



348/2010/3/421

Smlouva č. 010111-1

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená v souladu s ustanovením § 663 a násl. zákona č.40/1964 Sb., Občanského zákoníku a dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Moravské zemské muzeum

se sídlem:

659 37 Brno, Zelný trh 6;

IČ:

00094862

DIČ:

CZ00094862

Právní forma:

státní příspěvková organizace nezapsaná do OR

Bankovní spojení:

Komerční banka Brno-město

Číslo účtu:

Statutární orgán:

PhDr. Mgr. Martin Reissner, ředitel

Nájemci:

1. Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

se sídlem:

Vinohradská 3218/169, Praha 10

IČ:

49241397

DIČ:

CZ699000761

Zápis v OR:

zapsaný v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2117

Bankovní spojení :

Československá obchodní banka, a.s.

Číslo účtu :

Zastoupená :

Manfred Koller, místopředseda představenstva

Ing. Jitka Košťálová, ředitelka odboru Hospodářská správa

(Dále také nájemce č. 1)

2. Ing. Iva Dočkalová CSc.

Místo podnikání:

Vránova 46, 621 00 Brno

IČ:

620 97 393

Není plátcem DPH

Bankovní spojení:

Československá obchodní banka, a.s.

Číslo účtu:

Subjekt je zapsán v živnostenském rejstříku pro předmět podnikání: zprostředkovatelská činnost

(Dále také nájemce č. 2)

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k objektu státního Kapucínské nám. č. 8, č. p. 300 na pozemku p. č. 306, k.ú. Město Brno. Objekt je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, na listě vlastnictví číslo 190. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o výměře 272,7 m² specifikované v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Výše uvedený objekt je chráněn jako menší chráněné území a nachází se v městské památkové rezervaci.
3. Práva a povinnosti vyplývající z výkonu práv této smlouvy pro pronajímatele budou zabezpečovány prostřednictvím Oddělení správy budov, vedoucí Ing. Václav Martínek, tel. 533 435 293.
4. Nebytové prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemci se seznámili se stavem pronajímaných nebytových prostor.
5. Způsob rozvržení užívání, úhrady nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor mezi nájemci je věcí jejich dohody.
6. Nebytové prostory s ohledem na skutečnost, že nájem nebytových prostor navazuje na nájemní smlouvu s nájemcem č. 1, nebudou předávány, bude proveden odečet měřidel dodávaných médií.

II.
Účel nájmu

Nájemci budou v pronajatých nebytových prostorách provozovat činnost stavebních techniků Českomoravské stavební spořitelny a bude zde prováděna poradenská a konzultační činnost obchodních zástupců.

III.
Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 8 let s účinností ode dne 1. 1. 2011 do 31. 12. 2018.

IV.
Nájemné

1. Nájemné za užívání nebytových prostor bylo dohodnuto ve výši 900 000,- Kč + příslušná DPH 1 za rok. Nájemné za čtvrt roku činí 225 000,- Kč + příslušná DPH,
2. Strany se dále dohodly, že jednotlivé služby spojené s nájmem budou podléhat vyúčtování dle skutečných nákladů.

3. Nájemné bude vyúčtováno na základě faktury, tj. daňového dokladu vystaveného pronajímatelem s náležitostmi dle § 26 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a podle § 13a zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, v platném znění, doručené příslušnému nájemci č. 1 do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Na faktuře bude uvedeno číslo smlouvy a lhůta splatnosti, která činí 15 dní ode dne jejího doručení nájemci č. 1. Za datum zdanitelného plnění je považován u prvního kalendářního čtvrtletí nájmu 15. 3. 2011, za každou další čtvrtletní splátku nájemného 1. kalendářní den prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné placeno. V případě, že faktura nebude mít odpovídající náležitosti, je nájemce č. 1 oprávněn zaslat tento doklad zpět pronajímateli k doplnění. Lhůta splatnosti doplněné faktury běží znovu ode dne jejího doručení nájemci č. 1. Faktura bude adresována nájemci č. 1 na fakturační adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. V případě prodlení nájemce č. 1 s úhradou faktury, je oprávněn pronajímatel fakturovat nájemné nájemci č. 2 na fakturační adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.
4. Výše nájemného dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována dle inflace (indexu růstu spotřebitelských cen) stanovené Českým statistickým úřadem vždy za uplynulý kalendářní rok. K zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Oznámení o zvýšení nájemného (dále jen oznámení) bude nájemcům doručeno do 30. 6. příslušného kalendářního roku. Případný nedoplatek navýšeného nájemného je splatný do jednoho měsíce od doručení oznámení nájemci. Nájemné bude zvýšeno nejdříve v roce 2012, dle inflace za rok 2011. Tímto způsobem bude nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu. Splátka nájemného nejdříve splatná po doručení oznámení o navýšení nájemného smlouvy odpovídá $\frac{1}{4}$ ročního nájemného navýšeného o odpovídající částku rozdílu na nájemném v daném kalendářním roce vzniklého tímto navýšením.
5. Ze závazků vyplývajících z nájmu jsou nájemci vůči pronajímateli zavázáni společně a nerozdílně.

V.

Splatnost nájemného

Nájemné za první čtvrtletí bude uhrazeno do 15.3.2011. Další období je splatné čtvrtletně vždy do desátého dne v měsíci předcházejícímu čtvrtletí, na který se nájemné vztahuje.

VI.

Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Náklady na služby spojené s nájmem (tj. úklid společných prostor, odvoz odpadků, EPS, EZS a vytápění) hradí nájemci pronajímateli nad rámec nájemného. Náklady za výše uvedené služby budou hrazeny čtvrtletně formou zálohy ve výši 22 000,- Kč včetně příslušné DPH, která je splatná spolu s nájemným dle čl. IV. této smlouvy a bude fakturována spolu s nájemným za podmínek dle čl. V. smlouvy. Zálohy budou vyúčtovány pronajímatelem na základě faktury, tj. daňového dokladu dle ZDPH. Zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány bez zbytečného odkladu po vyúčtování služeb jejich dodavateli za fakturačních podmínek dle čl. IV. této smlouvy.

2. Elektrickou energii, hradí nájemci přímo dodavateli na základě smlouvy, již uzavřené s nájemcem č 1.
3. Nájemci se dále zavazují platit pronajímateli poměrnou část ceny za zákonnou revizi elektrického silového vedení, a to vždy v roce, kdy bude provedena. Cena bude vypočítána jako procentuální poměr užívané plochy k ploše budovy. Částka bude uhrazena na základě faktury zasláné pronajímatelem doložené kopií faktury za provedení revize. Splatnost faktury bude patnáct dní po jejím doručení nájemcům.
4. Pronajímatel je oprávněn zálohy na služby dohodou stran zvýšit písemným oznámením v návaznosti na navýšení cen služeb jejich dodavateli nebo nákladů na služby poskytované pronajímatelem.

VII.

Smluvní pokuta

V případě prodlení nájemců s úhradou nájemného nebo služeb má pronajímatel právo uplatnit u nájemců smluvní pokutu ve výši 0,01% z dlužné částky za každý započatý den prodlení s úhradou nájemného nebo služeb.

VIII.

Podmínky nájmu

1. Nájemci jsou povinni užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, opravy a úpravy pronajatých prostor mohou nájemci v objektu provádět jen se souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady.
2. Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu.
3. Nájemci nejsou oprávněni přenechat nebytový prostor do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemci odpovídají za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících. Pronajímatel seznámí nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního zabezpečení (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním ohlašovny požáru, s umístěním přenosných hasicích přístrojů a s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
5. Nájemci jsou oprávněni na fasádě objektu umístit reklamu a označení ČMSS. Další reklamu jsou nájemci oprávněni na objekt umístit po předchozím projednání s pronajímatelem a schválení příslušného orgánu státní správy.
6. Nájemci jsou povinni po předběžné dohodě umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti zástupce nájemců.
7. Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím správce objektu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla. Potřebné opravy budou zabezpečovány prostřednictvím správce objektu na základě schváleného rozpočtu pronajímatele.

8. Pronajímatel neodpovídá nájemcům za škody vzniklé v pronajatých prostorách v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Nájemci si dle vlastního uvážení zajistí pojištění související s předmětem jejich činnosti.
9. Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemců s tím, že tuto povinnost mají nájemci.
10. Nájemci jsou povinni uložit na recepci pronajímatele (Zelný trh 6, Brno) náhradní klíče od všech místností v zapečetěném obalu, které je pronajímatel použit pouze pro případ vstupu zaměstnanců v případě hrozící či trvající škody. V případě jejich použití je pronajímatel povinen vypracovat protokol s důvodem použití a předat nájemcům k zapečetění.
11. Nájemci jsou povinni ke dni ukončení nájmu přehlásit elektroměr na pronajímatele, přičemž jsou povinni v dostatečném předstihu před přepisem u dodavatele el. energie dohodnout termín podání žádosti.

IX.

Skončení nájmu

1. Ukončení nájmu se řídí §9 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. S odvoláním na zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění, lze smlouvu vypovědět i v případě, že nebytový prostor či jeho část potřebuje pronajímatel k plnění funkcí v rámci svého předmětu činnosti. Výpovědní doba činí tři měsíce. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného či záloh na služby spojené s nájmem delší jak 30 dnů činí výpovědní doba 1 měsíc.
2. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi příslušné smluvní straně.
3. Při skončení nájmu jsou nájemci povinni pronajaté prostory ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemci tuto svou povinnost nesplní do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit sám nebo pomocí třetí osoby na náklady a nebezpečí nájemců.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran, resp. dnem doručení podepsané smlouvy smluvním stranám, a účinností dnem 1. 1. 2011.
2. Nedílnou součástí smlouvy je soupis místností, které jsou předmětem této nájemní smlouvy a orientační plán pronajímaných nebytových prostor.

3. Smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech, z nichž tři vyhotovení obdrží pronajímatel, po jednom nájemci.
4. Změny a doplňky smlouvy lze provést pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
6. Pronajímatel je povinen při nakládání s veřejnými prostředky dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odst. 2 cit. zákona).

Přílohy: č. 1 – Rozpis místností
č. 2 - LV

V Brně dne 31. 12. 2010

Za Moravské zemské muzeum

PhDr. Mgr. Martin Reissner
ředitel Moravského zemského muzea

MORAVSKÉ ZEMSKÉ MUZEUM
Zelný trh č. 6
659 37 BRNO

V Praze dne 31. 12. 2010

Za Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s.

Nájemce č. 1:

Manfred Koller
místopředseda představenstva

Ing. Jitka Košťalová
ředitelka odboru Hospodářská správa

Nájemce č. 2:

Ing. Iva Dockalová CSc.
obchodní zástupce ČMSS

Příloha č. 1 – Rozpis místností

KAPUCÍNSKÉ NÁMĚSTÍ 8				
č. místnosti	účel místnosti	plocha kanceláří	plocha sociál. zař. + ostatní	plocha ČMMS+MZM
101	hala			50,40
102	kancelář	21,60		
103	kancelář	20,20		
104	kancelář	29,30		
105	kancelář	38,00		
106	kancelář	16,70		
108	zádveří			20,00
109	kancelář	48,40		
113 a	předsíň WC		4,70	
113 b	WC kabina		2,00	
114 a	WC kabina		1,30	
115	sklad odpadu			3,90
119 a	technické zázemí		1,90	
119 b	technické zázemí		2,50	
119 c	technické zázemí		2,00	
119 d	technické zázemí		3,10	
120	chodba			3,20
121	sklad		3,50	
Plochy celkem		174,20	21,00	77,50
Legenda:				
Místnosti využívané ČMSS - kanceláře				
Místnosti soc. zař., skladové, technické zázemí				
Místnosti společné ČMSS a MZM				
Poskytované služby:				Poskytovaná média:
Úklid kanceláří a WC - ne (mají vlastní)				Teplo - ano

Úklid společných prostor - ano				Elektrina - ne	
Odvoz odpadků - ano				Plyn - ne	
Používání výtahu - ne				Telefon - ne	
EPS - ano					
EZS - ano					

A1