



## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 024/2021

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

### PRONAJÍMATEL:

#### Technické sítě Brno, akciová společnost

se sídlem Barvířská 5, 602 00 Brno,

IČ: 25512285

DIČ: CZ 25512285

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č. ú. 2025576339/0800

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2500,  
zastoupená [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

### NÁJEMCE:

#### VisionCraft s.r.o.

se sídlem Svahová 610/25, 623 00 Brno

IČ: 074 00 942

DIČ: CZ-074 00 942

bankovní spojení:

zapsaná u KS Brno, oddíl C, vložka 107988

zastoupená: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

## I.

### Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem věcí nemovitých, a to pozemku parc. č. 2436, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 471 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba-budova č.p. 488, na ulici Svážná č.or.29, vše zapsané listu vlastnictví č. 1258 pro obec Brno, k.ú. Nový Lískovec 610283, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

## II.

### Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání v budově uvedené v čl. I., specifikované v příloze č. 1 k této smlouvě (dále jen „pronajaté prostory“), která je její nedílnou součástí.

2. Za účelem přístupu do pronajatých prostor je nájemce oprávněn používat přístupovou chodbu a společné prostory.

Technické sítě Brno, a. s.
Došlo: 24-02-2021
Č.j.: TSB/02209/2021
Počet listů/příloh: 6/0
Vyřizuje:

3. Umístění pronajatých prostor je zakresleno v situačním plánu, který je uveden v příloze č. 1 k této smlouvě, která je její nedílnou součástí.
4. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s Průkazem energetické náročnosti budovy, uvedené v čl. I.
5. Smluvní strany prohlašují, že pronajaté prostory a jejich umístění, jak je definováno výše, je jim známé a považují je za dostatečně určité.

### **III.**

#### **Účel nájmu**

Pronajímatel přenechává nájemci pronajaté prostory specifikované v čl. II. této smlouvy do nájmu výhradně za účelem organizačního zajišťování provozování své podnikatelské činnosti zapsané v obchodním rejstříku:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského zákona

### **IV.**

#### **Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.3.2021

### **V.**

#### **Nájemné a služby**

1. Nájemné za pronajaté prostory je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě a je její nedílnou součástí. K takto stanovenému nájemnému bude připočtena DPH dle platných právních předpisů.
2. Nájemce je povinen platit pronajímateli paušální poplatek ve výši [REDAKCE] měsíc za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, přičemž těmito službami se rozumí odvoz odpadů (mimo odpadů podléhajících jinému než běžnému režimu likvidace komunálního odpadu), užívání sociálního zařízení, průchod chodbami a dvorem, úklid společných prostor, internetové připojení.
3. Nájemce je povinen platit pronajímateli paušální poplatek ve výši [REDAKCE] měsíc za vybavení předmětu nájmu kancelářským nábytkem pronajímatele. Seznam nábytku je uveden v příloze č. 2 k této smlouvě.
4. Dále je nájemce povinen hradit pronajímateli sjednanou paušální úhradu na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, což zahrnuje dodávky elektrické energie, tepla a dodávku teplé a studené vody, a to ve výši dle přílohy č. 3 této smlouvy.
5. Nájemné, poplatky a zálohy za služby dle předcházejících odstavců za příslušný měsíc je nájemce povinen platit pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, vždy nejpozději do 20. dne následujícího měsíce bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
6. Sjednaná výše nájmu a služeb může být pronajímatelem zvýšena o míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem, a to na následujících 12 měsících do dalšího zveřejnění tohoto údaje za předchozí rok vždy zpětně od 1. 1. v roce, kdy na zvýšení nájemného vznikl pronajímateli nárok.

7. V případě prodlení se zaplacení nájemného a služeb může pronajímatel požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení od nájemce.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory v souladu s dohodnutým účelem s péčí řádného hospodáře, zabezpečovat na své náklady jejich provozní údržbu a drobné opravy ve smyslu § 2257 občanského zákoníku a na své náklady odstraňovat případné škody, které v užívaných nebytových prostorách způsobí.
2. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady úklid pronajatých prostor. S produkovaným odpadem je nájemce povinen nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
3. V souvislosti s provozováním obchodní činnosti nájemce mohou pronajaté prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat i osoby, které se v pronajatých prostorách užívaných nájemcem pohybují v souvislosti s předmětem činnosti nájemce (zejména zaměstnanci, obchodní partneři a zákazníci).
4. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele a za podmínky, že nájemce nese veškerou odpovědnost za tuto třetí osobu, co se týká užívání předmětu nájmu a povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy pro nájemce včetně touto smlouvou sjednaných sankcí.
5. Nájemce se zavazuje při veškeré své činnosti zachovávat platné předpisy o komunální čistotě, hygienické, protipožární i případné jiné bezpečnostní předpisy a odpovídá za škody vzniklé pronajímateli jejich porušením.  
Nájemce je povinen dodržovat požární předpisy a pokyny požárního technika pronajímatele.
6. Nájemce je povinen umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajatých prostor, provedení nezbytných oprav a inventarizaci majetku.
7. Nájemce je oprávněn označit pronajaté prostory obvyklým návěstím oznamujícím jeho přítomnost v objektu včetně umístění vhodného informačního naváděcího značení.
8. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory protokolárně předat pronajímateli ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit písemně pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla.
10. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět žádné stavební úpravy, které by znamenaly technické zhodnocení i znehodnocení pronajatých prostor.
11. Pojištění odpovědnosti – Nájemce je povinen mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu na věci, na životě, na zdraví, na jinou majetkovou škodu vyplývající ze škody na věci, životě nebo zdraví s výší pojistné částky minimálně 2 000 000,-Kč. Spoluúčast nájemce doporučujeme maximálně 10 000,-Kč.



12. Pojištění majetku nájemce – nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady uzavře pojistnou smlouvu, kterou pojistí svůj majetek nacházející se v pronajatých prostorách. Náhradu škody, která bude na majetku nájemce způsobena pojistnou událostí, uplatní nájemce na základě této pojistné smlouvy u příslušné pojišťovny a nebude jí požadovat po pronajímateli.

13. Povinnost udržovat pojištění – nájemce je jako pojistník povinen udržovat pojištění tak, jak bylo předloženo beze změn, po celou dobu trvání nájemní smlouvy. Na pokyn pronajímatele je povinen nájemce předložit pronajímateli důkazy, že pojištění v požadovaném rozsahu a výši trvá. Pokud by v důsledku pojistného plnění, nebo jiné pojistné události mělo dojít k zániku pojistného, k omezení rozsahu pojištěných rizik, ke snížení stanovené min. výše pojistného plnění v pojištění, nebo k jiným změnám, které by znamenaly zhoršení podmínek oproti původnímu stavu, je nájemce povinen učinit příslušná opatření tak, aby pojištění bylo udrženo, jak je požadováno v č. 11 a č. 12.

14. Příslušné pojistné smlouvy budou po odsouhlasení splněných parametrů TSB, a.s. nedílnou součástí nájemní smlouvy.

## **VII.**

### **Sankce**

1. Pro případ porušení povinností ze strany nájemce dle čl. VI. této smlouvy si pronajímatel vyhrazuje právo požadovat po nájemci úhradu ve výši rovnající se 100% celkových nákladů na jejich odstranění zvýšených o 20 % jako smluvní pokutu za toto porušení.

## **VIII.**

### **Skončení nájmu**

1. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a musí být poslána druhé smluvní straně formou doporučeného dopisu na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že se zásilka s výpovědí vrátí zpět odesílateli, považuje se den vrácení za den doručení.

2. V případě, že je nájemce více než 30 dní v prodlení s placením nájemného a služeb a dále v případě porušení povinností ze strany nájemce dle čl. VI. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní doba činí 1 měsíc. Pro počátek běhu výpovědní doby platí ustanovení odstavce 1. čl. VIII.

3. Nájemní vztah je možné ukončit písemnou dohodou.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, přičemž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

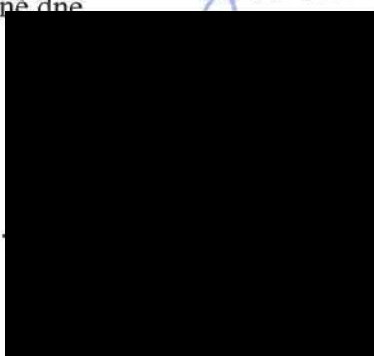
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, všem jejím ustanovením rozumí a souhlasí s nimi a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

3. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. a že je osobou dle ust. § 2 odst. 1, písmeno n) zákona č. 340/2015 Sb, nájemce je oprávněn bez dalšího uveřejnit obsah smlouvy, a to jak prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., tak jiným způsobem. Smluvní strany souhlasí s poskytnutím obsahu (kopie) této smlouvy pronajímatelem kterékoliv osobě postupem dle zákona č. 106/1999 Sb. Nájemce výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné jeho obchodní tajemství, ani jiné informace, které by nemohly být uveřejněny či poskytnuty dle zákona č. 106/1999 Sb. či jiným způsobem. V opačném případě je smluvní strana, které se obchodní tajemství či jiné informace týkají, povinna v listině vyznačit či písemně smluvní straně provádějící uveřejnění v registru smluv sdělit, které informace považuje za své obchodní tajemství, a tedy nesouhlasí s uveřejněním/poskytnutím těchto údajů. Pronajímatel si však vyhrazuje konečné právo rozhodnout, které informace budou zveřejněny.

V Brně dne .....

16 -02- 2021



V Brně dne.....

19.2.2021



## Příloha č. 1 Smlouvy

Specifikace pronajatých nebytových prostor

Kategorie nemovitosti B

II. nadzemní podlaží	Číslo místnosti	Výměra v m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /rok bez DPH	Cena celkem bez DPH/rok
Kancelář	2.04			
Kancelář	2.16			
<b>Celkem</b>				<b>112 179,60 Kč</b>



## Příloha č. 2 Smlouvy

Seznam pronajatého nábytku  
místnost č.2.16

POPIS	INV. ČÍSLO
Věšáková stěna	DH/31498
Skříňka s dvířky	DH/31811
Pracovní stůl kancelářský	DH/32148
Pracovní stůl kancelářský	DH/32153
Pracovní stůl kancelářský	DH/32156
Kruhový stůl	DH/32170
Skříňka s dvířky	DH/32189
Regál na pořadače	DH/32190
Regál na pořadače	DH/32191
Pracovní stůl pod tiskárnu	DH/32415
Šatní skříň	DH/35062
Lístkovnice	DH/35079
Lístkovnice	DH/35080

## místnost č.2.04

POPIS	INV. ČÍSLO
Skříňka s dvířky	DH/31600
Kontejner zásuvkový	DH/31806
Pracovní stůl kancelářský	DH/31132
Rohový regálek	DH/32146
Pracovní stůl kancelářský	DH/32150
Pracovní stůl kancelářský	DH/32133
Rohový díl stolu	DH/32134
Pracovní stůl kancelářský	DH/32151
Pracovní stůl kancelářský	DH/32152
Pracovní stůl kancelářský	DH/32155
Kontejner zásuvkový	DH/32167
Skříňka s dvířky	DH/32188
Regál na pořadače	DH/32193
Regál na pořadače	DH/32194
Regál na pořadače	DH/32195
Regál na pořadače	DH/32198
Regál na pořadače	DH/32199
Dělená šatníková skříň	DH/32238
Lístkovnice	DH/32462
Stůl na prospekty	DH/33990
Skříňka pod prospektový stůl	DH/33995
Lístkovnice	DH/35077

## Příloha č. 3 Smlouvy:

Výpočet paušálního poplatku za energie

č/měs. celkem	koef. pro úhradu nákladů za:								
	teplo	Kč/rok	Kč/měs.	el. energii	Kč/rok	Kč/měs.	vodu	Kč/rok	Kč/měs.

U dodávek el. energie je spotřeba určena odhadem dle příkonů jednotlivých spotřebičů a časů jejich provozu, s přihlédnutím k předmětu podnikání a individuálním úpravám provedených nájemci. U nemovitostí, kde je součástí nemovitosti i vstup do kolektorové sítě a odběr el. energie účtovaný na danou nemovitost je včetně odběru v kolektorech je základna pro odhad spotřeby nájemce snížena o 33% skutečného odběru. Z takto snížené základny je odhadnuta spotřeba nájemce.

U dodávek tepla je spotřeba stanovena koeficientem pronajatých ploch v poměru k plochám celkovým.

U dodávky teplé a studené vody je spotřeba stanovena odhadem poměru zaměstnanců, druhu provozu a uživatelů nemovitosti v poměru k celkovému počtu uživatelů nemovitosti a s přihlédnutím k předmětu podnikání nájemce.