

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a následujícího zákona č. 89/2014 Sb., občanský zákoník, v účinném znění,
mezi níže uvedenými účastníky:

č. D/14/171

Teplárny Brno, a.s.

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno
zastoupena: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem
IČ: 463 47 534
DIČ: CZ46347534
zapsána v OR KS v Brně, odd. B, č.vl. 786
bankovní spojení: ČSOB, Brno město
číslo účtu: 8010-0803084543/0300

(jako pronajímatel)

a

UCHYTIL s.r.o.

se sídlem: K terminálu 7, 619 00 Brno
zastoupena: Josefem Uchytilem, jednatelem
IČ: 60734078
DIČ: CZ60734078
zapsána v OR KS v Brně odd. C, č. vl. 17690

(jako nájemce)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, pozemku p.č. 853/1, jehož součástí je budova č.p. 253 v kat. území Zábrdovice, obec Brno, zapsaného na LV č. 644 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město. Budova se nachází v areálu na ul. Špitálka 6, Brno.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání prostory o výměře **843,3 m²** v budově specifikované v čl. I. této smlouvy. Popis pronajatého prostoru, včetně výměry, je uveden ve výpočtovém listu, který je spolu s nákresem nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dohodnuté nájemné.

II. Účel nájmu a předmět činnosti nájemce

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu (účel užívání):
kanceláře, dílenské a skladové prostory.
2. Předmět činnosti nájemce v pronajatém nebytovém prostoru bude (účel využití):
kovovýroba - provozování zámečnické dílny.
Nájemce prohlašuje, že využití prostoru je v souladu s jeho předmětem činnosti zapsaným v Obchodním rejstříku. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem užívání.
3. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, stav předmětu nájmu je mu ke dni podpisu této smlouvy znám a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

III. Trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 1. 4. 2014.**

IV. Nájemné a způsob platby nájemného

1. Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše je uvedena, včetně podílu na službách poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, v platném výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. K nájemnému bude účtována příslušná sazba DPH.
2. V období realizace stavebních úprav může být nájemci cena nájmu snížena na 200 Kč /m²/rok - provizorium. Částka představující snížení nájemného, jako i doba jejího uplatnění, je závislá na rozsahu stavebních úprav a rozhodnutí pronajímatele. Snížené nájemné se uplatní v přepočtu ročního nájemného v režimu provizoria, v délce maximálně 2 měsíce od podpisu této smlouvy, a to jen v případě stavebních úprav nutných pro výkon předmětu podnikání v předmětu nájmu dle ustanovení I. této smlouvy. Snížené nájemné v režimu provizoria je možné uplatnit jedenkrát za období trvání nájmu.
3. Nájemné a služby spojené s užíváním nájmu, včetně el. energie, bude nájemce hradit zpětně za předchozí měsíc na základě faktur vystavených pronajímatelem do 5. pracovního dne následujícího měsíce. Lhůta pro splatnost faktur byla sjednána v délce 14 dnů od data vystavení faktury na účet pronajímatele uvedený ve faktuře – daňovém dokladu. Za zaplacení nájemného dle ustanovení IV.1. se považuje připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
4. Spolu s nájemným je nájemce povinen hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši, která je na základě předpokládaných nákladů stanovena pronajímatelem a uvedena ve výpočtovém listu. Dodávka elektrické energie bude fakturována na základě spotřeby odečtené z podružného elektroměru. Poměrnou výši spotřeby vody a náklady spojené s dodávkou tepla bude měsíčně přefakturovat nájemce, který má s pronajímatelem uzavřenou smlouvu na dodávku tepla.
5. Sjednané nájemné je možno měnit dohodou obou smluvních stran v závislosti na vývoji výše obvyklého nájemného, nebo v souladu s obecně závaznými právními předpisy, které budou tuto oblast upravovat.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to bez ohledu na odst. 7 tohoto ustanovení, vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech. Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příští splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.
7. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednostranně v souvislosti se zvýšením cen jednotlivých vstupů upravit výši záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. IV.3. této smlouvy.
8. Pronajímatel je povinen nájemci vyúčtovat zálohy za poskytnuté služby ve smyslu ustanovení IV.3. této smlouvy za zúčtovací období /kalendářní rok/, nejpozději do **31.3.** následujícího roku. Jedná se o služby spojené s odběrem tepelné energie, studené vody a studené vody pro ohřev TV. Rozdíly mezi skutečnými náklady a výší záloh musí smluvní strany vyrovnat do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování. Náklady zaplacené pronajímatelem za nájemcem odebranou elektrickou energii, plyn a studenou vodu, v případě, že nájemce nemá uzavřenou samostatnou smlouvu s (výrobce), dodavatelem předmětných služeb, pronajímatel nájemci fakturu (E.ON Česká republika, a.s, JMP a.s., BVaK, a.s.) do výše odběrů přefakturuje. V uvedeném případě je nájemce povinen uhradit fakturu (daňový doklad) vystavenou pronajímatelem dle data splatnosti. Uvedené závazky je nájemce povinen splnit i po ukončení nájemního vztahu a to do 20 dnů od ukončení nájemního vztahu max. však dle data splatnosti doručené faktury. Doručením se rozumí uplynutí 10-ti denní lhůty od dne odevzdání faktury k poštovní přepravě. Zaplacením se rozumí připsání fakturované částky na účet pronajímatele. Reklamace faktury je přípustná do 30 dnů od jejího doručení za předpokladu její řádné a včasné úhrady.
9. Pokud nájemce nesplní povinnosti vyplývající z ustanovení IV.1., IV.2., IV.3., zavazuje se zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení ode dne splatnosti do zaplacení. Odstoupení od smlouvy ze strany nájemce v době stavebních úprav je sankcionováno smluvní pokutou ve výši provizoria ve smyslu ustanovení IV.2. této smlouvy. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a měnit účel užívání předmětu nájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. V případě stavebních úprav, změn účelu užívání stavby v souladu s výkonem předmětu činnosti nájemce, oproti stávajícímu účelu využití objektu ze strany nájemce, je tento povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajistit souhlasné vyjádření orgánu státní správy. K zajištění předmětných souhlasů a rozhodnutí bude nájemce zmocněn pronajímatelem po schválení předložené projektové dokumentace, technického popisu předpokládaných úprav v režimu ohlášení stavby.
2. Projektovou dokumentaci včetně jejich změn v průběhu stavebních úprav nebo technický popis, změnu v účelu užívání předmětu nájmu, je nájemce povinen před podáním žádosti o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby a oznámení o změně účelu užívání předmětu nájmu předat pronajímateli ke schválení. Nesplnění uvedeného závazku je důvodem pronajímatele k okamžitému odstoupení od této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy užívat jako řádný hospodář a na své náklady zajišťovat drobnou údržbu. Nájemce je povinen v souvislosti s realizací předmětu činnosti a vlastního užívání předmětu nájmu neznečišťovat a neničit prostory v bezprostřední blízkosti předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajišťovat pořádek před vchodem do prostor, které nájemce v rozsahu činnosti realizované v předmětu nájmu užívá.
4. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, obvyklé návěští. Obvyklým návěstím se rozumí návěští o maximálně 2,0 m² plochy spojené se zdí nemovitosti obsahující výhradně písemné nebo obrazové sdělení podnikatelského subjektu s určením jeho předmětu činnosti. Nájemce nemá oprávnění pronajmout na nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy plochu k reklamě či obdobné činnosti třetí osobě.
5. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli. Pronajímatel neodpovídá za poškození, ztrátu, zničení majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy proti vniknutí, zabezpečit svůj movitý majetek tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, odcizení. V případě hrozící škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen učinit okolnostem přiměřené opatření k jejímu odvrácení.
6. Nájemce je povinen při své činnosti, která je spojena s užíváním předmětu nájmu uvedeného v ustanovení I. této smlouvy, dodržovat obecně závazné právní předpisy, hygienické, bezpečnostní, provozní a jiné předpisy. Dále je nájemce povinen dodržovat kvalitu odpadních vod podle Kanalizačního řádu, schváleného odborem VLHZ Magistrátu města Brna dne 15.7.1994 pod č.j. VLHZ 1639 - Va v platném znění.
7. Nájemce je povinen na vlastní náklady a svým jménem zajistit odvoz (zpracování) odpadů vzniklých v souvislosti s činností realizovanou v předmětu nájmu včetně odpadu nacházejícího se před prostorami a v prostorách předmětu nájmu. Nájemce v den podpisu nájemní smlouvy předložil doklad nebo smlouvu zajišťující odvoz (zpracování) odpadu, souhlasné stanovisko orgánu státní správy a samosprávy případně jiných dotčených orgánů oprávněných vydávat v souladu s platnou právní úpravou souhlasné stanovisko k odvozu a zpracování odpadu vznikajícího v důsledku předmětu podnikání nájemce nebo jeho nečinností v prostorách před předmětem nájmu.
8. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část uvedenou v ustanovení I. této smlouvy do podnájmu třetí osobě.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu, a to v pracovní dny od 7.⁰⁰ do 15.³⁰ hod. Písemné oznámení o předpokládaném vstupu zašle pronajímatel nájemci 5 pracovních dnů předem, nebo oznámení provede jiným, předem s nájemcem dohodnutým způsobem.
10. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel ke dni podpisu této nájemní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce v den ukončení nájmu neodevzdá vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel v souvislosti s výkonem vlastnického práva oprávněn zajistit dřívější předmět nájmu (dále jen objekt) proti vstupu neoprávněných osob včetně dřívějšího nájemce (dále jen neoprávněná osoba) do objektu. V případě pozdního vyklizení předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta, která činí 3000,- Kč za každý započatý den prodlení.

VI. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy zaniká způsobem stanoveným zákonem.
2. Nájemní vztah může skončit také výpovědí této smlouvy jednou ze smluvních stran. Smluvní strany sjednávají **tříměsíční výpovědní dobu**. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn bez nároku nájemce na náklady vynaložené v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu vypovědět nájemní smlouvu v případě porušení povinnosti nájemce stanovené touto smlouvou s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce, nejde-li o porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem.
4. Poruší-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu i bez výpovědní doby. Porušením povinnosti zvlášť závažným způsobem se rozumí porušení povinnosti nájemce dle čl. II.2, IV.1., IV.3. a V.1. této smlouvy a užívání předmětu nájmu způsobem, kdy se tento opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo kdy hrozí jeho zničení. Pronajímatel před podáním výpovědi vyzve nájemce k nápravě, poskytnu mu k ní přiměřenou lhůtu a upozorní nájemce na možnost výpovědi bez výpovědní doby. Hrozí-li však pronajímateli naléhavé vážné nebezpečí z prodlení, je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě. Nájemní vztah končí dnem, v němž byla výpověď doručena nájemci.

VII. Jiná ujednání

1. Nájemce nesmí v pronajatých prostorách skladovat ani manipulovat ve větším množství s látkami, které podléhají zvláštnímu režimu skladování. Odpady vzniklé svou činností je povinen likvidovat na své náklady.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat požární, bezpečnostní a hygienické předpisy podle obecně platných předpisů a interních předpisů pronajímatele.

VII. Ustanovení společná a závěrečná

1. Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemní smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích z nich pronajímatel i nájemce obdrží jeden výtisk.
4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, odporovatelným, neúčinným či nevynutitelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany se zavazují dohodnout se na náhradě takového ustanovení za ustanovení jiné, které je svým účelem a právními důsledky nejbližší vadnému ustanovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují ke smlouvě své podpisy.

V Brně:

V Brně:

.....
Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel

.....
Josef Uchytíl
jednatel



**TEPLÁRNY
BRNO**

VÝPOČTOVÝ LIST - strana 1
úhrada za užívání nebytového prostoru

Pronajímatel:

Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno
zapsáno v OR KS Brno, odd. B, vl. 786
IC: 46347534 DIC: CZ46347534
Bank. spojení: CSOB
8010-0803084543/0300

Nájemce:

Nájemce ID: 0061.....

UCHYTI L s.r.o.

zast. Josef Uchytíl, jednatel

K terminálu 7, 619 00 Brno

Výpočtový list k nájemní smlouvě

IČ: 60734078

DIČ: CZ60734078

NS č. D/14/

Telefon

Údaje o nebytovém prostoru:

Adresa:

Brno - Zábrdovice

ulice:

Špitálka 6

č.p.:

253

parc. číslo:

853/1

Způsob využití: **kanceláře, dílny sklady**

Počet osob v NP:

Poloha v domě: **I. NP + II. NP**

Vytápění NP: **ano**

Teplá voda: **ano**

Vybavení: a) umyvadlo: **ano**

b) WC: **společné**

c) sprchovací kout:

Elektroměr: fakturace na základě odečtu stavu podružného elektroměru

Rozpis nájmu za užívání NP:

Poř. čís.	Místnosti - způsob využití	Plocha	Plocha pro ÚT	Sazba Kč/m2 bez DPH	Roční úhrada bez DPH
	I. NP				
1.	dílnské prostory	662,0 m2		207,87	137.609,94 Kč
2.	společné soc. zázemí a zádveří (1/3)	16,8 m2		304,20	5.110,56 Kč
3.	společné prostory chodby (1/2)	63,5 m2		202,8	12.877,80 Kč
	II. NP				
4.	kancelář - . 27 + 28 + 18,5 m2	73,5 m2		527,28	38.755,08 Kč
5.	sklad	13,0 m2		405,6	5.272,80 Kč
6.	chodba	5,0 m2		202,8	1.014,00 Kč
7.	společné soc. zázemí (1/2)	9,5 m2		304,2	2.889,90 Kč
Celkem:		843,3 m2			203.530,08 Kč

Poznámky / Další informace o NP:

VÝPOČTOVÝ LIST - strana 2

Předpis měsíční úhrady nájmu a služeb s pronájmem spojených:

	Kč/ měsíc (bez DPH)	Sazba DPH	DPH	Celkem Kč
Měsíční nájemné dle rozpisu:	16.961,00	21 %	3.561,90	20.522,90
<u>Další služby spojené s pronájmem :</u>				
Podíl za služby spojené s užíváním NP: společné komunikace, strážní služba, požární ochrana: 769,8 m ² x 20 Kč/m ² /rok + 73,5 m ² x 300 Kč/m ² /rok .	3.120,50	21 %	655,40	3.775,90
Šatnování pro 8 zaměstnanců. Cena za 1 šatnovací místo činí 4600 Kč/rok.	3.066,70	21 %	644,10	3.710,80
Měsíční nájemné včetně podílu na službách celkem:				28.009,60 Kč
Platbu nájemného zasílejte dle splátkového kalendáře, pod variabilním symbolem:			ČÍSLO FAKTURY	

Měsíční úhrada zálohových plateb el. energie:

	Kč/ měsíc (bez DPH)	Sazba DPH	DPH	Celkem Kč
Měsíční záloha:				
Platbu záloh zasílejte pod variabilním symbolem:				

Měsíční úhrada zálohových plateb :

na dodávku tepla (teplé vody):	za vodné a stočné:	Kč/ měsíc (bez DPH)	DPH	Celkem Kč
Platbu záloh zasílejte pod variabilním symbolem:				

V Brně dne:

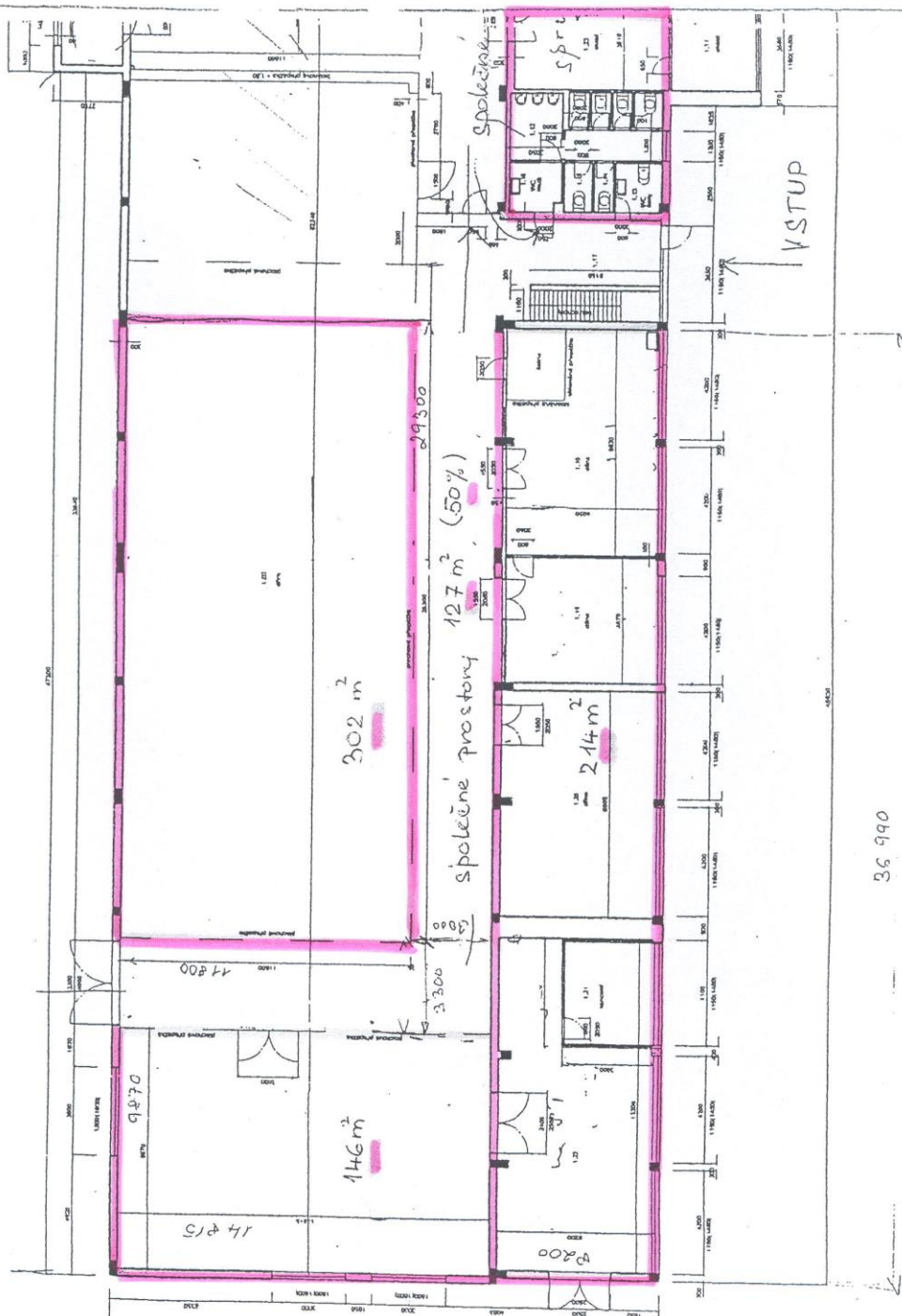
Účinnost od: **1.4.2014**

.....
Za pronajímatele:

Tatjana Hrázská
Vedoucí oddělení nebytových prostor

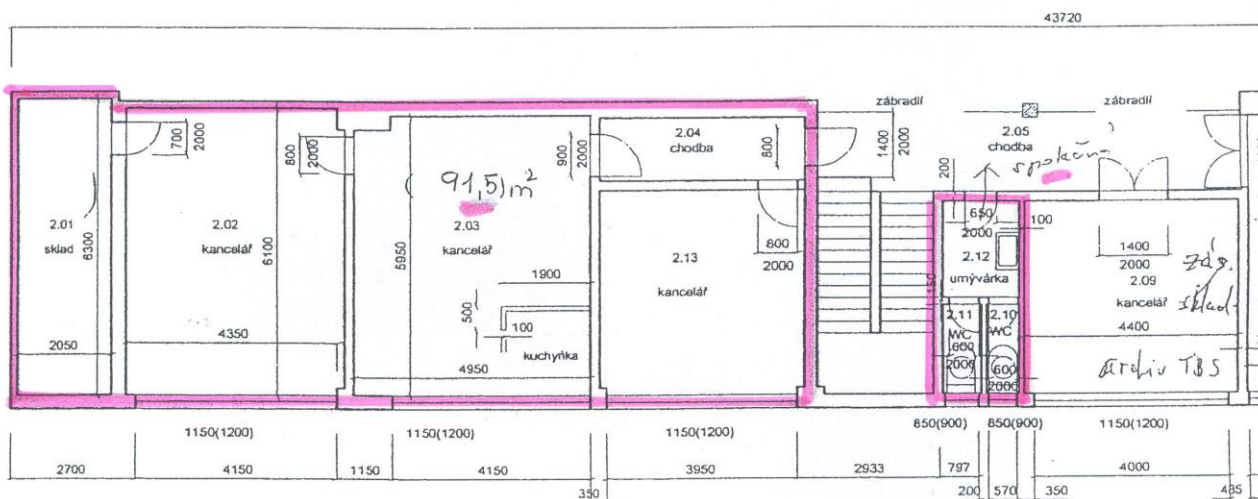
.....
Za nájemce:

Dílňy – provoz Špitálka I. NP



Legenda místností			
č. m.	účel	plocha [m²]	druh podlahy
1.01	dílňy	143	beton
1.02	dílňy	302	beton
1.03	oboa	945	beton
1.04	kancelář	19	beton
1.05	bed. pokojna	95	beton
1.06	prostory v mezonibud	65	beton
1.07	kancelář	6,5	beton
1.08	dílňy	10	beton
1.09	sklad	11	beton
1.10	dílňy	114	beton
1.11	sklad	12,5	beton
1.12	WC	16	dlažba
1.13	WC ženy	3,5	dlažba
1.14	WC	1,5	dlažba
1.15	WC	2	dlažba
1.16	WC muži	4	dlažba
1.17	zábavní	23,5	keramika
1.18	dílňy	53	beton
1.19	dílňy	20	beton
1.20	dílňy	54	beton
1.21	kancelář	14	beton
1.22	dílňy	64	beton
1.23	sklad	24	beton
1.24	kancelář	18	beton
1.25	kancelář + sklad	8	beton
1.26	prostory v mezonibud	95	beton

Kanceláře – provoz Špitálka II. NP



Legenda místností

č. m.	účel	plocha	druh podlahy
2.01	sklad	13	beton
2.02	kancelář	27	lino
2.03	kancelář	28	lino
2.04	chodba	5	lino
2.05	chodba	14	lino
2.06	dílňy	25,5	lino
2.07	dílňy	53	lino
2.08	dílňy	25,5	lino
2.09	kancelář	18	lino
2.10	WC	1	dlažba
2.11	WC	1	dlažba
2.12	umyvárka	3	dlažba
2.13	kancelář	18,5	lino