

## N Á J E M N Í S M L O U V A

Pronajímatel:

**BRAMLEY, s.r.o.**

se sídlem: Mezírka 775/1, 602 00 Brno  
zapsaná v OR vedeném u KS Brno, odd. C, vložka 42971  
IČO: 26306735  
DIČ: CZ26306735  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx  
číslo účtu: xxxxxxxxxxxx  
zastoupená: Ing. arch. Davidem Taslerem, jednatelem  
(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

Nájemce:

**Česká republika – Ministerstvo životního prostředí**

se sídlem: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10  
IČO: 00164801  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx  
č. účtu: xxxxxxxxxxxx  
zastoupená: Ing. Jaroslavem Pospíšilem, ředitelem OVSS VII  
(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. §2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), tuto

**nájemní smlouvu**  
(dále jen „Smlouva“)

### Čl. I. – Předmět Smlouvy a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory v administrativní části budovy na ulici Mezírka 1, č.p. 775, 602 00 Brno, stojící na pozemcích p.č. 1489/1, 1489/2, 1489/7, 1489/18, 1489/23, zapsané na listu vlastnictví č. 314 pro obec Brno a katastrální území Veveří u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jako „budova“ či „nemovitost“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, tedy budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku.

3. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci, a to konkrétně odboru výkonu státní správy VII Ministerstva životního prostředí, který od něj najímá prostor sloužící k podnikání ve shora popsané nemovitosti k dočasnému užívání. Jedná se o **kanceláře č. 219, 220, 221, 222, 222a, 223, 224, 225, 226, 227, 228, sklad 222b a chodbu C ve 2. poschodí o celkové výměře 264,4 m<sup>2</sup>** (dále jako „předmět nájmu“ či „pronajaté prostory“). Nedílnou součástí této Smlouvy je plánek předmětu nájmu (příloha č. 1).
4. Nájemce se na základě této Smlouvy zavazuje platit pronajímateli nájemné a cenu souvisejících služeb specifikovaných v čl. III. této Smlouvy.
5. Nájemce bude předmět nájmu výlučně využívat k výkonu státní správy v oblasti ochrany životního prostředí.
6. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu sjednaný dle odst. 3 tohoto článku k dočasnému užívání, a to ve stavu způsobitelném ke smluvenému užívání, a nájemce ho v tomto stavu přebírá.
7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám ani umožnit třetím osobám jeho užívání bez písemného souhlasu pronajímatele na základě předchozí žádosti nájemce.

## **Čl. II. – Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pohyb pracovníků a partnerů nájemce v objektu, v němž je umístěn předmět nájmu, není v rámci těchto prostor a nezbytných komunikací nikterak omezen. Nájemce je tudíž oprávněn užívat společné prostory, chodby, schodiště, výtah, sociální zařízení atd., k účelům, ke kterým byly zbudovány.
2. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen o předmět nájmu řádně pečovat, nést přiměřené náklady na zachování stavu a opravy, hradit ze svého náklady spojené s užíváním, tj. opravy pronajatých prostor poškozených užíváním, malování, výměny poškozených žárovek či zářivek, umývání oken zevnitř, opravy poškozených dveří a výroby náhradních klíčů.
3. Za dodržování předpisů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany v pronajatých prostorách odpovídá nájemce.
4. Nájemce je povinen zajistit si vhodným způsobem zabezpečení pronajatých prostor.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby zabezpečující dodávky energií, které jsou součástí nájemního vztahu, tj. teplo, teplá a studená voda a elektrická energie. Pronajímatel rovněž zajišťuje služby úklidové, ostrahu nemovitosti, odvoz odpadů, provoz výtahů, požární ochranu a správu budovy.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.

7. Stavební úpravy nebo zhodnocení pronajatých prostor stavebního nebo instalačního charakteru může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad.
8. Za ztrátu či poškození věcí do pronajatých prostor vnesených či v nich odložených nenese pronajímatel odpovědnost, ledaže by škodu způsobil sám. Nájemce si zajistí potřebná pojištění svého majetku v pronajatých prostorách.
9. Vstup do budovy je umožněn každý den 24 hodin. V čase od 22,00 hodin do 06,00 hodin je objekt zabezpečen infrazávorou a při příchodu do budovy nebo odchodu z budovy je třeba požádat vrátného o odblokování infrazávory.
10. Nájemce se zavazuje, že nebude parkovat se svými vozidly ani s vozidly zaměstnanců před vjezdy do garážových stání v objektu na ulici Mezířka 1.
11. Nájemce se zavazuje nepoužívat spotřebiče s vyšším příkonem než 1,1 kWh. V případě opačném se zavazuje nést ze svého finanční ztráty za škody tímto způsobené.

### Čl. III. – Nájemné a záloha na cenu souvisejících služeb

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran takto:
  - a) kancelářské prostory: 2.200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok;
  - b) chodba a sklad: 1.100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.
2. Záloha na cenu souvisejících služeb je stanovena dohodou smluvních stran takto:
  - a) služby DPH 15 % od 01. 09. 2016: 265,- Kč/m<sup>2</sup>/rok;
  - b) služby DPH 21 % od 01. 09. 2016: 994,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

ad a) Služby DPH 15 % zahrnují zabezpečení dodávek tepla, teplé a studené vody dle následujícího rozpisu záloh:

- voda:	32,- Kč/m <sup>2</sup> /rok;
- teplo:	233,- Kč/m <sup>2</sup> /rok;
tj. celkem:	265,- Kč/m <sup>2</sup> /rok.

ad b) Služby DPH 21 % zahrnují ostatní související a sjednané služby spojené s nájemním vztahem (elektrická energie, úklid společných prostor budovy, úklid prostor v nájmu, ostraha budovy, odvoz odpadů, provoz výtahů, požární ochrana, správa budovy) dle následujícího rozpisu záloh:

- el. energie:	286,- Kč/m <sup>2</sup> /rok;
- úklid:	181,- Kč/m <sup>2</sup> /rok;
- ostraha budovy:	243,- Kč/m <sup>2</sup> /rok;
- odvoz odpadu:	10,- Kč/m <sup>2</sup> /rok;
- údržba výtahů:	7,- Kč/m <sup>2</sup> /rok;
- požární ochrana:	34,- Kč/m <sup>2</sup> /rok;
- správa budovy:	233,- Kč/m <sup>2</sup> /rok;
tj. celkem:	994,- Kč/m <sup>2</sup> /rok.

3. Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na cenu za jednotlivé služby dle platných právních předpisů za kalendářní rok, nejpozději do 31. 03. následujícího kalendářního roku.
4. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázaný přeplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok do jednoho měsíce po doručení vyúčtování nájemci. Nájemce se zavazuje doplatit pronajímateli případný nedoplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok do jednoho měsíce po doručení vyúčtování nájemci.
5. Vyúčtování nákladů na služby po skončení příslušného kalendářního roku bude základem pro kalkulaci nové zálohy na cenu služeb pro rok následující, a to s účinností nejpozději od 01. 04. běžného kalendářního roku. Výši nové zálohy na cenu služeb stanoví pronajímatel na základě jednostranného právního úkonu pronajímatele, tzn. není třeba akceptačního projevu ze strany nájemce, ani dodatku k této Smlouvě.
6. K nájemnému a službám bude účtována DPH dle platných právních předpisů.
7. Měsíční rozpis úhrad za nájemné (230,2 m<sup>2</sup> à 2.200,- Kč/m<sup>2</sup> a 34,2 m<sup>2</sup> à 1.100,- Kč/m<sup>2</sup>) a záloh za služby dle této Smlouvy je následující:

<b>Položka</b>	<b>Celkem bez DPH</b>	<b>DPH</b>	<b>Celkem s DPH</b>
nájemné	45.338,-	0,-	45.338,-
služby DPH 15 %			
voda	705,-	105,75	810,75
teplo	5.134,-	770,10	5.904,10
služby DPH 21 %			
el. energie	6.302,-	1.323,42	7.625,42
úklid	3.988,-	837,48	4.825,48
ostraha budovy	5.354,-	1.124,34	6.478,34
odvoz odpadu	220,-	46,20	266,20
údržba výtahů	154,-	32,34	186,34
požární ochrana	749,-	157,29	906,29
správa budovy	5.134,-	1.078,14	6.212,14
<b>Celkem k úhradě</b>			<b>78 553,06 Kč</b>

8. Nájemce prohlašuje, že **není plátcem** DPH. V případě, že nastane v tomto stavu změna, je nájemce povinen oznámit ji pronajímateli, a to v termínu nastalé změny, a doložit tuto změnu rozhodnutím správce daně.
9. Nájemné a záloha na cenu služeb jsou splatné a budou hrazeny měsíčně na základě pronajímatelem vystavených faktur. Faktury pronajímatel zašle vždy do 10. dne následujícího kalendářního měsíce. Faktura musí mít všechny náležitosti dle příslušných právních předpisů a musí být označena evidenčním číslem Smlouvy přiděleným z Centrální evidence smluv nájemce: 160238 (viz také záhlaví této Smlouvy).

10. Dohodnutá splatnost faktur je 14 dní ode dne vystavení. Nájemce je oprávněn vrátit fakturu do data její splatnosti, pokud bude obsahovat nesprávné nebo neúplné náležitosti či údaje. V takovém případě se lhůta splatnosti zastavuje a ode dne doručení opravené nebo doplněné faktury nájemci začíná běžet nová lhůta splatnosti.
11. Úhrada bude provedena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený u identifikace smluvních stran v úvodu této Smlouvy.
12. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení nájemce s úhradou faktury dle této Smlouvy s odkazem na ust. § 2048 a násl. NOZ, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení po termínu splatnosti faktury.
13. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného a zálohy na cenu souvisejících služeb tak, že vždy počínaje 01. 01. kalendářního roku se částka nájemného a zálohy na cenu služeb upraví dle průměrné roční míry inflace, stanovené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel je oprávněn, v případě, že roční míra inflace překročí 5 %, v příslušném rozsahu zvýšit nájemné a cenu služeb do dvou měsíců od oznámení této skutečnosti ČSÚ. Smluvní strany se dohodly na tom, že k uplatnění valorizace nájemného dle výše popsaných pravidel dojde na základě jednostranného právního úkonu pronajímatele, tzn. není třeba akceptačního projevu ze strany nájemce, ani dodatku k této Smlouvě.

#### **Čl. IV. – Reklamní tabule a označení**

1. Nájemce je oprávněn umístit na pronajatých prostorách, v místech určených pronajímatelem, reklamní tabule. Opatření příslušných úředních povolení je věcí nájemce. Náklady na reklamní tabule hradí nájemce.
2. Reklamní tabule a firemní označení budou zhotoveny a instalovány po konzultaci s pronajímatelem s přihlédnutím k jeho stanovisku tak, aby bylo zajištěno jednotné estetické hledisko.

#### **Čl. V. – Skončení nájmu**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s počátkem plnění ode dne **01. 01. 2017**.
2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran ke dni uvedenému v dohodě, nebo písemnou výpovědí učiněnou kteroukoliv ze smluvních stran, a to z jakéhokoliv důvodu, nebo bez uvedení důvodu.
3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.

4. V případě výpovědi učiněné ze strany pronajímatele z důvodu, že:
- a) nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu se Smlouvou, tedy např. že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě;
  - b) nájemce je v prodlení s úhradou faktur dle této Smlouvy nebo jejich částí o více než 30 dnů oproti termínům a částkám uvedeným v čl. III. této Smlouvy;

je výpovědní lhůta třídnenní a počíná běžet prvním dnem následujícím po doručení zdůvodněné písemné výpovědi nájemci.

5. V pochybnostech se má za to, že výpověď je doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání formou doporučené zásilky na adresu smluvní strany uvedenou u identifikace smluvních stran v úvodu této Smlouvy.
6. V případě skončení nájmu jsou Pronajímatel i nájemce společně vázáni provést vzájemné vypořádání závazků a pohledávek z titulu této Smlouvy do dne jejího zániku. Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den skončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.
7. Nebylo-li dohodnuto jinak, je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Obě smluvní strany souhlasí v souladu s ustanovením § 89 a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že případné spory vzniklé z této Smlouvy bude řešit místně příslušný soud prvního stupně, a to Městský soud v Brně.

#### **Čl. VI – Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce potvrzuje, že si pronajaté prostory prohlédl a shledal je způsobilými ke smluvenému užívání.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pronajímatel bezvýhradně souhlasí s uveřejněním Smlouvy a relevantních metadat v Informačním systému Registr smluv v souladu s příslušným právním předpisem. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy a relevantních metadat v Informačním systému Registr smluv provede nájemce.
3. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Tuto Smlouvu lze měnit pouze formou písemného oboustranně odsouhlaseného a podepsaného dodatku, s výjimkou postupu dle čl. III. odst. 5, 6 a 13 této Smlouvy.
5. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některá ustanovení této Smlouvy, je neplatné pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy.

6. V otázkách neupravených touto Smlouvou se použije přiměřeně ustanovení NOZ platného a účinného v době uzavření této Smlouvy.
7. Přílohou této Smlouvy je plánec předmětu nájmu.
8. Na důkaz svobodné a vážné vůle tuto Smlouvu smluvní strany souhlasně podepisují.

**Za pronajímatele:**

V Brně, dne 28. 12. 2016

Ing. arch. David Tasler  
jednatel  
BRAMLEY, s.r.o.

**Za nájemce:**

V Brně, dne 27. 12. 2016

Ing. Jaroslav Pospíšil  
ředitel OVSS VII  
Česká republika – Ministerstvo životního  
prostředí

