

# Nájemní smlouva

(dále jen „smlouva“),

kteřou uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## 1. Pronajímatel:

**Česká republika - Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně**

**Jeřábkova 4, 602 00 Brno**

IČO: 71009191

DIČ: CZ71009191, není plátcem DPH

zastoupená: Ing. Davidem Křivánkem, ředitelem

*Organizační složka státu, která vznikla na základě zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.*

(dále jen „KHS JmK“ nebo „pronajímatel“)

a

## 2. Nájemce:

**SAMO, spol. s r.o.**

**Masná 214/3d, 602 00 Brno - Trnitá**

IČO: 18826741

DIČ: CZ18826741

jednající Ing. Vítězslavem Vašutem, jednatelem společnosti

*Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 1508.*

(dále jen „nájemce“)

## I. PŘEDMĚT SMLOUVY

### 1. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je podle článku CXVII bod 17.) zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů příslušný hospodařit s majetkem České republiky - budovou čp. 214, způsob využití stavba občanského vybavení, postavenou na pozemku parc. č. st. 246, ul. Masná 214/3d, 602 00 Brno, které jsou pro obec Brno, katastrální území Trnitá zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 58, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, pro obec Brno.

S ohledem na skutečnost, že pronajímatel výše uvedené nebytové prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, přenechává je do užívání nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou.

### 2.

Za podmínek uvedených v této smlouvě:

- a) **se pronajímatel zavazuje** přenechat nájemci do užívání nebytové prostory blíže specifikované v článku II. smlouvy, s nimiž pronajímatel samostatně hospodaří, k dočasnému užívání za účelem výkonu předmětu činnosti nájemce, a to činnosti spojené se správou a servisem sítě ICT,
- b) **je nájemce povinen platit** za předmět pronájmu **pronajímateli nájemné**, a to ve výši a termínech stanovených touto smlouvou,
- c) **je nájemce povinen platit** za předmět pronájmu **pronajímateli úhradu služeb a energií** s užíváním spojených, a to ve výši a termínech stanovených touto smlouvou.

### 3.

Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že pronajaté prostory jsou způsobilé k užívání k účelu stanovenému smlouvou a jejich skutečný stav je mu dostatečně znám.

## II. PŘEDMĚT NÁJMU

1.

Pronajímané nebytové prostory se nacházejí v přízemí budovy specifikované v článku I., odstavci prvním:

Druh nebytových prostor	Výměra (v m <sup>2</sup> ) Funkční plocha celkem	Sazba nájemného Kč/m <sup>2</sup> /rok	Roční nájemné (v Kč)
Kancelář č. 20, 21	23,60	1 248	29 452,80
Sklad	13,68	948	12 968,64
Vedlejší prostory (chodba, WC, kuchyňka)	16,34	948	15 490,32
Garáž	13,00	948	12 324,00
<b>Celkem</b>	<b>66,62</b>		<b>70 235,76</b>

2.

**Měsíční nájemné** za pronajaté prostory činí **5 852,98 Kč**.

Smluvní strany se dohodly na zaokrouhlení této částky na **5 853,00 Kč** (slovy: **pěttisícosmsetpadesát tři** koruny české).

3.

Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši úhrady za nájemné tak, že pronajímatel je za trvání nájmu oprávněn vždy k 1. 1. příslušného kalendářního roku, počínaje 1. 1. následujícího kalendářního roku jednostranně zvýšit částku stanovenou jako úhradu za užívání nebytových prostor o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

## III. POSKYTOVANÉ SLUŽBY

Smluvní strany se dohodly že po dobu trvání nájmu bude řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatého nebytového prostor spojeno, nájemci poskytovat pronajímatel a nájemce bude za tyto služby platit ve výši stanovené Dohodou o podílu úhrad nákladů spojených s nájmem nebytových prostor, která je neoddělitelnou součástí této nájemní smlouvy jako její příloha č. 1.

## IV. ÚHRADA NÁJEMNÉHO A SLUŽEB

1.

Úhrada nájemného i služeb bude probíhat na základě faktur vystavených pronajímatelem vždy do konce příslušného kalendářního měsíce se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury.

2.

Za zaplacení sjednané částky podle předchozího odstavce se považuje připsání příslušné částky na účet pronajímatele. V případě prodlení se zaplacením je pronajímatel oprávněn žádat úrok z prodlení ve výši dle platného právního předpisu.

## V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1.

**Pronajímatel je povinen:**

- předat nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání,
- v tomto stavu je udržovat,
- zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu nájmu,

2.

**Nájemce je povinen:**

- a) převzít pronajaté prostory od pronajímatele a po skončení nájmu je vrátit ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
- b) užívat pronajaté prostory pouze k účelu výkonu předmětu činnosti nájemce, a to činnosti spojené se správou a servisem sítí ICT s tím, že k jinému, než k dohodnutému účelu by byl nájemce oprávněn pronajaté prostory užívat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- c) užívat pronajaté prostory v souladu se zásadami vyplývajícími z vnitřních provozních a požárních předpisů pronajímatele, s nimiž byl před podpisem smlouvy seznámen. Smluvní strany si sjednávají, že plnění úkolů na úseku požární ochrany v pronajatých prostorách zajišťuje nájemce v souladu se zněním zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s prováděcími předpisy, vydanými k tomuto zákonu. Nájemce sám odpovídá za bezpečnost elektrických zařízení, vybavení a přístrojů, které používá v pronajatých prostorách.
- d) před odchodem z pronajatých prostor je nájemce povinen provést kontrolu, zda se pronajaté prostory nacházejí v bezpečném stavu, zejména zkontrolovat vypnutí všech elektrických spotřebičů (s výjimkou lednic), osvětlení a kontrola uzavření přívodu vody (myšlena vodovodní baterie apod.),
- e) nájemce je povinen zdržet se všeho, čím by mohlo dojít v pronajatých prostorách ke vzniku škody a zajistit totéž u svých zaměstnanců, zákazníků a ostatních osob, kterým do pronajatých prostor umožní přístup. Je rovněž povinen neprodleně oznámit pronajímateli havarijní stav, resp. vznik závad v pronajatých prostorách,
- f) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn přenechat pronajaté prostory do užívání jiné osobě,
- g) oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, je nájemce povinen umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož jim zajistit přístup do nich za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i pro provádění nutných oprav či údržby, provádění kontroly těles ústředního vytápění, elektrického nebo vodovodního vedení, jestliže je toho zapotřebí. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- h) provádět po dobu nájmu běžnou údržbu a úklid užívaných prostor,
- i) nakládat s vlastními odpady výlučně v souladu s platnými právními předpisy a zajistit likvidaci jím produkovaných odpadů na vlastní náklady,
- j) náklady na opravy společných částí předmětné budovy nese nájemce poměrně, a to v poměru užívaných ploch k celku nebytových prostor ve výši 13 %,
- k) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání pronajatých prostor,
- l) nájemce není oprávněn činit bez souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu jakékoliv stavební nebo jiné úpravy,
- m) obě smluvní strany jsou povinny udržovat v tajnosti všechny skutečnosti, které tvoří předmět obchodního tajemství druhé smluvní strany. Tím není dotčena povinnost zveřejnění smlouvy v registru smluv na portálu veřejné správy, kterou zajistí pronajímatel.

## VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a uzavírá se s účinností od **1. listopadu 2019 na dobu určitou do 30. dubna 2024.**

2.

**Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.**

3.

**Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže**

- a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatého prostoru spojeno
- c) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele,

4.

**Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:**

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, na kterou si nebytový prostor pronajal,
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání.

5.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Nájem zaniká uplynutím výpovědní lhůty.

6.

Jakákoli Smluvní strana může písemně vypovědět nájemní smlouvu bez udání důvodu s šesti (6) měsíční výpovědní lhůtou, která a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Nájem zaniká uplynutím výpovědní lhůty.

7.

Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

8.

Nájem může dále skončit:

- a) prohlášením konkurzu na majetek nájemce
- b) dohodou smluvních stran učiněnou v písemné formě, a to s účinností ke dni dohody
- c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele, pokud přestanou být plněny podmínky stanovené zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku státu, ve znění pozdějších právních předpisů, anebo pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené touto nájemní smlouvou.

V tom případě nájem skončí uplynutím jednoho měsíce po doručení písemného oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy nájemci.

9.

Při skončení nájmu nájemce odevzdá pronajaté prostory v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pronajaté prostory musí být vyklizeny nejpozději do 5 dnů ode dne skončení nájmu, o jejich předání bude sepsán smluvními stranami předávací protokol.

10.

Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou upraveny smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku, v platném znění.

11.

Změny a doplnění této smlouvy lze provádět pouze se souhlasem smluvních stran, který musí být učiněn písemně ve formě dodatků smlouvy, číselovaných v chronologickém pořadí.

12.

Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom výtisku obdrží každá smluvní strana.

13.

Smluvní strany prohlašují, že se podrobně seznámily s textem smlouvy, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho smlouvu podepisují.


Příloha č. 1: Dohoda o podílu úhrad nákladů spojených s nájmem nebytových prostor

V Brně, dne 21. října 2019

Pronajímatel:

KRAJSKÁ HYGIENA  
Jihomoravského úřadu  
Jeřábkova

Nájemce:

 **SANO, spol. s r.o.**  
Masná 214/3d .....  
602 00 Brno  
Tel. ....  
DIČ: CZ13826741 ②

## Dohoda o podílu úhrad nákladů spojených s nájmem nebytových prostor

Na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi:

### ČR - Krajskou hygienickou stanicí Jihomoravského kraje se sídlem v Brně

Jeřábkova 4, 602 00 Brno

IČO: 71009191

DIČ: CZ71009191, není plátcem DPH

(dále jen „KHS JmK“)

jako pronajímatelem,

a společností

### SAMO, spol. s r.o.

Masná 214/3d, 602 00 Brno - Trnitá

IČ: 18826741

DIČ: CZ18826741

jako nájemcem

o nájmu nebytových prostor v objektu KHS JmK, na adrese Masná 214/3d, 602 00 Brno, se smluvní strany dohodly na výši úhrady nákladů spojených s užíváním nebytových prostor specifikovaných v článku I. Předmět nájmu, odstavec č. 2 následovně:

- podíl na ročních výdajích za spotřebu plynu, měsíčně ve výši 650,- Kč
- podíl na ročních výdajích za spotřebu elektrické energie, měsíčně ve výši 1 250,- Kč
- podíl na ročních výdajích za spotřebu vody a srážkové vody, měsíčně ve výši 280,- Kč

**Celková výše měsíční úhrady za služby a provozní energie spojené s užíváním nebytových prostor činí částku 2 180,- Kč.**

Úhrady byly vypočteny ze skutečných nákladů na provoz objektu podle podílu podlahových ploch nebytových prostor užívaných nájemcem (13 %) vůči celkové ploše objektu, a při celkovém počtu 3 pracovníků.

Součástí této dohody není řešení odvozu a likvidace směsného komunálního a nebezpečného odpadu, úklid pronajatých prostor ani podíl za služby spojů a komunikačních technologií, které si nájemce bude zajišťovat na vlastní náklady.

V Brně dne 21. října 2019

Pronajímatel:

KRAJSKÁ HYG  
Jihomoravského  
Jeřábkova



Nájemce:



 SAMO, spol. s r.o.  
Masná 214/3d  
602 00 Brno  
Tel.:   
DIČ: CZ18826741 