Smlouva
o nájmu nebytových prostor

Pronajímatel:

BRAMLEY, s r.o.
se sídlem: Mezírka 775/1, 602 00 Brno
zapsaná v OR KS Brno, odd. C, vložka 42971
IČ: 26306735
DIČ: CZ26306735
[redacted]

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce:

Jihomoravský kraj
se sídlem: Brno, Žerotínovo náměstí 3, PSČ 601 82
zastoupen: JUDr. Bohumilem Šimkem, hejtmanem Jihomoravského kraje
IČ: 70888337
DIČ: CZ70888337
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu 35-477883257/0100

(dále jen nájemce) na straně druhé

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

n á j e m n í s m l o u v u
(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 v Brně, stojící na pozemku p.č. 1489/1, zapsané na listu vlastnictví č. 7681 pro obec Brno a katastrální území Veveří u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je spoluvlastníkem nemovitosti, tedy budovy na adrese Mezírka 775/1, 602 00 Brno s podílem ve výši 252703/452142.

3. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem jednotky č. 775/412, jiný nebytový prostor ve 4. nadzemním podlaží (NP) budovy.

4. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci, který od něj najímá a touto smlouvou již najal prostor sloužící k podnikání ve shora popsané nemovitosti k dočasnému užívání. Jedná se o: **kanceláře č. 322, 323, 323a, 324, 325, 325a, 325b, 325c, 326, chodbu C, sociální zařízení a kuchyňku ve 4. nadzemním podlaží (NP) o celkové výměře 264,2 m^2.**

5. Nájemce se na základě této smlouvy zavazuje platit pronajímateli nájemné a cenu souvisejících služeb.
Nedílnou součástí této smlouvy je plánek předmětu nájmu (příloha č. 1).

6. Nájemce bude předmětný prostor výlučně využívat za účelem poskytování služeb na podporu integrace cizinců v Jihomoravském kraji.

7. Pronajímatel přenechává nájemci prostor sjednaný dle čl. I., odst. 4 této smlouvy k dočasnému užívání, a to ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a nájemce ho v tomto stavu přebírá.

8. Nájemce není oprávněn přenechat najatý prostor 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, partnerů a klientů nájemce v objektu, v němž jsou umístěny předmětné prostory sloužící k podnikání, 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 smlouvy řádně pečovat, nést přiměřené náklady na zachování stavu a opravy, hradit ze svého náklady spojené s užíváním, tj. opravy prostoru poškozeného užíváním, malování, výměna poškozených žárovek či zářivek, umývání oken zevnitř, opravy poškozených dveří a výroba náhradních klíčů.

3. Za dodržování předpisů o bezpečnosti práce a požární ochrany v pronajatých prostorách odpovídá nájemce.

4. Nájemce je povinen zajistit si vhodným způsobem zabezpečení pronajatých prostor.

5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat 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 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 ve dnech pondělí až pátek v čase od 6.00 hodin do 22.00 hodin. Mimo tento čas je budova uzamčena a zabezpečena kamerovým systémem, pro případný vstup jsou nájemcům vydány klíče od vstupních dveří do kancelářské části budovy.

10. Nájemce se zavazuje, že nebude parkovat se svými vozidly ani vozidly zaměstnanců před vjezdy do garážových stání v objektu na ulici Mezírka 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 na 2 600,- Kč/m^2/rok.

2. Záloha na cenu souvisejících služeb je stanovena dohodou smluvních stran takto:

- služby DPH 15 %: 265,- Kč/m^2/rok
- služby DPH 21 %: 950,- Kč/m^2/rok

Služby DPH 15 % - zahrnují zabezpečení dodávek tepla, teplé a studené vody.

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).

3. Nájemné je dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů osvobozeno od DPH. K službám bude účtována DPH dle platných předpisů.

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

Nájemné:	57 243,33 Kč
DPH 21 %:	0,- Kč
Nájemné vč. DPH:	57 243,33 Kč
Služby DPH 15 %:	5 834,42 Kč
DPH 15 %:	875,16 Kč
Služby vč. DPH:	6 709,58 Kč
Služby DPH 21 %:	20 915,83 Kč
DPH 21 %:	4 392,33 Kč
Služby vč. DPH:	25 308,16 Kč

C e l k e m k ú h r a d ě : 8 9 2 6 1 , 0 7 Kč

5. Nájemce prohlašuje, že **je plátcem** DPH, což dokládá osvědčením o registraci plátce DPH, které je součástí této smlouvy, jako příloha č. 2. 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.

6. Nájemné a záloha na cenu služeb jsou splatné a budou hrazeny měsíčně na základě pronajímatelem vystavených faktur, daňových dokladů. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné 1. dnem zdaňovacího období.

Faktura bude mít zejména tyto náležitosti:
a) označení a číslo,
b) označení a číslo smluvních stran,
c) důvod fakturace, přesné označení služby – přesněji:
- na faktuře bude text: „….důvod fakturace…..za účelem poskytování služeb na podporu integrace cizinců v Jihomoravském kraji“,

d) označení bankovního ústavu a číslo účtu, na který má být placeno,
e) den odeslání faktury a lhůta splatnosti,
f) datum uskutečnění zdanitelného plnění,
g) částka k úhradě.

7. Dohodnutá splatnost podkladů k placení (faktur-daňových dokladů) je 14 dní ode dne vystavení. Úhrada bude provedena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u ČSOB, č. ú. 193285080/0300, případně hotovostní platbou přímo na pokladně pronajímatele.
Nájemce je oprávněn před uplynutím data splatnosti vrátit fakturu, pokud neobsahuje požadované náležitosti, nebo obsahuje nesprávné cenové údaje. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet lhůta její splatnosti. Pronajímatel vystaví nájemci novou fakturu se správnými údaji a dnem jejího doručení nájemci začíná běžet nová 14-denní lhůta splatnosti.

8. a) Pro případ prodlení nájemce s úhradou faktury – daňového dokladu dle této smlouvy, bylo s odkazem na ust. § 2048 a násl. „NOZ“ ujednáno, že nájemce zaplatí smluvní pokutu ve výši 0,1% z částky v prodlení za každý den po termínu splatnosti faktury – daňového dokladu.

b) Nezaplacení nájemného a zálohy na cenu služeb dle této smlouvy do 30ti dnů po splatnosti daňového dokladu nebo zálohové faktury je bráno jako hrubé porušení smlouvy a vytváří možnost okamžitého ukončení smluvního vztahu ze strany pronajímatele.

c) Nájemce bere na vědomí, že v případě neplacení nájemného a zálohy na cenu služeb mu může být zamezen přístup do předmětných prostor a jeho movitý majetek může být odprodán za účelem vyrovnání jeho závazků, k čemuž tímto dává výslovný a neodvolatelný souhlas.

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. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1.2.2020 do 31.12.2020. Smluvní strany se mohou před skončením doby nájmu dohodnout na jejím prodloužení.

2. Smlouvu lze ukončit 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 měsíce následujícího po jejím doručení druhé 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 nadmíru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě,
b) nájemce je v prodlení s úhradou plateb dle této smlouvy nebo jejich částí o více než 30 dnů oproti termínům a částkám uvedeným v čl. III. této smlouvy,
je výpovědní lhůta tříденní a počíná běžet prvním dnem 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 v záhlaví této smlouvy.

6. Pronajímatel i nájemce jsou 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 ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.

7. Nebylo-li dohodnuto jinak, je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. VI – Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že si pronajaté prostory prohlédl a shledal je způsobilými ke smluvenému užívání.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

3. Smlouvu o nájmu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.

4. 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.

5. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení občanského zákoníku („NOZ“) platného a účinného v době uzavření této smlouvy.

6. Přílohou této smlouvy jsou:
   a) Příloha č. 1 Plánek předmětu nájmu
   b) Příloha č. 2 Osvědčení o registraci plátce DPH

7. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že návrh na uveřejnění smlouvy v registru smluv podá nájemce.

8. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

9. Na důkaz svobodné a vážné vůle tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor smluvní strany souhlasně podepisují.

Doložka podle ustanovení § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů:
Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Jihomoravského kraje v souladu s ustanovením § 59 odst. 3 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na 133. schůzi konané dne 27.1.2020 usnesením č. 9242/20/R133.

V Brně, dne 30.1.2020 31.01.2020

……. …….
pronajímatel nájemce

M1 – SCHÉMA KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR
4NP (3.PATRO)

Finanční úřad Brno I
Příkop 25
604 23 BRNO-STŘED
Čj.: 296073/06/288901/9132
Vyřizuje: Jarská Jitka Ing.
Telefon: 545 561 123 linka: 123
Fax: 545 561 398 č.dveří: 135

V Brně
dne 18.12.2006

Daňový subjekt:

Jihomoravský kraj
Žerotínovo náměstí 3/5
BRNO-MĚSTO
601 82 BRNO

O S V Ě D Č E N Í
o registraci

Podle § 33 odst. 12 a 13 zákona č.337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o správě daní"), jste u shora uvedeného správce daně zaregistrován s účinností od **20.12.2000** a je Vám přiděleno toto daňové identifikační číslo:

DIČ: CZ70888337

Současně se ukončuje platnost Osvědčení o registraci čj. 146512/02/288901/2646 ze dne 03.09.2002.

Podle § 95 odst.7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů jste
plátcem daně z přidané hodnoty
s účinností od **27.12.2006**

Daňové identifikační číslo musíte uvádět ve všech případech komunikace se správcem daně a v dalších případech, pokud tak stanoví zvláštní zákon (§ 33 odst.12 zákona o správě daní). Při všech platbách, poukazovaných správci daně, použijte jako variabilní symbol kmenovou část DIČ (tj. číslo za kódem CZ).

Veškeré změny údajů, týkající se Vaší registrace, jste povinen oznámit shora uvedenému správci daně do 15 dnů ode dne, kdy nastaly (§ 33 odst.7 zákona o správě daní).

Proti tomuto rozhodnutí se můžete odvolat do 30 dnů ode dne, který následuje po jeho doručení, písemně nebo ústně do protokolu u shora uvedeného správce daně. Odvolání nemá odkladný účinek (§ 48 zákona o správě daní).

FINANČNÍ ÚŘAD BRNO I
otisk
úředního
razítka
200

Ing. Čestmír Zika
vedoucí oddělení
registračního a evidence daní

JUDr. Eva Dlabalová, v z.
vedoucí referátu registr DS

Vzor AO: 4