

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřené dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi:

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Brněnské komunikace a.s.**
se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
IČO: 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]
zastoupen Ing. Ludkem Borovým, generálním ředitelem, na základě plné moci
ve věcech běžného plnění:
[REDAKCE]
středisko 1700 - oddělení správy nemovitostí
číslo smlouvy: 21 000092

a

Nájemce: **HUA HUA ARCHITECTS s.r.o.**
se sídlem Vinohrady 368/68b, Pisárky, 639 00 Brno
IČO: 09546146
DIČ: CZ09546146
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
zapsán dne 24. 9. 2020 v OR u KS v Brně, oddíl C, vložka 119522
zastoupen Ing. arch. Václavem Kociánem, jednatelem
číslo smlouvy:

II.

Předmět a účel nájmu

- (1) Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 1207, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova s č. p. 459 - stavba pro administrativu, která je taktéž označena jako budova B4, to vše zapsáno na LV č. 434 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno, obec Brno, k. ú. Trnitá.
- (2) Touto smlouvou se pronajímatel a nájemce dohodli na nájmu části nebytových prostor umístěných v 1. NP budovy B4 – kanceláře č. 120 o výměře 31 m² a kanceláře č. 121 o výměře 24 m². Dále pronajímatel pronajímá nájemci do společného nájmu s nájemci ostatních pronajatých kanceláří na tomtéž podlaží, a to v podílu odpovídajícím poměru výměry nájemci pronajatých kanceláří k celkové výměře kancelářských místností na tomtéž podlaží, sociální a technické prostory (místnosti č. 104, 105, 106, 107, 108, 109, 124 a 125) a prostory chodby a schodišťové haly (místnosti č. 101 a 103). To vše je dále jen označeno jako „předmět nájmu“. Pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje mu za to platit nájemné. V příloze č. 1 je předmět nájmu zaznačen červenou barvou.
- (3) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že zaměstnanci pronajímatele a příslušníci Městské policie Brno ze sousedního Oddělení odtahů vozidel, mohou využívat místnosti č. 108 (109) – WC s tím, že se podílejí poměrně na úklidu těchto prostor a jejich vybavení sanitárním materiálem.
- (4) Nájem se uzavírá za účelem zřízení kanceláře nájemce. Nájemce výslovně prohlašuje, že v předmětu nájmu bude provozovat činnost v souladu s vymezeným účelem. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu dle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

- (5) Nájemce se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu nájmu, jakož i s tím, jaké vybavení je v něm nyní umístěno, a v tomto stavu jej přejímá, tj. jako způsobilý k danému účelu.
- (6) Nájemce prohlašuje, že si je vědom toho, že předmět nájmu byl do dnešního dne užíván společností DS-EKON s.r.o., IČO: 28354613, se sídlem Křížová 55/5, Staré Brno, 603 00 Brno (dále jen „DS-EKON s.r.o.“), se kterou se dohodl na tom, že po ní prostory předmětu nájmu převezme bez vyklizení, a proto výslovně souhlasí s tím, že předmět nájmu mu bude předán od společnosti DS-EKON s.r.o. ve stavu bez vyklizení automaticky začátkem nájemního vztahu.
- (7) Nájemce prohlašuje, že všechna práva a povinnosti týkající se vlastnictví a užívání vybavení předmětu nájmu při jeho předání od společnosti DS-EKON s.r.o. byla s touto společností již vyřešena vzájemnou dohodou.
- (8) V případě, že společnost DS-EKON s.r.o. bude mít povinnost uhradit pronajímateli svůj dluh vzniklý ve spojitosti s nájemní smlouvou uzavřenou s pronajímatelem dne 29. 5. 2014, č. smlouvy pronajímatele 14506714, ve znění dodatku č. 1, č. 2 a č. 3 prohlašuje tímto nájemce, že pronajímatele v takovém případě ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. uspokojí, pokud společnost DS-EKON s.r.o. svůj dluh nesplní. Pronajímatel prohlašuje, že toto ručení nájemce přijímá.

III.

Doba trvání nájmu

- (1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájemní vztah začíná plynout dnem, který bude následovat po dni, ve kterém skončí nájemní vztah založený nájemní smlouvou č. 14506714 ze dne 29. 5. 2014, a to dle dohody o ukončení nájemního vztahu, kterou pronajímatel uzavře se společností DS-EKON s.r.o. (např. pokud dřívější nájemní vztah se společností DS-EKON s.r.o. skončí dnem 28. 2. 2021, nájem podle této smlouvy bude sjednán ode dne 1. 3. 2021).
- (2) Tuto smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí bez udání důvodů s tříměsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhé smluvní straně. Tím nejsou dotčeny další důvody zániku této smlouvy uvedené v zákoně č. 89/2012 Sb. či v této smlouvě.

IV.

Nájemné a služby

- (1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za kancelář č. 120 a č. 121 ve výši 1.700,- Kč/m²/rok bez DPH, tj. za 55 m² – **93.500,- Kč/rok bez DPH.**
- (2) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné za první neúplné účetní období od zahájení nájemního vztahu na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem.
- (3) Nájemné je fakturováno s DPH dle platných sazeb.
- (4) V ceně nájemného je již zahrnuto nájemné za základní vybavení kanceláře, soc. zařízení, kuchyňku a společné prostory.
- (5) Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- (6) Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k pátému dni každého čtvrtletí kalendářního roku, tj. k 5. 1., 5. 4., 5. 7. a 5. 10., tato data jsou i datem uskutečnění zdanitelného plnění.
- (7) Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Splatnost faktury je 30 dnů od jejího dodání nájemci.
- (8) Smluvní strany se dohodly, že základní nájemné bude každý rok navýšeno o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem.
- (9) Služby spojené s nájmem, tj. spotřebu el. energie, plynu, vodné a stočné, bude nájemce hradit pronajímateli na základě zálohových faktur čtvrtletně společně s úhradou nájemného. Zálohy na služby budou vždy po uplynutí kalendářního roku vyúčtovány, čímž se má na mysli provedení porovnání skutečné spotřeby dle příslušných měřidel vynásobené podílem

podlahové plochy předmětu nájmu k celkové podlahové ploše vztahující se k příslušnému měřídlu a uhrazených záloh na služby spojené s nájmem. Takové vyúčtování předloží pronajímatel nájemci v písemné podobě. 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. **Smluvní strany se dohodly na měsíčních zálohách dle tohoto čl. ve výši 800,- Kč bez DPH.**

- (10) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na odvoz odpadů, a to 1x ročně společně s vyúčtováním za služby po skončení běžného roku. Náklady budou rozpočítány podle počtu osob v budově.
- (11) V případě přechodného nevyužívání předmětu nájmu či jeho části z důvodu nezbytných oprav se nájemné nevrací.

V.

Další povinnosti nájemce

- (1) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu jako řádný hospodář ve stavu způsobilém k řádnému užívání a užívat jej jen v souladu se zákonnými předpisy a činnostmi, na niž má oprávnění, a pouze za účelem uvedeným v této smlouvě a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
- (2) 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, další nájemce či třetí osoby. Běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu včetně jeho drobných oprav provádí nájemce. Všechny případné stavební zásahy je nájemce povinen předem projednat a nechat odsouhlasit pronajímatelem.
- (3) Úklid a servis (doplňování toaletního papíru, mýdla apod.) společných prostor pronajímatel nezajišťuje a nájemce se na jeho úhradě bude podílet s ostatními nájemci.
- (4) V případě nutných oprav předmětu nájmu se nájemce zavazuje na výzvu pronajímatele poskytnout bezodkladně součinnost a umožnit pronajímateli provést nutnou opravu.
- (5) Nájemce se zavazuje protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu v řádně vyklizeném stavu, v jakém jej převzal předešlý nájemce předmětu nájmu – společnost DS-EKON s.r.o., IČO: 28354613, se sídlem Křížová 55/5, Staré Brno, 603 00 Brno, s ohledem na běžné opotřebení. Dokladem o předání zpět pronajímateli bude předávací protokol podepsaný smluvními stranami. V případě, že ke dni skončení nájmu nebude předmět nájmu vyklizen, souhlasí nájemce výslovně s tím, že předmět nájmu vyklidí pronajímatel a vyklizené věci uskladní dle svého uvážení a účelně vynaložené náklady na vyklizení a uskladnění nájemci bezodkladně vyfakturuje. Pronajímatelem vyklizené a uskladněné věci se mohou stát předmětem zadržovacího práva, s čímž nájemce souhlasí.
- (6) Nájemce se zavazuje nepřenechávat předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele do podnájmu třetím osobám.

VI.

Další povinnosti pronajímatele

- (1) Pronajímatel je povinen udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu 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 je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- (4) Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících nájemci v řádném užívání předmětu nájmu.

VII.

Jistota a sankce

- (1) Smluvní strany se dohodly, že za účelem zajištění závazků plynoucích z této smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do 10 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tedy částku ve výši 23.374,- Kč. Nebude-li v této lhůtě kauce složena na účet pronajímatele, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
- (2) Tyto peněžní prostředky budou sloužit jako jistota pro případ vzniku jakýchkoliv peněžitých pohledávek pronajímatele za nájemcem dle této smlouvy či v souvislosti s ní, zejména pak pohledávek vzniklých neuhrazením nájemného či smluvní pokuty, a slouží k započtení těchto pohledávek. Pronajímatel je oprávněn své pohledávky za nájemcem započíst na složenou jistotu v průběhu trvání nájemního vztahu i v době po jeho skončení. Dojde-li z důvodu provedení zápočtu ke snížení výše jistoty, je nájemce povinen ve lhůtě jednoho měsíce ode dne výzvy pronajímatele sníženou výši jistoty doplnit tak, aby znovu dosahovala původní výše dle předcházejícího odstavce. Nedoplní-li nájemce výši jistoty do původní výše v této lhůtě, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
- (3) Po skončení nájemního vztahu bude nájemcem složená jistota, již snížená o započtené pohledávky pronajímatele, pronajímatelem nájemci vrácena, a to do 14 dnů od skončení nájemního vztahu; to však platí pouze v případě, že ke dni skončení nájmu bude předmět nájmu nájemcem vyklizen a uveden do původního stavu a takto vyklizený a uvedený do původního stavu předán pronajímateli, a zároveň zde nebudou důvodné obavy o vzniku dluhu nájemce vůči pronajímateli, byť by tento dluh vzniknul až po skončení nájemního vztahu, zejména v podobě budoucí pohledávky pronajímatele za nájemcem na náhradu škody. V případě porušení povinnosti nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a uvést do původního stavu a vyklizený a uvedený do původního stavu předat pronajímateli, se lhůta pro vrácení složené jistoty pronajímatelem nájemci prodlužuje vždy o 2 dny za každý den prodlení nájemce se splněním shora popsané povinnosti, tj. povinnosti předmět nájmu vyklidit a uvést do původního stavu a vyklizený a uvedený do původního stavu předat pronajímateli.
- (4) Nájemce výslovně souhlasí s tím, že nebude po pronajímateli požadovat úrok ze složené jistoty při jejím vrácení.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného nebo úhradou za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení v zákonem stanovené výši.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neodevzdá předmět nájmu pronajímateli dle ustanovení čl. V. odst. (5), uhradí pronajímateli mimo nájemného za dobu trvání smluvního vztahu smluvní pokutu ve výši 0,5 % z ročního nájemného za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.
- (7) Smluvní strany se dohodly, že pokud se dostane nájemce do prodlení s úhradou nájemného či služeb spojených s nájmem, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5 % z ročního nájemného za každý den prodlení s úhradou nájemného či služeb spojených s nájmem.
- (8) Smluvní pokuta v sobě nekompensuje právo na náhradu škody či nemajetkové újmy.

VIII.

Odstoupení od smlouvy

- (1) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší jakoukoli svou povinnost uvedenou v ustanovení čl. II., IV., V. a VII. odst. 1. a 2, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, avšak pouze s účinky do budoucna (s účinky ex nunc). V takovém případě nastávají účinky odstoupení od smlouvy dnem, ve kterém nájemci dojde oznámení o odstoupení. Od smlouvy je možné odstoupit jak bez zbytečného odkladu, tak i v případě, pokud porušení povinnosti stále přetrvává.

IX.

Výpověď dle ust. § 2232

- (1) Smluvní strany se dohodly, že poruší-li nájemce povinnosti sjednané v čl. IV. a V. této smlouvy, a to opakovaně (tj. minimálně 2x), je to považováno za zvlášť hrubé porušení smluvních povinností ze strany nájemce dle ustanovení § 2232 zákona č. 89/2012 Sb. a pronajímatel je v takovém případě oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby; na způsobení značné újmy pronajímateli v takovém případě nebude brán zřetel. Podáním výpovědi z tohoto důvodu nezaniká nárok pronajímatele na náhradu škody či nemajetkové újmy vůči nájemci.

X.

Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- (2) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Její zveřejnění zajistí pronajímatel.
- (3) Tato smlouva může být změněna či doplněna vždy pouze formou písemného dodatku.
- (4) Pronajímatel a nájemce jsou povinni se navzájem informovat o tom, že se ocitli v insolvenčním řízení v postavení dlužníka dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, ve znění pozdějších předpisů.
- (5) Společnost Brněnské komunikace a.s. je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- (6) Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (7) Veškeré písemnosti budou smluvními stranami vzájemně doručovány poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. na jinou dohodnutou adresu. Písemnosti lze zasílat i elektronicky.
- (8) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- (9) 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.

Příloha č. 1: grafické vymezení předmětu nájmu

za pronajímatele:

V Brně dne: - 8 -04- 2021

Ing. Luděk Borový
generální ředitel

za nájemce:

V dne: 26.2.2021

Ing. arch. Václav Kocián
jednatel

