

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ A O NÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ

uzavřená v intencích zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Číslo smlouvy Nájemce:

Číslo smlouvy Pronajímatele: 20/010/5084

Pronajímatel:

Dopravní podnik města Brna, a.s.

Sídlo: Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno, Doručovací číslo: 65646

Zapsána: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B., vložka 2463

Osoba oprávněná k podpisu smlouvy:

Kontaktní osoby ve věcech technických:

Kontaktní osoby ve věcech smluvních:

IČO: 25508881

DIČ: CZ25508881

Děkování spojení: Komerční Banka, a.s. Brno město

Společnost je plátcem DPH.

a

Nájemce:

GASTRONIC s.r.o.

Sídlo: Dlouhá 1343/40, 664 51 Šlapanice

Zapsána: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl C., vložka 114763

Osoba oprávněná k podpisu smlouvy:

Kontaktní osoba ve věcech smluvních:

Kontaktní osoba ve věcech technických:

IČO: 08667616

DIČ: CZ08667616

Společnost není plátcem DPH.

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli smlouvu následujícího znění:

I.

Úvodní ustanovení

1. Obě výše uvedené smluvní strany se dohodly na uzavření této smlouvy s cílem vymezit podmínky smluvního vztahu založeného touto smlouvou, včetně vymezení základních práv a povinností z tohoto závazkového vztahu vyplývajících.

II.

Nájem prostor

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem administrativní budovy, inventární číslo 3, na adrese Hlinky 151 budova bez čísla popisného nebo evidenčního, nacházející se na p. č. 200 a p.č. 186/13, zapsané na LV č. 1071, pro k. ú. Pisárky, obec Brno, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Brno – město.

Součástí výše uvedených nemovitostí je prostor o výměře 947,54 m², který je specifikován seznamem místností pro provozování kuchyně v administrativní budově (soc. zařízení pro strážníky, jídelna, kuchyně, zázemí pro personál, sklady, mrazicí boxy, suterén kuchyně) a je popsán v Příloze č. 1 Grafické vyznačení polohy a rozlohy prostor sloužících podnikání, seznam místností (dále jen předmětné prostory nebo předmět nájmu)

2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy Nájemci předmětné prostory sloužící podnikání k užívání k jeho podnikatelské činnosti, a to za účelem provozování stravovacích služeb za podmínek stanovených touto smlouvou, dále jen provozní prostory.
3. Dále Pronajímatel Nájemci pronajímá movité věci (dále jen movité věci) v rozsahu vzájemně odsouhlaseného inventurního soupisu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy – Inventurní soupis movitého majetku.
4. Nájemce je držitelem živnostenského oprávnění vydaného Živnostenským úřadem ve Šlapanicích ze dne 5. 11. 2019. Předmět podnikání – hostinská činnost. Nájemce bude pronajatý objekt využívat pouze v rozsahu jeho předmětu podnikání.
5. Nájemce není oprávněn měnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
6. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem smlouvy seznámil s pronajímanými prostory včetně movitých věcí, které jsou rovněž předmětem nájmu, a že je mu dobře znám jejich stav a že jej od pronajímatele přebírá ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání.

III.

Cena nájmu

1. Cena nájmu byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 88,65 Kč/ m² a rok. Celková výše nájemného za provozní prostory činí 84 000,- Kč (slovy osmdesát čtyři tisíc korun českých) ročně. K ceně nájemného se nepřipočítává DPH, na základě osvobození dle zákona č. 235/2004 Sb. Nájemné ve výši 7 000,- Kč je splatné měsíčně.
2. Cena nájmu movitých věcí činí 12 000,-Kč/rok. K ceně nájemného se nepřipočítává DPH, na základě osvobození dle zákona č. 235/2004 Sb. Nájemné ve výši 1 000,- Kč je splatné měsíčně.
3. Pronajímatel má právo vždy k 1.7. příslušného kalendářního roku zvýšit nájemné minimálně o procenta odpovídající míře inflace stanovené a vyhlášené Čs. statistickým úřadem (dle indexu růstu spotřebitelských cen). Takto zvýšené nájemné se stane základem pro výpočet úhrady nájemného na další rok. Nájemné zvýšené o míru inflace je nájemce povinen hradit pronajímateli počínaje 1.7. následujícího kal. roku po podpisu smlouvy.
4. Podmínky dodávky a náklady za spotřebovanou el. energii, vytápění, plyn jsou sjednány v dalších ustanoveních této smlouvy.
Podmínky dodávky vody a odvodu odpadních vod jsou rovněž sjednány v dalších ustanoveních této smlouvy.
5. Úhradu za poskytnutí energií a souvisejících služeb dle článku V. provede Nájemce v plné výši za předmět nájmu.
6. V případě úpravy cen dodavateli jednotlivých médií a služeb, má Pronajímatel právo tyto změny jednostranně uplatnit.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany jsou povinny při předání předmětu nájmu sepsat předávací protokol, v němž bude především popsán stav předmětu nájmu a sepsáno vybavení nacházející se v předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu v souladu s ustanovením této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy, Nájemce je zejména povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře;
 - b) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k vymezenému účelu po celou dobu platnosti smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a drobné opravy (např. oprava klik, zámků, kování, rozbitých skel, dveří, elektroinstalace, ventilace, sanitárního zařízení, vodovodních baterií, podlah, malování aj.) v pronajatém prostoru včetně odstraňování běžných škod způsobených třetími osobami. Běžná

údržba, kterou hradí nájemce, je definována v příloze č. 6 Drobné opravy, která je nedílnou součástí této smlouvy.

- c) na své náklady hradit opravy movitých věcí do výše 5000,- Kč bez DPH za každý jednotlivý případ.
- d) V případě, že bude provádět úpravy na movitém tak i na nemovitém majetku, které ponesou znak technického zhodnocení (modernizace, rekonstrukce a úpravy v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů) a hodnota této jedné úpravy bude 40 000,- Kč a více, musí být tato úprava odsouhlasena Pronajímatelem. Ten, pokud tuto úpravu schválí, provede úpravu na své vlastní náklady buď Pronajímatel nebo Nájemce, ale jen v případě, že bude sepsán dodatek k této smlouvě o případném postupu, jak nakládat se zhodnoceným majetkem Pronajímatele (odpisování majetku, případné finanční vypořádání v případě ukončení smluvního vztahu).
- e) umožnit Pronajímátele za přítomnosti Nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou; běžící-li výpovědní doba, umožnit prohlídku pronajímaných prostor a movitých věcí případným zájemcům o nový nájemní vztah. Dále ke kontrole zařízení, provádění inventarizací movitých věcí, odečtů měřičů médií apod. a vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce;
- f) sám hradit veškeré náklady vznikající v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu; zajistit si na vlastní náklady likvidaci odpadu vzniklého v souvislosti s jeho podnikatelskou činností, přičemž nesmí k ukládání použít kontejneru Pronajímatele.
Nájemce je povinen dodržovat veškeré povinnosti dané zákonem o odpadech.
Zajištění nakládání s odpady dokladuje Nájemce Pronajímátele předložením platné smlouvy s oprávněnou firmou ve lhůtě do 30 dnů od uzavření smlouvy. Porušení této podmínky zakládá právo Pronajímatele odstoupit od smlouvy. Odstoupení je účinné dnem jeho doručení do dispozice Nájemce.
V souvislosti s tímto se Nájemce rovněž zavazuje zajišťovat úklid uvnitř a v bezprostřední blízkosti pronajatých provozních prostor;
dodržovat všechny hygienické, bakteriologické, technologické, stavební, protipožární a bezpečnostní normy i právní předpisy, zejména z oblasti podnikání (včetně živnost. zákona). Nájemce odpovídá i za potřebné vybavení pronajatého prostoru podle těchto předpisů a za případné škody vzniklé v souvislosti s jím provozovanou činností.
Za jejich porušení nese nájemce plnou odpovědnost, a škody, které by jejich porušením způsobil, je povinen nahradit. Případné postihy uložené kontrolními orgány jdou k tíži Nájemce.
- g) dle zákona č. 133/1985 Sb. v platném znění, vybavit pronajatý prostor potřebným počtem funkčních hasicích přístrojů a dále se zavazuje, že se bude o ně starat dle

platných předpisů (je povinen zajistit 1x ročně jejich kontrolu provozuschopnosti, která musí být provedena odbornou firmou a dále periodickou zkoušku, která se provádí dle druhu přístroje v periodě 3 a 5 let, která musí být provedena odbornou firmou);

- h) bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec povinností, které je povinen zajistit Nájemce. V důsledku nesplnění této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu vzniklou na majetku Pronajímatele a je povinen uhradit Pronajímateli náklady, které mu vznikly v souvislosti s provedením opravy;
- i) upozornit bezodkladně Pronajímatele na vznik pojistné události na majetku Pronajímatele
- j) po skončení nájmu předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit, uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se strany jinak. Movité věci je povinen rovněž předat Pronajímateli ke dni skončení nájmu. Samotné předání předmětu nájmu Pronajímateli bude provedeno formou protokolárního zápisu, podepsaného zástupcem pronajímatele a osobou nájemce

Za tímto účelem předá Nájemce klíče od pronajatých objektů pověřenému zástupci Pronajímatele, tj. v době předání objektů dle předávacího protokolu. Pověřeným zástupcem je [REDACTED]

[REDACTED] V případě, že Nájemce pronajatý prostor ke dni skončení nájmu nepředá, bude povinen zaplatit poměrnou výši nájemného za období, kdy byl v prodlení s předáním předmětu nájmu Pronajímateli. Opustí-li Nájemce prostory takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, mají se prostory za odevzdané okamžikem zjištění tohoto stavu Pronajímatelem;

- k) Nájemce je dále povinen dodržovat ustanovení organizační směrnice DPMB, a.s. X02 – Zacházení s klíči objektů a místností DPMB, a.s., která tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy. Nájemce je povinen předat jedno vyhotovení klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce na vrátnici u hlavního vjezdu do areálu Pisárky, Brno;
- l) požádat před zahájením provozu Krajskou hygienickou stanicí o vydání souhlasného stanoviska s provozovanou činností a s prodávaným sortimentem a tento doklad předložit Pronajímateli ke dni účinnosti smlouvy;
- m) hradit případné koncesionářské poplatky vyplývající z provozování rádií (popř. televizního přijímače);
- n) v termínu do 7 dnů odstraňovat drobné projevy vandalismu. Větší rozsah je povinen ihned nahlásit Pronajímateli (posprejování, polepení plakáty obvodových stěn a dveří). V oznámení je Nájemce povinen poškození specifikovat. Oznámení bude provedeno telefonicky na stř. Správa budov a TEZ: [REDACTED]

[REDACTED] a současně rovněž písemně na e-mailové adrese [REDACTED]

[REDACTED] Nájemce je povinen bezodkladně umožnit Pronajímateli a osobám

určeným Pronajímatelem si toto poškození na místě prohlédnout. Nájemce je povinen bezodkladně po zjištění vandalismu pořídit jeho fotodokumentaci. Tuto fotodokumentaci je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli. Nedodržení tohoto ustanovení je důvodem k okamžitému ukončení smlouvy Pronajímatelem.

- o) dodržovat množství maximálně uvařených jídel - v současné 600 jídel denně, a to s ohledem na funkci odlučovače tuků v Pisárkách (náklady na čištění hradí Nájemce);
- p) přijímat při úhradě stravenky zaměstnanců Pronajímatele, dále hotovost a platební karty, v případě objednávkového systému Nájemce umožnit i převod z účtu;
- q) zajistit provoz stravovacích služeb v pracovní dny v době min. od 7.00 – do 13.30 hod. a výdej obědových jídel pro zaměstnance Pronajímatele v době od 10.30 hod. do 13.30 hod.

3. Nájemce je oprávněn:

- a) zasahovat do instalací a stavebních konstrukcí pronajatého prostoru pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele;
- b) provádět jakékoliv úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, přičemž je povinen předat Pronajímateli dokumentaci skutečného stavu provedených úprav a příslušnou revizní zprávu vypracovanou revizním technikem DPMB, a.s. s oprávněním Drážního úřadu;
- c) umístit na pronajatý prostor jednoduché reklamní návěští své firmy. Vývěsní štít /nad výlohou/ a úprava skla výlohy podléhají taktéž písemnému schválení Pronajímatele, přičemž umístěním těchto reklamních návěští nesmí nikoho ohrozit ani omezit;
- d) uzavřít podnájemní smlouvu s třetí osobou pouze se souhlasem Pronajímatele.

Nájemce není oprávněn v pronajímaných prostorách prodávat a podávat alkoholické nápoje a umístit jakékoliv výherní hrací přístroje, zejména provozovat hrací automaty, videoloterijní terminály, casino nebo jiné hazardní hry.

4. Pronajímatel je povinen

- a) po zveřejnění smlouvy v registru smluv a po zaplacení jistoty předat Nájemci na základě předávacího protokolu předmět nájmu;
- b) odstranit na základě oznámení Nájemce neprodleně závady, které není povinen odstranit Nájemce a které podstatným způsobem brání v řádném užívání nebytového prostoru; viz příloha č. 6 Drobné opravy, definující běžnou údržbu.
- c) Umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu, specifikace poskytovaných služeb a jejich ceny je součástí Výpočtového listu, jež tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy.
- d) provádět revize elektrických a plynových zařízení

Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé na majetku Nájemce nacházejícím se v pronajímaných prostorách a doporučuje Nájemci si tento majetek pojistit.

V případě mimořádné události - havárie či hrozící škody apod. a nutnosti vstupu do pronajímaných prostor je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli okamžitě přístup do pronajímaných prostor. V takovém případě za nepřítomnosti Nájemce je Pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajímaných prostor i bez souhlasu Nájemce, a to za použití všech možností zpřístupnění pronajímaných prostor, pokud bude právo Pronajímatele ohroženo bezprostředně (např. i vylomení zámků) Každý takovýto nezbytný vstup je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci na tel. č. [REDACTED]. Pronajímatel se zavazuje, že neučiní nic, co by Nájemci bránilo v řádném užívání předmětu nájmu k účelu daném smlouvou.

5. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na majetku Pronajímatele v souvislosti s jeho podnikatelskou činností a zavazuje se je v plné výši Pronajímateli nahradit.

V.

Podmínky poskytování energií do pronajatých prostor

1. Elektřina

- 1.1. Prostory přenechané nájemci jsou připojeny z vnitřní sítě v areálu Pisárky.

Elektroinstalace pronajatých prostor začíná:

- 1.1.1. Kuchyň Pisárky: v připojovací skříni umístěné vlevo dole před vstupem do kuchyně pro zaměstnance na pojistkách 3x224A. V elektroměrovém rozváděči umístěném nad připojovací skříni je osazen elektroměr.

- 1.1.2. Jídelna Pisárky: v rozváděči měření RE1 umístěném vpravo od vstupu pro zákazníky na jističi 3x25A. V elektroměrovém rozváděči je také umístěn elektroměr.

- 1.2. Parametry poskytnuté elektřiny: napětí 3x230/400V s odchylkami od -10% do +10%, kmitočet 50Hz s odchylkami závaznými pro Nájemce regionální distribuční soustavy, z níž je napájena vnitřní síť v areálu Pisárky. Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím v síti Pronajímatele: samočinným odpojením od zdroje v soustavě TNC, TNC-S. Nájemce bere na vědomí, že v rozvodech Pronajímatele se mohou vyskytovat úrovně energetického rušení vyšší, než připouští technická norma, stejnosměrné bludné proudy a superponovaná stejnosměrná přepětí, a to jako důsledek společné uzemňovací soustavy s trakční měničnou (resp. zdrojem pro napájení pojezdu vozidel elektrické trakce). Pronajímatel neodpovídá za případné škody způsobené uvedenými vlivy na spotřebičích vnesených Nájemcem do pronajatých prostor.

- 1.3. Pronajímatel není držitelem licence na distribuci elektřiny ani licence na obchod s elektřinou dle zákona č. 458/2000Sb., o podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, negarantuje spolehlivost poskytnutí elektřiny a neodpovídá Nájemci za škody způsobené poruchami poskytnutí elektřiny. Poruchy nebo mimořádné

události spojené s poskytnutím elektřiny je Nájemce povinen hlásit dispečinku Pronajímatele s nepřetržitou službou na telefon 543 171 568 nebo 736 163 515.

- 1.4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce provozovat ve přenechaných prostorách vnesené elektrické spotřebiče s instalovaným příkonem vyšším jak 3 kW. Zpětné působení spotřebičů vnesených Nájemcem na síť Pronajímatele nesmí překračovat hranice stanovené technickou normou.
- 1.5. K měření množství poskytnuté elektřiny kuchyně a jídelny Pisárky jsou v péči Pronajímatele osazena a provozována měřicí zařízení uvedená v bodu 1.1.
- 1.6. Úhrada za poskytnutou elektřinu se stanoví přeúčtováním celkových nákladů na nákup elektřiny pro síť Pronajímatele alikvotním podílem dle množství poskytnuté elektřiny, a to dle Kalkulace nákladů na elektřinu, která je součástí Výpočtového listu, jež tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy, která je součástí měsíčního předpisu plateb.
- 1.7. Úhrada za služby spojené s poskytnutím elektřiny se stanoví přeúčtováním celkových nákladů transformace na napětí 3x230/400/230V, rozvodu sítěmi Pronajímatele a správní režie nákupu energií alikvotním podílem dle množství poskytnuté elektřiny, a to dle Kalkulace nákladů na elektřinu, která je součástí Výpočtového listu, jež tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy, která je součástí měsíčního předpisu plateb.

2. Plyn

- 2.1. Prostory přenechané Nájemci jsou připojeny z vnitřní sítě v areálu Pronajímatele.

Plynoinstalace pronajatých prostor začíná na hlavním uzavěru plynu před plynoměrem v suterénní místnosti (HUP) kuchyně (vedle šatny žen).

- 2.2. V prostorách přenechané Nájemci jsou osazeny tyto plynové spotřebiče:

Kuchyň s jídelnou PISÁRKY

Počet	Název spotřebiče	Výkon	Příkon
Kusů		kW / kus	m ³ /hod
1	Sporák G9F4M	22,5	2,3
1	Sporák G9F6M 6 hořáků	34,5	3,6
1	Smažicí pánev G9BR8	20,0	2,1
1	Kotel ALBA GB 250	31,0	2,1

Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce žádným způsobem zasahovat do rozvodů plynu a výše uvedených plynových spotřebičů, vyjma obsluhy a běžné údržby, ani vnášet do pronajatých prostor žádné jiné plynové spotřebiče. Změně plynových spotřebičů musí předcházet změna smlouvy o připojení k distribuční soustavě plynu, kterou po odsouhlasení změny plynových spotřebičů zajistí oddělení energetika DPMB, a.s.

- 2.3. Parametry poskytnutého plynu: zemní plyn naftový, nízkotlaká soustava s přetlakem 2 kPa, objemové spalné teplo cca 10,55 kWh/m³.
- 2.4. Pronajímatel není držitelem licence na distribuci plynu ani licence na obchod s plynem dle zákona 458/2000Sb. o podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, negarantuje spolehlivost poskytnutí plynu a neodpovídá Nájemci za škody způsobené poruchami poskytnutí plynu. Poruchy nebo mimořádné události spojené s poskytnutím plynu je Nájemce povinen hlásit dispečinku Pronajímatele s nepřetržitou službou na [REDACTED]
- 2.5. K měření množství poskytnutého plynu jsou v péči Pronajímatele osazena a provozována měřící zařízení pro kuchyň s jídelnou Pisárky, uvedená v bodu 2.1.
- 2.6. Úhrada za poskytnutý plyn se stanoví přeúčtováním celkových nákladů na nákup plynu pro síť Pronajímatele alikvotním podílem dle množství poskytnutého plynu, a to dle Kalkulace nákladů na plyn, která je součástí Výpočtového listu, jež tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy, která je součástí měsíčního předpisu plateb.

3. Teplo pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody (TUV)

- 3.1. Prostory přenechané Nájemci jsou zásobovány teplem ze zdroje tepla v areálu Pronajímatele.
- 3.2. Pronajímatel není držitelem licence na výrobu tepla ani licence na rozvod tepla dle zákona 458/2004Sb. o podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, negarantuje spolehlivost poskytnutí tepla a neodpovídá Nájemci za škody způsobené poruchami poskytnutí tepla.
- 3.3. Parametry média v topných systémech: voda o tepelném spádu 90°C/70°C při průměrné venkovní teplotě -12°C s regulací podle venkovní teploty.
- 3.4. Nájemce nesmí odebírat vodu z topných systémů, veškeré poruchy, úniky vody a potřebu oprav je povinen neprodleně ohlásit dispečinku tepelných zařízení Pronajímatele s nepřetržitou službou na [REDACTED]
- 3.5. Nájemce je povinen učinit veškerá dostupná opatření k ochraně bezpečnosti personálu v přenechaných prostorách před možnými nepříznivými účinky topných systémů.
- 3.6. Topné období začíná každoročně 1. září a končí 31. května následujícího roku. Topení se zahájí v topném období, jestliže průměrná denní teplota venkovního vzduchu poklesne pod +13°C ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení průměrné denní teploty venkovního vzduchu pro následující den. Průměrná denní teplota venkovního vzduchu je čtvrtina součtu venkovních teplot měřených ve stínu s vyloučením sálání okolních stěn v 7.00, ve 14.00 a ve 21.00 hodin, přičemž teplota měřená ve 21.00 hodin se počítá dvakrát. V topném období, kdy průměrná denní teplota venkovního vzduchu vystoupí nad +13°C a podle vývoje počasí

nelze očekávat pokles průměrné denní teploty venkovního vzduchu pro následující den, se topení omezí. Topení se ukončí v měsíci květnu, jestliže průměrná denní teplota venkovního vzduchu vystoupí nad +13°C ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat pokles průměrné denní teploty venkovního vzduchu pro následující den.

- 3.7. V topném období je zajišťováno plné vytápění pronajatých prostor v pracovních dnech v době 05:00 až 14:00 s respektováním tepelné setrvačnosti topných systémů a vytápěných objektů, zejména po nepracovních dnech; v ostatní době v topném období je zajišťováno tlumené vytápění na teplotu +10°C.
- 3.8. Nájemce je povinen vybavit všechny pronajaté vytápěné místnosti teploměry a průběžně doregulovat vytápění pomocí radiátorových ventilů tak, aby v době plného vytápění nebyly překračovány teploty ve vytápěných místnostech: kuchyně 16°C, jídelny 21°C, šatny pro převlékání 21°C, šatny u sprch 25°C, sprchy 25°C, WC 18°C, vytápěné chodby 15°C.
- 3.9. Po ukončení topení i mimo topné období je při mimořádných poklesech venkovních teplot a déle trvajícím deštivém počasí dovoleno přitápění v šatnách a umývárkách při splnění následujících podmínek:
- 3.9.1. Přitápění vyžádá odpovědný zástupce Nájemce u dispečinku tepelných zařízení Pronajímatele, viz výše
- 3.9.2. Přitápění dovozuje aktuální technický stav zdrojů a rozvodů tepla.
- 3.9.3. Aktuální venkovní teplota je nižší než 20°C a teplota ve vytápěných místnostech nepřesahuje hodnoty stanovené těmito podmínkami pro plné vytápění v topném období.
- 3.9.4. Ve všech ostatních místnostech jsou uzavřena topná tělesa příslušného topného okruhu (odpovídá Nájemce, kontroluje správce zdroje tepla).
- 3.10. Teplota TUV je regulována v rozmezí +45°C až + 60°C. Nájemce se zavazuje k šetrnému používání TUV a k ohlášení veškerých závad a případných úniků TUV dispečinku tepelných zařízení Pronajímatele, viz výše.
- 3.11. K měření množství poskytnutého tepla jsou v péči Pronajímatele osazena a provozována měřicí zařízení tepla pro topení a přípravu TUV, která jsou umístěna za drátěnou ohradou u rozvaděčů rozvodů tepla vpravo za vstupem pro pěší do haly podpovrchového soustruhu z parkoviště za kuchyní.
- 3.12. Úhrada za poskytnuté teplo se stanoví přeúčtováním celkových nákladů příslušného zdroje tepla alikvotním podílem dle množství poskytnutého tepla, a to dle Kalkulace nákladů na teplo, která je součástí výpočtového listu, která je součástí měsíčního předpisu plateb.

4. Společné pro elektřinu, plyn a teplo

- 4.1. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli instalaci dalších nezbytných měřících zařízení.
- 4.2. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli odečty stavů a kontrolu měřících zařízení nejméně 1x měsíčně.
- 4.3. Měřící zařízení jsou zajištěna proti neoprávněným zásahům plombami Pronajímatele. Konfigurace měřících zařízení, přepočítací koeficienty, stavy počítadel a počty plomb ke dni fyzického předání prostor a zařízení Nájemci budou uvedeny v předávacích protokolech. Nájemce nesmí činit žádné zásahy do měřících zařízení a jejich plomb oproti stavu zaznamenanému v předávacích protokolech ani ovlivňovat jejich činnost jiným způsobem.
- 4.4. V případě poruchy měřících zařízení nebo jejich demontáže k periodickému ověření stanoví Pronajímatel množství poskytnutých energií dle srovnatelného období nebo technickým výpočtem.

VI.

Podmínky dodávky vody odvod odpadních vod a nakládání s odpady v pronajatých prostorách

1. Měření spotřeby vody v pronajímaných prostorách je zajištěno podružnými vodoměry v péči Pronajímatele. Konfigurace vodoměrů, způsob zjištění spotřeby a stavy ke dni fyzického předání prostor a zařízení Nájemci budou uvedeny v předávacích protokolech.
2. V případě poruchy měřících zařízení nebo jejich demontáže k periodickému ověření stanoví Pronajímatel spotřebu dle srovnatelného období nebo technickým výpočtem.
3. Nájemce nesmí bez souhlasu Pronajímatele činit žádné zásahy do měřících zařízení ani ovlivňovat jejich činnost jiným způsobem. Nájemce nesmí bez souhlasu Pronajímatele umožnit dodávku vody třetímu subjektu.
4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli instalaci dalších nezbytných měřících zařízení a kontrolu zařízení nejméně 1x měsíčně.
5. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit pravidelnou kontrolu a údržbu odlučovačů tuků. V případě potřeby nebo dle pokynů Pronajímatele, resp. dle výsledků rozborů odpadních vod, jím zabezpečovaných, zajistí Nájemce na vlastní náklady čištění odlučovačů tuků.
6. Nájemce je povinen dodržovat veškerou platnou legislativu ve vodním hospodářství včetně Kanalizačního řádu města Brna, limity znečištění předepsané rozhodnutím vodoprávního orgánu a požadavky smluvních partnerů Pronajímatele v oblasti dodávky vody a odvodu odpadních vod.
7. Nájemce je povinen vypouštět do kanalizace pouze odpadní vody zbavené tuhých nečistot

a zbytků jídel a nepoužívat drtiče odpadních potravin. Nespotřebované potraviny a veškeré zbytky jídel jsou odpadem a Nájemce je povinen s nimi takto nakládat.

8. Nájemce je povinen dodržet maximální kapacitu odlučovačů tuků. (viz výše v čl. IV odst. 2 o)
9. Nájemce je povinen zajistit si zneškodňování všech druhů odpadů v souladu se Zákonem o odpadech a k tomuto účelu uzavřít příslušné smlouvy s odběrateli odpadů.
10. Pronajímatel je oprávněn měnit ceny vodného a stočného v závislosti na cenách vyššího dodavatele (BVK, a.s.), a to bez dodatku smlouvy.

VII.

Všeobecné platební podmínky k nájmu včetně služeb souvisejících

a) Platební podmínky pro nájem a spotřebu vody

1. Fakturace nájmu a spotřeby vody bude probíhat v souladu se smlouvou měsíčně.
2. Úhrada nájemného a spotřeby vody bude Nájemcem provedena na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem nejpozději do 4. pracovního dne po ukončení kalendářního měsíce.
3. Splatnost faktury je 14 dnů od jejího vystavení. Nájemce je povinen za fakturu zaplatit bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, který je uvedený na faktuře (daňovém dokladu). Povinnost Nájemce uhradit Pronajímateli fakturu za nájem a spotřebu vody se považuje za splněnou dnem odepsání platby z účtu.
4. Adresa pro doručení faktury je sídlo Nájemce. Faktura kromě náležitostí daňového dokladu v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bude dále obsahovat číslo smlouvy a bankovní spojení Pronajímatele.
5. Pokud faktura nebude obsahovat některou z požadovaných náležitostí a/nebo bude obsahovat nesprávné cenové údaje, může být nájemcem vrácena Pronajímateli do data splatnosti. V takovém případě nová lhůta splatnosti začne běžet doručením opravené faktury zpět Nájemci.
6. Pronajímatel se zavazuje, že pokud nastanou na jeho straně skutečnosti uvedené v § 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty oznámí neprodleně tuto skutečnost Nájemci. Nájemce je oprávněn v návaznosti na toto oznámení postupovat v souladu s § 109a). Pokud Nájemce uhradí na základě obdržených informací daň na depozitní účet Pronajímatele vedeného u místně příslušného finančního úřadu, dochází ke snížení pohledávky Pronajímatele za Nájemcem o příslušnou částku daně a Pronajímatel tak není oprávněn po Nájemci požadovat uhrazení této částky.
7. Pronajímatel prohlašuje, že číslo jím uvedeného bankovního spojení, na které se bude provádět bezhotovostní úhrada za předmět plnění, je evidováno v souladu s §96 zákona o DPH v registru plátců.

b) Platební podmínky za poskytování energií

1. Nájemce bude hradit za poskytování energií pronajímateli čtvrtletně zálohy ve výši ¼ roční zálohy dle předpisu záloh na kalendářní rok (viz příloha č. 5).

2. Úhrada záloh bude prováděna na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel je povinen v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH, k datu platby vystavit a odeslat nájemci daňový doklad k přijaté platbě.
3. Zálohové faktury budou vystavovány k prvnímu pracovnímu dni daného čtvrtletí ve výši předepsané ve Výpočtovém listu, který je přílohou č. 5. této smlouvy.
4. Zálohy na poskytovanou energii budou vyúčtovány za zúčtovací období na základě zjištění skutečných nákladů v rámci účetní závěrky Pronajímatele. Na tyto náklady bude vystavena faktura (daňový doklad), ve které budou zohledněny uhrazené zálohové faktury za příslušné zúčtovací období kalendářního roku.
5. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat zálohy na poskytovanou energii za zúčtovací období k datu zjištění skutečných nákladů nejpozději však do dvou měsíců od skončení zúčtovacího období.
6. V případě ukončení smluvního vztahu budou zálohy vyúčtovány nejpozději do dvou měsíců od data jeho ukončení, a to pokud je smluvní vztah ukončen v průběhu kalendářního roku. V případě, že je nájemci ukončen smluvní vztah k 31.12. daného roku vyúčtování se provede v souladu s bodem 6 tohoto článku.
7. Pokud Nájemci vznikne na základě vyúčtování záloh nedoplatek, je tento povinen zaplatit v souladu s vystavenými fakturami bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, který je uvedený na fakturách (daňových dokladech). Povinnost nájemce uhradit fakturu se považuje za splněnou dnem odepsání platby z účtu.
8. Splatnost faktur je 14 dnů od jejich vystavení. Nájemce je povinen za faktury zaplatit bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, který je uvedený na fakturách. Povinnost nájemce uhradit fakturu se považuje za splněnou dnem odepsání platby z účtu.
9. Pokud Nájemci vznikne na základě vyúčtování záloh přeplatek, zavazuje se jej Pronajímatel v souladu s vystavenými fakturami vrátit Nájemci na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy ve lhůtě 14 dnů od vystavení faktury.
10. Pronajímatel prohlašuje, že číslo jím uvedeného bankovního spojení, na které se bude provádět bezhotovostní úhrada za předmět plnění, je evidováno v souladu s §96 zákona o DPH v registru plátců.

c) Jistota

1. Nájemce se zavazuje složit do 15 dnů od podpisu smlouvy poslední smluvní stranou jistotu ve výši 3 měsíčních nájmů za prostory a za movité věci ve výši 24 000,- Kč (slovy dvacet čtyři tisíc korun českých) na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy pod variabilním symbolem číslo zákazníka dle SAP 31019. Tato částka bude použita jako jistota pro případ neuhrazení nájemného, nedoplatku vyúčtovaných záloh na služby nebo jiných splatných závazků nájemce podle této smlouvy.
2. Připsání jistoty na účet Pronajímatele je podmínkou pro předání prostor a movitých věcí Nájemci. Pokud Nájemce tuto povinnost nesplní, považuje se porušení této smluvní povinnosti za podstatné porušení smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu na úhradu svých splatných pohledávek vůči Nájemci během trvání nájmu a Nájemce se zavazuje v takovém případě na základě písemné výzvy Pronajímatele jistotu doplnit do původní výše, a to ve lhůtě Pronajímatelem ve výzvě stanovené.

4. Smluvní strany sjednávají, že náklady spojené s vedením účtu, na kterém bude jistota uložena, nese Pronajímatel. Naproti tomu Nájemce souhlasí s tím, že složené peněžní prostředky nebudou za dobu jejich uložení úročeny.
5. Jistotu vrátí Pronajímatel Nájemci na účet uvedený v záhlaví smlouvy do jednoho roku ode dne ukončení této smlouvy, započte si přitom, co mu Nájemce případně z nájmu či z dalších povinností vyplývajících z nájmu dluží.

VIII.

Ostatní smluvní ujednání

1. V případě, že na jedné nebo na druhé smluvní straně nastanou změny (například změna sídla, změna jednajících osob atd.), je povinna smluvní strana, u níž došlo k těmto změnám, uvedené změny druhé smluvní straně písemně oznámit. Pokud tak neučiní, odpovídá druhé smluvní straně za vzniklou škodu.
2. Nebude-li v případě zaslání písemnosti druhé straně doručeným dopisem na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany nebo nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doručnou zásilku vrátí zpět, bude považováno za úspěšné doručení se všemi právními následky třetí den prokazatelného odesílání zásilky druhou stranou.
3. Obě smluvní strany svým podpisem stvrzují správnost údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, především pak název obchodní firmy, sídlo, bydliště, telefon, IČO a DIČ.
4. Nájemce se zavazuje uvádět číslo smlouvy uvedené v záhlaví při veškeré korespondenci s Pronajímatelem.
5. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí či jiným způsobem ze strany Pronajímatele, Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového Nájemce, kterou případně získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem. Strany smlouvy tímto zcela vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.
6. Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen „zákon“) a v souladu a za podmínek stanovených v zákoně je povinen tuto smlouvu, příp. informace v ní obsažené nebo z ní vyplývající zveřejnit. Informace, které je povinen Pronajímatel zveřejnit, se nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ani za důvěrný údaj nebo sdělení ve smyslu ustanovení § 1730 odst. 2 občanského zákoníku. Podpisem této smlouvy dále bere Nájemce na vědomí, že smlouva bude zveřejněna na Portálu veřejné správy v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

7. Nájemce i Pronajímatel jsou povinni zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozvěděli při výkonu sjednané činnosti a které v zájmu správce osobních údajů nelze sdělovat jiným osobám.
8. Nájemce i Pronajímatel jsou povinni zdržet se jednání, které by mohlo vést ke střetu oprávněných zájmů Nájemce či Pronajímatele se zájmy osobními, zejména nebudou zneužívat informací nabytých v souvislosti s výkonem sjednané činnosti ve prospěch vlastní či někoho jiného.
9. Nájemce i Pronajímatel se dále zavazují nakládat s osobními údaji subjektů údajů, zejména zaměstnanců, obchodních partnerů a zákazníků, jakož s osobními údaji jiných třetích osob, s nimiž přijdou do styku, plně v souladu s Obecným nařízením o ochraně osobních údajů (nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679) v platném znění. Nájemce i Pronajímatel jsou zejména povinni zachovávat mlčenlivost o těchto údajích, dále pak zajistit vhodným způsobem bezpečnostní, technická a organizační opatření dle článku 32 Obecného nařízení. Nájemce i Pronajímatel jsou dále povinni okamžitě si vzájemně sdělit jakékoliv podezření z nedostatečného zajištění osobních údajů nebo podezření z neoprávněného využití osobních údajů neoprávněnou osobou.
10. Nájemce i Pronajímatel jsou povinni na požádání spolupracovat s dozorovým úřadem při plnění jeho úkolů.
11. Jakékoliv porušení povinnosti ochrany osobních údajů bude považováno za porušení smlouvy. Pronajímatel plně odpovídá Nájemci za škodu, kterou by mohl způsobit zaviněným porušením této povinnosti. Nájemce plně odpovídá Pronajímateli za škodu, kterou by mohl způsobit zaviněným porušením této povinnosti.
12. Povinnost ochrany osobních údajů a mlčenlivosti trvá i po skončení smluvního vztahu.
13. Nájemce se zavazuje po dobu plnění povinností vyplývajících z této smlouvy mít řádně sjednané pojištění odpovědnosti za škodu, která může vzniknout jakoukoli činností Nájemce při plnění úkolů vyplývajících z této smlouvy, a to minimálně v pojistném limitu 5.000.000,- Kč za jednotlivou škodní událost.

IX.

Smluvní sankce

1. V případě, že Nájemce bude v prodlení se zaplacením fakturace za nájemné a služeb spojených s nájemným, je Pronajímatel oprávněn požadovat úhradu úroků z prodlení ve výši 0,02 % za každý den prodlení z nezaplacené částky faktury.
2. Pronajímatel je oprávněn Nájemci stanovit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč, a to i opakovaně, za porušení povinnosti uvedené v čl. VII. c) bod 1, v čl. IV. bodu 2 písm. a) až písm. q, čl. V body 1.4, 2.2, 3.4, 3.8, 3.9.4 a 4.3 smlouvy a Nájemce se zavazuje tuto pokutu uhradit, avšak s tím, že maximální výše všech smluvních pokut, které Nájemce musí

hradit, nepřesáhne částku 20 000 Kč za jedno kalendářní čtvrtletí. Ujednáním o smluvní pokutě, ani jejím skutečným uhrazením, není dotčen nárok na náhradu škody v částce převyšující smluvní pokutu.

3. Smluvní pokuta musí být druhé smluvní straně písemně vyúčtována a vyúčtování jí musí být doručeno. Ve vyúčtování musí být uvedena výše, důvod a splatnost smluvní pokuty. Smluvní pokuta může být také započtena.
4. V případě, že nesplněním závazku vyplývajícího z této smlouvy vznikne smluvní straně škoda, je tato strana oprávněna požadovat náhradu škody ve výši převyšující sjednanou smluvní pokutu.
5. Náhrada škody musí být druhé smluvní straně vyúčtována za obdobných podmínek jako smluvní sankce.
6. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré sankce (pokuty orgánů dozoru, apod.) způsobené nedodržením podmínek a povinností uvedených v této smlouvě.

X.

Ukončení smluvního vztahu

1. Tento smluvní vztah může být ukončen dohodou, písemnou výpovědí nebo písemným odstoupením jedné nebo druhé smluvní strany v případě, že dojde k podstatnému porušení smlouvy.
2. Za podstatné porušení smlouvy pokládají smluvní strany zejména porušení povinností uvedené v ustanovení čl. VII. c) 1.6., neuhrazení faktur v termínu splatnosti, ukončení provozování stravovacích služeb (např. vaření) v předmětu nájmu.
3. Dohoda o ukončení smluvního vztahu musí být datována a podepsána osobami oprávněnými k podpisu smluvních ujednání.
4. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Ukončením smluvního vztahu není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty a na náhradu škody.
6. Nájemce nemá v důsledku ukončení smluvního vztahu nárok na úhradu odstupného, případně jiných nároků vyplácených či uplatněných v souvislosti s ukončením pracovního poměru jeho zaměstnanců.
7. Skončí-li nájem, nemá Nájemce právo na náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud nebylo v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní poměry účastníků, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Změna nebo doplnění této smlouvy je možná jen formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, které budou platné, jen budou-li řádně potvrzené a podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smlouva nabude účinnosti dnem 1. 5. 2020.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, ujednání obsažená v této smlouvě považují za ujednání odpovídající dobrým mravům a zásadám poctivého obchodního styku, na důkaz čehož připojují vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 16 -01- 2020

V Brně dne..... 10.1. 2020

Příloha č. 1 Grafické vyznačení polohy a rozlohy prostor sloužících podnikání, seznam místností

Příloha č. 2 Inventurní soupis movitého majetku

Příloha č. 3 Směrnice X02 - Zacházení s klíči objektů a místností DPMB, a.s.

Příloha č. 4 Předávací protokol se stavy měřidel

Příloha č. 5 Výpočtový list

Příloha č. 6 Drobné opravy