

N Á J E M N Í S M L O U V A

(dále jen „smlouva“)

Smluvní strany

1. BRAMLEY, s.r.o.
se sídlem: Veveří č.p. 775, Mezírka 1, 602 00 Brno
zapsaná v OR vedeném KS v Brně, odd. C, vložka 42971
IČO: 26306735, DIČ: CZ26306735 (je plátcem DPH)
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx
č. účtu: xxxxxxxxxxxx
zastoupena: Ing. arch. Davidem Taslerem, jednatelem
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

2. Česká republika – Ministerstvo životního prostředí
se sídlem: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
IČO: 00164801
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx
č. účtu: xxxxxxxxxxxx
zastoupena: Ing. Jaroslav Pospíšil, ředitel OVSS VII
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

čl. I

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 775, jiná stavba, na pozemcích p. č. 1489/1, 1489/2, 1489/3, 1489/4, 1489/5, 1489/6, 1489/7, 1489/8, 1489/9, 1489/10, 1489/11, 1489/13, 1489/14, 1489/15, 1489/16, 1489/18, 1489/19, 1489/20, 1489/21, 1489/22 a 1489/23, zapsané na listu vlastnictví č. 314, k. ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město – objekt na adrese Brno, Mezírka 1 **(dále jen „budova“)**.
2. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy na předmětných nemovitostech neváznou právní vady či jiná práva třetích osob, které by pronajímateli znemožňovaly přenechat předmětné nemovitosti do užívání třetí osobě a bránily jejímu řádnému užívání nájemcem.

čl. II

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou za úplatu přenechává nájemci, a to konkrétně odboru výkonu státní správy VII Ministerstva životního prostředí, níže specifikované nebytové prostory ve výše specifikované budově.
2. Specifikace předmětu nájmu:
Kanceláře č. 219, 220, 221, 222, 222a, 224, 224a, 225, 226, 227, 228 a 229 situované ve 2. poschodí budovy. Celková plocha pronajímaných kancelářských prostor činí 237,8 m² **(dále jako „nebytové prostory“, příp. „předmět nájmu“)**.

3. Předmětem této smlouvy je dále poskytování služeb ze strany pronajímatele pro potřeby nájemce, které jsou specifikovány takto:
- vrátní služby, hlídací služby,
 - odvoz odpadu,
 - úklid kanceláří a prostor bezprostředně obslužných a společných v celé části budovy,
 - provádění základní údržby celého objektu včetně společných prostor,
 - zajištění dodávek el. energie, vody a tepla.

čl. III

Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu, aby ho užíval jako kancelářské prostory, a to dle ujednání této smlouvy a v souladu s příslušnými právními předpisy. Nájemce je oprávněn užívat přiměřeně společné prostory (schody, schodiště, sociální zařízení, apod.).
2. Účelem nájmu není provozování podnikatelské činnosti a nebytové prostory nebudou sloužit k podnikání.

čl. IV

Podmínky nájmu

1. Pronajímatel odevzdá nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a ten je v tomto stavu přejímá.
2. Pohyb pracovníků a partnerů nájemce v budově, v níž jsou umístěny předmětné nebytové prostory, 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 slouží.
3. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatých nebytových prostorách. Nájemce je povinen o tyto řádně pečovat, nést přiměřené náklady na zachování stavu a běžné opravy a hradit ze svého náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor.
4. Za dodržování předpisů o bezpečnosti práce a požární ochrany v předmětu nájmu odpovídá nájemce.
5. Nájemce je povinen zajistit vhodným způsobem zabezpečení nebytových prostor.
6. Pronajímatel se zavazuje poskytovat služby zabezpečující dodávky energií, které jsou součástí nájemního vztahu, tj. teplo, teplá a studená voda a elektrická energie. Minimální teplota v nebytových prostorách musí být v zimním období 21°C. Pronajímatel rovněž zajišťuje služby úklidové, ostrahu budovy, odvoz odpadů a údržbu nemovitostí.
7. 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.

8. Úpravy nebo zhodnocení prostor stavebního nebo instalačního charakteru může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Za ztrátu či poškození věcí do najatých nebytových prostor vnesených či v nich odložených nenese pronajímatel odpovědnost, ledaže by škodu způsobil sám.
10. Vstup do budovy je umožněn od 6.00 hod. do 22.00 hod. v pracovních dnech, ve dnech pracovního volna a v době nočního klidu jen na povolení pronajímatele.
11. Nájemce se zavazuje, že nebude parkovat se svými vozidly ani vozidly zaměstnanců před vjezdem do dvora a garáží.
12. Nájemce se zavazuje nepoužívat spotřebiče s vyšším příkonem než 1,1 kWh. V opačném případě se zavazuje nést ze svého finanční ztráty za škody způsobené výpadky el. energie.
13. Nájemce není oprávněn přenechat předmětné nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu třetím osobám ani umožnit třetím osobám jejich užívání.

čl. V

Výše a splatnost nájemného a cena služeb

1. Nájemné je stanovené dohodou smluvních stran takto:
 - nájemné 1 935,- Kč/m²/rok
2. Provozními náklady se rozumí veškeré náklady, které vznikají při poskytování či zajišťování dodávek a služeb spojených s nájmem předmětu nájmu a provozu a správě budovy, v níž se předmět nájmu nachází.

Nájemce se bude podílet na provozních nákladech (**dále jen „služby“**) takto:

- za spotřebu elektrické energie, tepla, vody a ostatních služeb v předmětu nájmu a do společných prostor v rámci budovy, kde se předmět nájmu nachází, bude nájemce platit pronajímateli podíl z jejich celkové ceny zjištěný podle vzájemného poměru velikosti celkové podlahové plochy předmětu nájmu, tj. 237,8 m², k celkové podlahové ploše všech pronajímatelem pronajatých prostor v budově, v níž se předmět nájmu nachází,
- služby 15

| | |
|-------|------------------------------|
| voda | 51,- Kč/m ² /rok |
| teplo | 514,- Kč/m ² /rok |
- služby 21

| | |
|--------------|------------------------------|
| el. energie | 265,- Kč/m ² /rok |
| odvoz odpadu | 20,- Kč/m ² /rok |
| úklid | 240,- Kč/m ² /rok |
| ostraha | 140,- Kč/m ² /rok |
| nákup služeb | 30,- Kč/m ² /rok |

Služby 15 zahrnují zabezpečení dodávek tepla, teplé a studené vody (zálohy).

Služby 21 zahrnují ostatní související a sjednané služby spojené s nájemním vztahem (úklid, ostraha, odvoz odpadů, zabezpečení dodávek el. energie – zálohy, vč. PO a BOZP, deratizace atd., taktéž zálohy).

K cenám za jednotlivé služby bude účtována daň z přidané hodnoty (**dále jen „DPH“**) dle platných předpisů.

3. Měsíční rozpis úhrad za nájemné a služby je za předmět smlouvy následující:

| | | | |
|------------------------------------|-------------|----------|---------------------|
| • nájemné | 38 345,- Kč | DPH 0 % | 0,00 Kč |
| • služby 15 | | | |
| voda | 1 010,- Kč | DPH 15 % | 151,50 Kč |
| teplo | 10 186,- Kč | DPH 15 % | 1 527,90 Kč |
| • služby 21 | | | |
| el. energie | 5 252,- Kč | DPH 21 % | 1 102,92 Kč |
| odvoz odpadu | 396,- Kč | DPH 21 % | 83,16 Kč |
| úklid | 4 756,- Kč | DPH 21 % | 998,76 Kč |
| ostraha | 2 774,- Kč | DPH 21 % | 582,54 Kč |
| nákup služeb | 595,- Kč | DPH 21 % | 124,95 Kč |
| • c e l k e m k ú h r a d ě | | | 67 885,73 Kč |

4. Nájemné a cena služeb budou hrazeny měsíčně zpětně na základě pronajímatelem vystavených faktur – daňových dokladů. Faktury pronajímatel zašle vždy do 10. dne následujícího kalendářního měsíce.

5. Smluvní strany se dohodly na jednorázovém finančním vypořádání nájemného a ceny za služby ve výši 135 771,46,- Kč za období od 01. 01. 2016 do 29. 02. 2016, kdy mezi pronajímatelem a nájemcem nebyla ještě uzavřena nájemní smlouva a nájemce užíval nebytové prostory specifikované v čl. II. odst. 2 této smlouvy jako kancelářské prostory, přičemž nájem a všechny služby dle této smlouvy byly pronajímatelem poskytovány řádně a včas. Platbu finančního vypořádání uhradí nájemce pronajímateli na základě vystavené faktury do 15 dnů po oboustranném podpisu této smlouvy.

6. Faktury budou pronajímatelem zasílány na adresu nájemce Mezírka 775/1, 602 00 Brno – Veveří. Dohodnutá splatnost faktur je 14 dní ode dne jejich doručení nájemci. Dnem doručení se však rozumí den doručení faktury na adresu sídla nájemce, které je uvedeno v záhlaví této smlouvy.

7. Faktury musí mít tyto náležitosti:

- označení faktury a její číslo,
- název, sídlo a IČO pronajímatele,
- bankovní spojení,
- předmět smlouvy,
- číslo smlouvy Centrální evidence smluv nájemce: 160027,
- fakturovanou částku včetně DPH.

8. 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.

9. Při nedodržení termínu splatnosti dle odst. 8. tohoto článku má pronajímatel právo účtovat nájemci poplatek z prodlení z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Výše poplatku z prodlení se bude řídit příslušnými právními a prováděcími předpisy.

10. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného, a to tak, že vždy počínaje 01. 01. kalendářního roku se částka nájemného upraví dle průměrného procenta roční inflace, stanoveného Českým statistickým úřadem (**dále jen „ČSÚ“**) za uplynulý kalendářní rok. Tuto

úpravu nájemného musí pronajímatel písemně oznámit nájemci v průběhu prvních šesti měsíců kalendářního roku, pro který má být zvýšeno. Pokud v průběhu kteréhokoli kalendářního roku přesáhne roční míra inflace 5 %, je pronajímatel oprávněn v příslušném rozsahu zvýšit nájemné 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 již třeba akceptačního projevu ze strany nájemce.

11. Nájemce doplatí rozdíl mezi platbami placenými od 01. 01. příslušného kalendářního roku do doby, kdy mu bude doručeno oznámení ve smyslu výše uvedeného odstavce, na základě řádného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.
12. Skutečnou výši provozních nákladů (služeb) na 1 m² dle konkrétních užívaných nebytových prostor za předchozí kalendářní rok a záloh zaplacených nájemcem podle odhadů pronajímatele vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do konce dubna kalendářního roku následujícího. Vyúčtování bude součástí samostatného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem po skončení příslušného kalendářního roku a bude základem pro kalkulaci ceny služeb pro kalendářní rok následující.

čl. VI

Doba nájmu, ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne 01. 03. 2016.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran ke dni uvedenému v dohodě nebo písemnou výpovědí učiněnou kteroukoliv ze smluvních stran.
3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.
4. Nebylo-li dohodnuto jinak, je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

čl. VII

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou zvláště neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních a prováděcích předpisů.
2. Tato smlouva vyžaduje ke své platnosti písemnou formu a může být měněna pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků s podpisy obou smluvních stran s výjimkou postupu dle čl. V odst. 10. této smlouvy. Jakékoliv změny neprovedené písemnou formou jsou neplatné.
3. Pronajímatel bezvýhradně souhlasí se zveřejněním své identifikace a celého znění smlouvy včetně cenových údajů v souladu s příslušnými právními předpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, a každá smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.

5. Smluvní strany své vzájemné závazky založené touto smlouvou navzájem výslovně přijímají a každá z nich prohlašuje, že ji neuzavřela v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

V Brně, dne 29. 02. 2016

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

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