

Nájemní a podnájemní smlouva

uzavřená dle § 2215 a násl. a také § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“)

mezi

společností

SAKO Brno, a.s.

IČ: 60713470, DIČ: CZ60713470

se sídlem v Jedovnická 4247/2, Židenice, 628 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku uvedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1371

zastoupena Ing. Karlem Jelínkem, ředitelem

číslo účtu: 79033621/0100

kontaktní osoba: XXX; XXX; XXX

(dále jen „**SAKO**“)

a

společností

BRNOMETAL, s.r.o.

IČ: 46903534, DIČ: CZ46903534

se sídlem Čechyňská 367/25, Trnitá, 602 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku uvedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 6000

zastoupena Tomášem Kamarýtem, jednatelem

číslo účtu: 27-482550207/0100

kontaktní osoba: XXX; XXX; XXX

(dále jen „**BRNOMETAL**“)

v tomto znění

1. Předmět nájmu a podnájmu

1.1. SAKO prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy má v nájmu, je oprávněno k užívání a ke zřízení užívacího práva třetí osobě (podnájmu), mimo jiné následující nemovité věci:

- pozemek parc. č. 156/1, ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 158/1, ostatní plocha a
- pozemek parc. č. 158/12, zastavěná plocha a nádvoří,

to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, v k.ú. Komárov, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

(dále jen „**Nemovitosti 1**“).

1.2. SAKO prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem mimo jiné následující nemovité věci:

- budova bez č.p. nebo č.e. stojící na pozemku parc. č. 158/12, zastavěná plocha nebo nádvoří, k.ú. Komárov, obec Brno,

zapsané na listu vlastnictví č. 865 v k.ú. Komárov, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

(dále jen „**Nemovitost 2**“).

1.3. SAKO prohlašuje, že na základě nájemní smlouvy č. 51002089 uzavřené dne 18. 12. 2000 se Statutárním městem Brnem, se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, IČ: 44992785 je dle čl. V odst. 1) této smlouvy oprávněno Nemovitosti 1 přenechat k užívání třetí osobě (podnájmu), a to na dobu určitou nejdéle na jeden (1) rok.

1.4. SAKO tímto přenechává BRNOMETAL k dočasnému užívání Nemovitosti 1 a Nemovitost 2 (Nemovitosti 1 a Nemovitost 2 dále společně také „**Předmět užívání**“), a to ve stavu v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, a BRNOMETAL na základě této smlouvy Předmět užívání do k dočasnému užívání v nájmu a podnájmu přijímá a zavazuje se SAKO za užívání Předmětu užívání platit úplatu (nájemné) ve výši sjednané v článku 7 této smlouvy.

1.5. S ohledem na to, že se Předmět užívání nachází v uzavřeném areálu na adrese Černovická 15, Brno, který provozuje SAKO, je BRNOMETAL dále oprávněn za účelem řádného užívání Předmětu užívání vcházet a vjíždět do areálu SAKO z přilehlé komunikace. Při pohybu v areálu je BRNOMETAL, resp. jeho zaměstnanci a jiné osoby, které budou BRNOMETAL do areálu vpuštěni, zejména povinni plnit veškeré pokyny pracovníků SAKO týkající se zejména pohybu chodců a vozidel v areálu SAKO a jejich bezpečnosti, žádným způsobem neznečišťovat prostory areálu, respektovat zákaz odstavování vozidel v areálu SAKO či zákaz skladování věcí nebo odpadu mimo prostory Předmětu užívání. SAKO si vyhrazuje upravit pohyb osob a vozidel v areálu a jeho užívání provozním řádem či obdobným předpisem. BRNOMETAL odpovídá za chování jeho zaměstnanců a osob, kterým do areálu SAKO umožnil vstup, v areálu i v Předmětu užívání.

2. Účel užívání

2.1. Předmět užívání lze na základě této smlouvy užívat výlučně k činnostem BRNOMETAL, souvisejícím s předmětem podnikání BRNOMETAL vyznačeným v obchodním rejstříku a k činnostem spojeným s tímto předmětem podnikání, a to vždy v souladu se způsobem využití předmětu užívání zapsaným v katastru nemovitostí a s podmínkami, jak jsou tyto vymezeny v kolaudačním rozhodnutí vydaném Úřadem městské části města Brna Brno – jih, stavební úřad, dne 28.2.2002, č.j. SÚ 5992/01/Ku, které nabylo právní moci dne 26.3.2002, se kterým se BRNOMETAL před podpisem seznámil, a to i s ohledem na předcházející smluvní vztah specifikovaný v odst. 9.1.

2.2. BRNOMETAL není oprávněn Předmět užívání užívat k jinému než sjednanému účelu dle odst. 2.1 této smlouvy.

3. Práva a povinnosti SAKO

3.1. SAKO se zavazuje umožnit přístup k Předmětu užívání zaměstnancům BRNOMETAL, spolupracujícím osobám BRNOMETAL a zákazníkům BRNOMETAL, a to i mimo běžnou pracovní dobu (víkend, odpolední směna, ap.). BRNOMETAL je tedy oprávněn nerušeně užívat Předmět užívání 24 hodin denně bez omezení po celou dobu trvání vztahu založeného touto smlouvou.

3.2. Zástupce SAKO, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn vstoupit, po předchozím oznámení alespoň jeden pracovní den předem, do Předmětu užívání spolu se zástupcem BRNOMETAL v pracovních dnech, a to v běžných provozních hodinách, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Ve sporném případě se má za to, že provozními hodinami BRNOMETAL je doba od 7,00 - 15,00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou jsou zaměstnanci BRNOMETAL v Předmětu užívání přítomni. Současně je SAKO oprávněn vstoupit do Předmětu užívání ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu zástupce BRNOMETAL nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí BRNOMETAL neprodleně po takovémto vstupu do Předmětu užívání uvědomit BRNOMETAL, jestliže nebylo možno SAKO informovat předem vhodným způsobem.

4. Práva a povinnosti BRNOMETAL

4.1. BRNOMETAL je oprávněn užívat Předmět užívání v rozsahu a k účelu sjednaném v této smlouvě, a to po celou dobu trvání vztahu založeného touto smlouvou. Po skončení této smlouvy je BRNOMETAL povinen Předmět užívání vyklidit a předat SAKO nejpozději v den skončení této smlouvy.

4.2. BRNOMETAL se zavazuje zabezpečit úklid a čistotu předmětu užívání, a to v souladu s bezpečnostními a požárními předpisy, a provozním řádem SAKO pro daný areál.

4.3. BRNOMETAL je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

4.4. BRNOMETAL je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem Předmětu užívání, a uhradit SAKO náklady za el. energii spotřebovanou BRNOMETAL. Úhrada nákladů SAKO za el. energii spotřebovanou BRNOMETAL bude provedena do 15-ti dnů po odečtu stavu počítadla na podružném elektroměru v termínech 30. 6. 2020, 30. 9. 2020, 31. 12. 2020, pokud nebude dohodnuto jinak. Ve zbytku se pro fakturaci a splatnost těchto nákladů použije ustanovení odst. 7.2 této smlouvy obdobně.

4.5. V případě prodlení BRNOMETAL s placením nákladů uvedených odst. 4.4 této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

4.6. BRNOMETAL je povinen oznámit bez zbytečného odkladu SAKO veškeré změny, které nastaly na Předmětu užívání, a to jak zapříčiněním činností BRNOMETAL tak i vzniklým bez jeho vlivu a vůle, jinak BRNOMETAL odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti takto SAKO vznikla.

4.7. BRNOMETAL se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon ostatních uživatelských a nájemních práv v areálu, v němž se nachází Předmět užívání.

4.8. BRNOMETAL si zajišťuje ostrahu Předmětu užívání na vlastní náklady.

4.9. BRNOMETAL se rovněž zavazuje užívat Předmět užívání jako řádný hospodář a zavazuje se dodržovat hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy.

4.10. BRNOMETAL je povinen předmět užívání pojistit a jak proti škodám způsobeným třetími osobami a živly, tak proti škodám, které mají původ v činnosti BRNOMETAL.

Platnost a účinnost tohoto pojištění je BRNOMETAL povinen na požádání doložit společnosti SAKO, a to pod smluvní pokutou 1.000,- Kč denně za každý započatý den, kdy pojištění nedoložil nebo nemá BRNOMETAL platné nebo účinné pojištění dle věty první.

5. Podnájem

5.1. BRNOMETAL není oprávněn přenechat Předmět užívání ani jeho část do podnájmu jakékoliv třetí osobě, leda že by s tímto podnájmem vyslovilo předem písemně souhlas SAKO.

5.2. Pro případ, že by SAKO souhlasilo s podnájmem, musí BRNOMETAL zavázat podnájemce tak, jak je zavázán sám a v takovém případě SAKO nebude omezovat podnájemce v jeho právech obdobných jako náleží BRNOMETAL.

6. Stavební a jiné úpravy

6.1. BRNOMETAL je oprávněn provést změnu Předmětu užívání jakékoliv (zejména stavební či jiné úpravy trvalého charakteru) jen po předchozím výslovném a písemném souhlasu SAKO a vlastníka předmětu užívání, která je dle této smlouvy přenechána do podnájmu. Součástí souhlasu dle předchozí věty je i výslovná specifikace navrhovaných stavebních úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak bude předložen v žádosti BRNOMETAL. Součástí žádosti BRNOMETAL musí být vždy i cenová specifikace navrhovaných stavebních úprav. Nesplňuje-li žádost náležitosti dle tohoto odstavce, hledí se na ni, jakoby nikdy nebyla podána.

6.2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu užívání, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

6.3. BRNOMETAL povinen po skončení vztahu založeného touto smlouvou odevzdat Předmět užívání v takovém stavu, v jakém mu byl předán, resp. jak byl s písemným souhlasem SAKO změněn, při zohlednění běžného opotřebení, pokud SAKO nevysloví souhlas s ponecháním jakýchkoliv změn, k nimž nebyl udělen souhlas.

6.4. Změny předmětu užívání provádí BRNOMETAL vždy na svůj náklad. Odchylně od § 2220 odst. 1 věta druhá OZ se smluvní strany dohodly tak, že pokud nebude ohledně vypořádání zhodnocení Předmětu užívání uzavřena písemná dohoda, která vyčíslí částku k vypořádání, či stanoví způsob jejího určení, SAKO se s BRNOMETAL při skončení nájmu vyrovná tak, že vyplatí BRNOMETAL celkem 1.000,- Kč souhrnně za všechny změny.

7. Nájemné

7.1. Nájemné za užívání předmětu užívání dle této smlouvy činí dle dohody smluvních stran částku celkem ve **výši 505.164,- Kč** (slovy: pět set pět tisíc jedno sto šedesát čtyři koruny české) za **1 rok** trvání smluvního vztahu dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude BRNOMETAL hradit **měsíčně ve výši 42.097,- Kč** (slovy: čtyřicet dva tisíce devadesát sedm korun českých). K částce nájemného je SAKO oprávněno připočíst daň z přidané hodnoty ve výši platné v době uskutečnění zdanitelného plnění.

7.2. Nájemné dle ustanovení 7.1 této smlouvy je splatné vždy do 10. dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém trval vztah dle této smlouvy na základě faktury vystavené SAKO. Faktura je splatná do 10 dní ode dne vystavení. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet SAKO uvedený záhlaví této smlouvy.

7.3. V případě prodlení BRNOMETAL s placením nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

8. Doba trvání smlouvy

8.1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.**

8.2. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit s účinky do budoucna okamžitě, pokud BRNOMETAL užívá předmět užívání v rozporu s ujednáním této smlouvy nebo bude v prodlení s placením nájemného dle odst. 7.1 a 7.2 této smlouvy či nákladů dle odst. 4.4 této smlouvy delším než dva měsíce.

8.3. BRNOMETAL má právo odstoupit od této smlouvy s účinky do budoucna pro případ, že by mu SAKO či příslušný orgán znemožnil vykonávat jeho podnikatelskou činnost uvedenou v předmětu podnikání v obchodním rejstříku, pokud tato je v souladu se stavebnětechnickým určením Předmětu užívání a jeho způsobem využití evidovaným v katastru nemovitostí. Rovněž tak má BRNOMETAL právo odstoupit od této smlouvy s účinky do budoucna, pokud mu SAKO nedá souhlas k potřebným úpravám a opravám Předmětu užívání, resp. pokud tyto nebude možno provést bez subjektivního zavinění BRNOMETAL.

8.4. Dojde-li k odstoupení od této smlouvy, pak vztah založený touto smlouvou končí dnem doručení dopisu o odstoupení odstupující stranou druhé smluvní straně. Rovněž se tímto stanovuje lhůta pro předání a vyklizení Předmětu užívání, a to na 30 kalendářních dnů, která začne plynout ode dne doručení odstoupení druhé smluvní straně. Pokud nebude možno odstoupení doručit prostřednictvím doručovatele poštovních zásilek či datovou schránkou, stanovuje se fikce, že odstoupení bylo doručeno 15. dnem ode dne odeslání doporučeného dopisu.

8.5. Vztah založený touto smlouvou rovněž zaniká z důvodu zániku Předmětu užívání, či v případě zániku nájmu dle nájemní smlouvy uvedené v odst. 9.1 této smlouvy.

8.6. Vztah založený touto smlouvou nelze ukončit na základě změny vlastníka Předmětu užívání či nájemce, ale přechází na jejich právní nástupce.

9. Ustanovení přechodná a závěrečná

9.1. SAKO a BRNOMETAL prohlašují, že BRNOMETAL soustavně užíval Předmět užívání na základě nájemní smlouvy uzavřené se SAKO dne 1.8.2000, kdy nájem dle výše uvedené nájemní smlouvy zanikl dne 31.12.2018 (dále jen „**První smlouva**“) a dále BRNOMETAL soustavně užíval Předmět užívání na základě smlouvy o nájmu a podnájmu ze dne 11. 12. 2018, pročež tímto strany potvrzují, že Předmět užívání byl BRNOMETAL řádně předán do užívání, jakožto způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, dle této smlouvy před uzavřením této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že

jim je znám stav Předmětu užívání a tento nebrání řádnému užívání Předmětu užívání ke sjednanému účelu.

9.2. Smluvní strany prohlašují, že všechny náklady BRNOMETAL spojené s provedenými změnami Předmětu užívání v době trvání nájmu dle První nájemní smlouvy, byly v plné výši amortizovány v souladu s postupem sjednaným odst. 8.5. téže smlouvy a pro vyloučení všech pochybností se BRNOMETAL výslovně vzdává jakéhokoliv nároku na náhradu nákladů spojených se změnami Předmětu užívání provedenými BRNOMETAL v době trvání nájmu dle téže smlouvy a BRNOMETAL současně prohlašuje, že nebude po SAKO dále v souvislosti s výše uvedenými náklady ničeho požadovat.

9.3. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit ve formě písemného dodatku k této smlouvě podepsaného zástupci obou smluvních stran s podpisy umístěnými společně na jedné listině.

9.4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného, a to ve lhůtě 60ti dnů ode dne zjištění výše uvedeného.

9.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou originály, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.

9.6. Tato smlouvě nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., není-li smlouvou stanoven den pozdější.

9.7. Podpisem této smlouvy BRNOMETAL bere na vědomí, že SAKO je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. a dále, že je osobou dle ust. §2, odst. 1, písmeno n) zákona 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že SAKO je oprávněno bez dalšího zveřejnit obsah celé smlouvy, a to buď prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., tak jiným způsobem. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Tato ujednání zůstávají zachována i v případě zániku této smlouvy, či v případě její neplatnosti, neboť podle vůle smluvních stran mají zůstat platnými a účinnými bez ohledu na smlouvu samotnou. BRNOMETAL bere na vědomí, že SAKO si vyhrazuje konečné právo rozhodnout, které informace budou zveřejněny.

9.8. Informace o zpracování osobních údajů společností SAKO ve smyslu článku 13 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.4.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (GDPR) jsou dostupné online na <https://www.sako.cz/stranka/cz/981/informace-o-zpracovani-osobnich-udaju/>. Svým podpisem BRNOMETAL společnosti SAKO potvrzuje, že se s těmito informacemi náležitě seznámil před poskytnutím osobních údajů.

V Brně dne

V Brně dne

SAKO Brno, a.s.

Ing. Karel Jelínek, ředitel

BRNOMETAL, s.r.o.

Tomáš Kamarýt, jednatel

