

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 16000509
uzavřená dle § 2201 a následující zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.
Smluvní strany

Pronajímatel: Brněnské komunikace a. s.
se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno-Štýřice
IČ: 60733098
DIČ: CZ60733098
zapsán dne 1. 1. 1995 v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č. [REDAKCE]
zastoupený [REDAKCE]

a

Nájemce: NEST INTERIÉR s. r. o.
se sídlem Brno, Brno-město, Středova 94/1, PSČ 602 00
IČ: 28357256
DIČ: CZ 28357256
zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 63462
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
zastoupený Petrem Buriánem, jednatelem

II.
Předmět a účel nájmu

(1) Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 501/1 v k. ú. Město Brno, zapsaného na listu vlastnictví č. 912 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a na něm situované stavby parkovacího domu DOMINI PARK při ulici Panenské v Brně; dále jen „PD DOMINI PARK“.

Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory se zázemím umístěné v budově PD Panenská o celkové výměře 246 m² a dále dvou parkovacích míst určených k dlouhodobému stání vozidel a 1 parkovacího místa určeného k vybudování skladových prostor - skladové kóje (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je specifikován ve výkresu půdorysu budovy PD Panenská, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy jako její příloha č. 1. Předmět nájmu je pronajímán bez vybavení movitými věcmi a to za účelem zřízení multifunkčního interiérového studia. Nájemce konstatuje, že předmět nájmu je v souladu s účelem nájmu. Nájemce výslovně prohlašuje, že v předmětu nájmu bude provozovat činnost výhradně v souladu s vymezeným účelem. O předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci sepiší smluvní strany předávací protokol, který bude zahrnovat popis aktuálního stavu předmětu nájmu vč. fotodokumentace a aktuální stav podružných měřidel energií.

III. Doba trvání nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíců. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí posledním dnem posledního měsíce výpovědní doby. V případě nezaplacení nájemného ani do splatnosti příštího nájemného nebo užívání předmětu nájmu nájemcem takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou účelu, nebo že hrozí zničení předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez předchozího upozornění a bez výpovědní doby. Účinky výpovědi nastávají v tomto případě dnem jejího doručení nájemci dle čl. VI. odst. 2 této smlouvy.

(2) Ustanovení § 2313 – 2315 občanského zákoníku se nepoužijí.

(3) Smluvní strany prohlašují, že nejsou ve stavu úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, ani nejsou v postavení dlužníka v insolvenčním řízení, ani jim není známo, že by byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, a to bez ohledu na to, zda jsou tyto skutečnosti zapsány do obchodního rejstříku. V případě zahájení insolvenčního řízení s nájemcem jako dlužníkem je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

IV. Nájemné a služby

(1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní nájemné:

- za nebytové prostory ve výši 200,-- Kč/bez DPH/m2/kalendářní měsíc, tj. 49.200,-- Kč bez DPH/kalendářní měsíc, tj. 590.400,-- Kč /bez DPH/kalendářní rok
- za 1 parkovací místo ve výši 40.000,-- Kč bez DPH/kalendářní rok/1 parkovací místo
- za 1 parkovací místo určené k realizaci skladu (skladovací kóje) 40.000,- Kč bez DPH/ kalendářní rok
- celková výše nájmu činí 670.400,-- Kč/bez DPH/kalendářní rok

Nájemné je fakturováno s DPH dle platných sazeb, kterou pronajímatel uplatňuje v souladu s § 56a, odst. 1 a 3, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.

(2) Nájemné je splatné předem v poměrných měsíčních splátkách (1/12 ročního nájemného) na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k 5. dni každého měsíce, za který je nájemné placeno. Termíny splatnosti jsou i datem uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14 dnů od doručení faktury nájemci. Při ukončení nájemního vztahu bude na případný přeplatek pronajímatelem vystaven dobropis.

(3) Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2018, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

(4) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli služby spojené s nájmem, a to spotřebu el. energie, plynu, vodné a stočné, náklady na úklid společných prostor schodiště, na základě zálohové faktury ve sjednané měsíční výši. Splatnost faktury je 30 dnů. Na počátku účinnosti této smlouvy se celková **měsíční** výše zálohy sjednává na 2.000,-- Kč bez DPH a bude účtována měsíčně spolu s nájmem. Zálohy na služby budou vyúčtovány vždy za uplynulý kalendářní rok. Vyúčtováním se rozumí porovnání skutečné spotřeby dle příslušných měřidel vynásobené podílem podlahové plochy předmětu nájmu k celkové podlahové ploše vztahující se k příslušnému měřidlu a uhrazených záloh na služby spojené s nájmem. Vyúčtování předloží pronajímatel nájemci v písemné podobě a nájemce se zavazuje na základě faktury, vystavené pronajímatelem, tyto náklady uhradit. V případě nedoplatku na straně nájemce budou uvedené zálohy odpovídajícím způsobem pronajímatelem navýšeny. V případě přeplatku na straně nájemce budou zálohy odpovídajícím způsobem sníženy, bude-li to nájemce požadovat.

(5) Pokud náklady na služby přesáhnou sjednanou výši měsíčních záloh dle čl. IV. odst. (4), zavazuje se nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem tyto náklady uhradit.

(6) Nájemce je odpovědný za dodržování platných předpisů v oblasti životního prostředí, zejména zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech a prováděcích předpisů, zákona č. 356/2003 Sb. o chemických látkách a přípravcích a prováděcích předpisů a za dodržování kanalizačního řádu správce kanalizace (Brněnské vodárny a kanalizace a. s.).

(7) Nájemce se zavazuje na svůj náklad zajistit pravidelný odvoz a ukládání komunálního odpadu.

V. Jistota

(1) Smluvní strany prohlašují, že nájemce za účelem zajištění závazku hradit pronajímateli peněžité závazky dle této smlouvy nebo v souvislosti s ní uhradil před uzavřením této smlouvy pronajímateli peněžní prostředky ve výši 1 měsíčního nájmu, tj. 55.866,- Kč. Tyto peněžní prostředky budou sloužit jako jistota pro případ vzniku peněžitých pohledávek pronajímatele za nájemcem dle této smlouvy nebo v souvislosti s ní, zejména vzniklé neuhrazením nájemného a služeb, neuhrazením smluvních pokut a úroků z prodlení dle čl. IX. této smlouvy nebo neuhrazením náhrady škody a slouží k započtení těchto pohledávek. Pronajímatel je oprávněn pohledávky za nájemcem započíst na složenou jistotu po skončení nájmu.

(2) Složená jistota, snížená o započtené pohledávky pronajímatele vůči nájemci vzniklé za dobu trvání nájemního vztahu nebo vzniklé v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu po skončení nájmu, bude pronajímatelem nájemci vrácena po převzetí předmětu nájmu pronajímatelem, o kterém bude sepsán předávací protokol.

VI. Vzájemná komunikace

(1) Veškeré písemnosti budou pronajímatelem doručovány poštou na adresu bydliště uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou dohodnutou adresu. Pronajímatel zasílá písemnosti jako obyčejnou zásilku, doporučené psaní, doporučené psaní s dodejkou. Písemnosti lze zasílat i elektronicky bez zaručeného elektronického podpisu. Nájemce se zavazuje změnu doručovací adresy pronajímateli neprodleně oznámit.

(2) Pokud je písemnost zasílána pronajímatelem jako obyčejná zásilka, považuje se za doručenu 5. pracovní den po odeslání. Jestliže svým jednáním nebo opomenutím nájemce zmařil doručení písemnosti zasílané jako doporučené psaní nebo doporučené psaní s dodejkou a písemnost bude poštou vrácena jako nedoručitelná, účinky doručení nastávají v den, kdy bude zásilka vrácena zpět pronajímateli.

VII. Další práva a povinnosti nájemce

(1) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a užívat jej jen v souladu s právními předpisy a činnostmi, na niž má oprávnění, a pouze za účelem uvedeným v této smlouvě a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a jiné předpisy. Dále se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku a zdržet se při užívání předmětu nájmu všeho, čím by nad obvyklou míru obtěžoval pronajímatele, případně další nájemce. Běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu v souladu s návodem na údržbu a jeho nezbytné opravy provádí nájemce po předchozím souhlasu

pronajímatele. Všechny případné stavební zásahy je nájemce povinen předem projednat a nechat písemně odsouhlasit pronajímatelem, přičemž stavební zásahy nesmí mít vliv na záruku PD Panenská, v opačném případě nájemce není oprávněn tyto stavební zásahy provést.

(2) Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na jeho běžné opotřebení. V případě porušení této povinnosti nájemce je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uskladnit dle svého uvážení na náklady a riziko nájemce. Náklady uvedenými v předchozí větě se rozumí náklady na vyklizení a náklady na uskladnění.

(3) Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle § 1765 občanského zákoníku.

(4) Pronajímatel Nájemce upozorňuje, že předmětné prostory jsou dle stavebního povolení a kolaudačního souhlasu stavby určeny k užívání jako galerie. Změnu způsobu užívání musí Nájemce projednat v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, s příslušným stavebním úřadem (odbor výstavby, ÚMČ Brno-střed). Ke změně způsobu užívání na užití dle čl. II této smlouvy dává Pronajímatel Nájemci právo tuto změnu provést.

(5) Nájemce je oprávněn umístit zvenčí předmětu nájmu své logo propagující obchodní firmu, obchodní značku, ochrannou známku, informační tabule a podobně, vše v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů (dále jako „logo“). Nájemce je oprávněn logo umístit na venkovní fasádu PD Panenská, a to v blízkosti prostoru vchodu do budovy a další logo na výlohu předmětu nájmu ve směru do ulice Veselá. Bude-li k umístění vybavení dle tohoto odstavce nutná jakákoli součinnost pronajímatele vůči orgánům státní správy (poskytnutí souhlasů, žádostí, apod.), zavazuje se pronajímatel včas a v potřebném rozsahu takovou součinnost poskytnout.

(6) Umístění loga Nájemce na vnější plášť PD Panenská dle čl. VII odst. (5) této smlouvy proběhne po schválení architektem PD Panenská. V případě negativního stanoviska nebude logo na fasádu umístěno.

VIII.

Další povinnosti pronajímatele

(1) Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s účelem nájmu nebytového prostoru spojeno.

(2) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádný výkon jeho práv dle této smlouvy.

(3) Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících nájemci v řádném užívání předmětu nájmu.

IX.

Zvláštní ujednání o venkovním prostoru terasy

(1) K nebytovým prostorům, jež jsou součástí předmětu nájmu, přiléhá venkovní terasa. Venkovní terasa je specifikována ve výkresu půdorysu budovy PD Panenská.

(2) Nájemce má právo v případě svého zájmu pořádat v prostorách dle čl. IX. Odst. (1) této smlouvy společenské či výstavní akce.

(3) Možnost pořádat akce dle čl. IX odst. (2) této smlouvy je podmíněna zasláním písemné žádosti na adresu pronajímatele min. 5 pracovních dní před začátkem takovéto akce a následným písemným souhlasem pronajímatele uděleným nájemci a to na každou takovou akci zvlášť.

(4) V případě konání takovéto akce se nájemce zavazuje platit fixní nájemné ve výši 10.000,-- Kč/bez DPH/kalendářní den za celou plochu venkovní terasy.

X. Sankce

(1) Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného nebo úhrady zálohy na služby dle čl. IV. této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úroky z prodlení v zákonem stanovené výši.

(2) Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinností nájemce dle poslední věty odst. (1) čl. VII., se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,-- Kč, nahradit pronajímateli škodu vzniklou porušením těchto povinností, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu, a uvést předmět nájmu do stavu před nepovoleným stavebním zásahem.

(3) Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinností nájemce odevzdat po skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli dle ustanovení čl. VII., odst. (2), se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2,0 % z nájemného za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli. Úhrada smluvní pokuty nemá vliv na náhradu škody, která by pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikla, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

(4) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší své povinnosti dle ustanovení čl. IV., čl. V., čl. VII., je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit s tím, že účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně nebo dnem zmaření doručení tohoto oznámení.

(5) Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel poruší své povinnosti dle ustanovení čl. VIII., je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit s tím, že účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně nebo dnem zmaření doručení tohoto oznámení.

X. Důvěrnost informací

(1) Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění smlouvy:

- si mohou vzájemně poskytnout informace, které budou považovány za důvěrné (dále důvěrné informace),
- mohou jejich zaměstnanci získat přístup k důvěrným informacím druhé strany.

(2) Veškeré důvěrné informace zůstávají výhradním vlastnictvím předávající strany. S výjimkou plnění této smlouvy, se obě strany zavazují nepublikovat žádným způsobem důvěrné informace druhé strany, nepředat je třetí straně ani svým vlastním zaměstnancům a zástupcům s výjimkou těch, kteří s nimi potřebují být seznámeni, aby mohli splnit smlouvu. Obě strany se zároveň zavazují nepoužít důvěrné informace druhé strany jinak než za účelem plnění smlouvy nebo uplatnění svých práv z této smlouvy.

(3) Nedohodnou-li se smluvní strany výslovně jinak, považují se za důvěrné implicitně všechny informace, které jsou anebo by mohly být součástí obchodního tajemství, tj. například popisy nebo části popisů technologických procesů a vzorců, technických vzorců a technického know-how, informace o provozních metodách, procedurách a pracovních postupech, obchodní nebo marketingové plány, koncepce a strategie nebo jejich části, nabídky a všechny další informace, jejichž zveřejnění přijímající stranou by předávající straně mohlo způsobit škodu.

(4) Pokud jsou důvěrné informace poskytovány v písemné podobě anebo ve formě textových souborů na počítačových médiích, je předávající strana povinna upozornit přijímající stranu na důvěrnost takového materiálu jejím vyznačením alespoň na titulní stránce.

(5) Ustanovení tohoto článku není dotčeno ukončením účinnosti smlouvy z jakéhokoliv důvodu a jeho účinnost skončí nejdříve pět (5) let po ukončení účinnosti této smlouvy.

XI.
Závěrečná ustanovení

(1) Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

(2) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

(3) Smluvní strany berou na vědomí, že společnost Brněnské komunikace a.s. je povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

(4) Tato smlouva může být změněna či doplněna vždy pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.

(5) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

(6) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom.

Přílohy: Půdorys budovy PD DOMINI PARK s vyznačením předmětu nájmu
Předávací protokol nebytového prostoru/předmětu nájmu

V Brně dne 31. 01. 2017

V Brně dne 31. 01. 2017

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
[Redacted signature]

.....
Petr Burián
jednatel