

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 1120100031

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

1. **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno**
zastoupené městskou částí Brno-Kohoutovice,
se sídlem Bašného 36, 623 00 Brno
zast.: Petrem Šafaříkem, starostou MČ Kohoutovice
IČ: 44992785 11, DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu 20429621/0100
(dále jen „pronajímátel“)

a

2. **VABEX CZ s.r.o.**
se sídlem Žebětínská 821/70, 623 00 Brno
zast.: Mgr. Václavou Bednaříkovou, jednatelkou
IČ 26234181, DIČ CZ 26234181
společnost je zapsaná v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 38547
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímátel je vlastníkem budovy občanského vybavení na ulici Žebětínská, č. pop. 821, č. or. 70 (dále jen budova), o celkové zastavěné ploše 540 m² a užitné ploše 935 m², která je součástí pozemku p. č. 2018/1 v k. ú. Kohoutovice, zapsaná na LV 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Na základě přílohy č. 4 obecně závazné vyhlášky SMB č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, jsou výše uvedené nemovitosti svěřené městské části Brno-Kohoutovice.
Pronajímátel prohlašuje, že budova je pojištěná v rámci Fondu krytí škod Magistrátu města Brna.
2. Pronajímátel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory situované v II. nadzemním podlaží budovy dle odst. 1 tohoto článku, a to místnosti – kanceláře č. 31, 33 chodba č. 30, společné prostory a sociální zařízení o celkové výměře 83,91 m². Výměra jednotlivých pronajímaných prostor je specifikována ve výpočtovém listě, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu, prostory si prohlédl a souhlasí s tím, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu dle čl. I. odst. 2 této smlouvy je pronajímán jako kancelář a sklad k předmětu podnikání – činnost účetních poradců, vedení účetnictví,

2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

III.

Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.04.2020.

IV.

Výše a splatnost nájmu

1. Nájemce bude hradit pronajímateli oboustranně dohodnuté roční nájemné v celkové výši 72.377,- Kč bez DPH (slovy: sedmdesátdevít tisíc třístasedmdesát sedm korun českých), za příslušný kalendářní rok nájmu. Dohodnuté nájemné bude nájemce hradit pronajímateli čtvrtletně vždy do desátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se lhůtou splatnosti 14 dnů. K dohodnutému nájemnému bude připočteno DPH ve výši podle platných právních předpisů.
2. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.
3. Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována formou písemného oznámení nájemci.
4. Služby spojené s pronájmem – nájemci jsou poskytovány služby spojené s pronájmem prostor, a to: el. energie, úklid společných prostor, teplo, studená voda a teplá voda, jejichž úhrada je sjednána zálohovou platbou ve výši:

el. energie:	3 000,- Kč/čtvrtletí
úklid společných prostor:	1.470,- Kč/ čtvrtletí
teplo:	4.500,- Kč/ čtvrtletí
studená voda:	750,- Kč/ čtvrtletí
teplá voda:	60,- Kč/ čtvrtletí

Zálohy celkem 9.780,- Kč/ čtvrtletí

Dohodnuté zálohy bude nájemce hradit pronajímateli čtvrtletně vždy do desátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, a to ve prospěch shora uvedeného účtu pronajímatele, pod VS 1120100031.

Zálohové platby budou vyúčtovány správcem bytového fondu dle skutečnosti za příslušný kalendářní rok nájmu v termínu do pololetí následujícího roku.

5. Pro případ prodloužení s úhradou záloh se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.
6. Odvoz tuhého domovního odpadu bude hrazen nájemcem 4x ročně po přefakturaci vyhotovené pronajímatelem podle faktury dodavatele zajišťujícího tuto činnost.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce:

- a) nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář jen ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné;
- b) nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl;
- c) nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, a to po předchozím písemném oznámení termínu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě z důvodu havárie nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- d) nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
- e) po dobu nájmu provádí nájemce běžnou údržbu předmětu nájmu, zejména malování, výměnu žárovek, apod. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel po předchozím projednání s nájemcem;
- f) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání;
- g) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nemůže nájemce zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (tj. uzavřít smlouvu o podnájmu). Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení povinností ze strany nájemce;
- h) nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit označením (cedulí, štítkem, apod.), po předchozím písemném schválení od pronajímatele jejich rozměrů, textu a místa jejich umístění;
- i) nájemce nese odpovědnost za dodržování všech bezpečnostních, protipožárních a hygienických předpisů a ostatních norem v oblasti ochrany zdraví a majetku v souvislosti s užíváním pronajatých prostor a je srozuměn s tím, že v celém objektu podle čl. I. odst. 1 této smlouvy platí zákaz kouření. V rámci pronajatých prostor nesmí nájemce skladovat materiály, které jsou v rozporu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Porušení tohoto ujednání je pokládáno za závažné porušení povinností ze strany nájemce.
- j) pronajímatel neodpovídá za movité věci nájemce vnesené do pronajatých prostor. Nájemce je povinen zajistit si vlastní pojištění movitých věcí umístěných v pronajatých prostorách.
- k) nájemce zodpovídá za přijetí takových opatření, aby nájemci a návštěvníci ostatních prostor v budově dle čl. I. odst. 1 této smlouvy nebyli rušeni nadměrným hlukem nebo nevhodným chováním nájemce nebo návštěvníků jím pronajatých prostor.
- l) nájemce bere na vědomí, že příjezdová komunikace k budově dle čl. I. odst. 1 této smlouvy, před hlavním vstupem do budovy a na boční straně budovy a pochozí rampa, slouží výhradně k přístupu do objektu, dovozu a odvozu zboží a pro tento účel k přistavení vozidel jen po nezbytně nutnou dobu. V uvedeném prostoru platí zákaz parkování vozidel.
- m) při skončení nájmu nájemce uvede pronajaté prostory včetně všech jím instalovaných zařízení na nemovitosti do původního stavu s ohledem na běžné opotřebení, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak. Z předání je pořízen písemný předávací protokol obsahující popis stavu předávaných prostor.

2. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu;
- b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu účelu, pro který byl pronajat;
- c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu;
- d) během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit;

- e) pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy obě smluvní strany věděly, a která nebrání užívání předmětu nájmu.

VI.

Skončení nájmu

1. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran.
2. Obě smluvní strany mají právo nájem vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však některá smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba 3 měsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. Vyklidí-li nájemce prostory sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
3. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
4. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
5. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
6. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, odevzdáním se rozumí předání vyklizeného prostoru.
7. Pro případ nevyklizení a řádného odevzdání předmětu nájmu v prostorách, užívaných nájemcem k termínu skončení nájmu se sjednává smluvní pokuta, kterou bude nájemce hradit pronajímateli ve výši dvojnásobku nájemného připadajícího na 1 měsíc nájmu, a to za každý započatý měsíc prodlení s vyklizením.

VII.

Změna smluvních stran

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
2. Smluvní strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník předmětu nájmu. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
2. Tato smlouva ruší a nahrazuje smlouvu o podnájmu nebytových prostor ze dne 06.10.2015, uzavřenou mezi nájemcem a společností MOP BRNO, spol. s r.o., se sídlem Žebětínská 70, 623 00 Brno.
3. Pronajímatel za účelem schválení a plnění této smlouvy shromažďuje, zpracovává a uchovává osobní údaje nájemce obsažené v této smlouvě, a to pro účely evidence

a majetkoprávní agendy, projednávání v orgánech města a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejít záměně účastníků právního vztahu. Osobní údaje jsou zpracovávány maximálně po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy a archivovány v souladu s platným spisovým řádem pronajímatele, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony. Nájemce si je zároveň vědom svých práv podle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce dále souhlasí s tím, že ze strany pronajímatele bude, resp. může být zveřejněna tato smlouva, její část nebo dílčí informace týkající se této smlouvy a jejího plnění.

4. Všechny případné změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných číslovaných dodatků.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Dvě podepsaná vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

V Brně dne 01.04.2020

V Brně dne 01.04.2020

Pronajímatel:

Nájemce:

Petr Šafařík
starosta MČ Brno-Kohoutovice



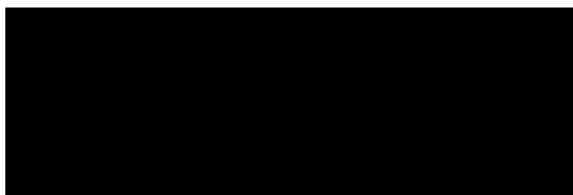
Mgr. Václava Bednaříková
jednatelka

Příloha: výpočtový list

Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Uzavření této smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání schválila Rada městské části Brno-Kohoutovice na své 33. schůzi konané dne 11.03.2020, usnesením č. 599/33-20

V Brně dne 01.04.2020



starosta MČ Brno-Kohoutovice



Výpočtový list

příloha ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené mezi pronajímatelem, statutárním městem Brnem, zast. MČ Brno-Kohoutovice, a nájemcem VABEX CZ s.r.o. dne 01.04.2020 (dále jen smlouva)

1) pronajímané plochy	umístění v budově	m ²	Kč/m ² /rok	cena celkem/rok
chodba č. 30	II. NP	12,78	505,- Kč	6.453,90 Kč
kancelář č. 31	II. NP	24,22	1.267,- Kč	30.686,74 Kč
½ kancelář č. 32	II. NP	12,69	1.267,- Kč	8.039,12 Kč
kancelář č. 33	II. NP	19,74	1.267,- Kč	25.010,58 Kč
podíl spol. prostor	II. NP	14,48	151,- Kč	2.186,48,- Kč
roční nájem celkem (zaokrouhleno)				72.377,- Kč
čtvrtletní nájem celkem (zaokrouhleno)				18.094,- Kč

2) služby se zálohovou platbou čtvrtletně

voda	750,- Kč
TUV	60,- Kč
el. energie	3.000,- Kč
teplo	4.500,- Kč
úklid společných prostor	1.470,- Kč
čtvrtletní zálohy	9.780,- Kč

3) odvoz tuhého domovního odpadu bude hrazen nájemcem 4x ročně po přefakturaci vyhotovené pronajímatelem podle faktury dodavatele zajišťujícího tuto činnost.

Částky uvedené v jednotlivých položkách budou účtovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy.

V souladu s ust. čl. IV. odst. 3 smlouvy bude výše nájemného každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována formou změny výpočtového listu.

V Brně dne 01.04.2020

