol, příloha č. 4 – plánek budovy s vyznačením předmětu nájmu, příloha č. 5 – plná moc

11.8.  Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálů, přičemž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Brně dne  18.9.2019

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

za Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a.s. za DevCors s.r.o.

Mgr. Michal Tomášek, ředitel akciové společnosti Zbyněk Vavroš, Petr Vala, jednatelé

jako pronajímatel jako nájemce