

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. D/21/489

uzavřená podle ust. § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými účastníky

Teplárny Brno, a.s.

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupena: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem a členem představenstva

IČ: 46347534

DIČ: CZ46347534

zapsána v OR KS v Brně, odd. B, č. vl. 786

(dále jen „pronajímatel“)

a

JEER s.r.o.

se sídlem: Ševčenkova 606/7, Bosonohy, 642 00 Brno

zastoupena: Irenou Šenkyříkovou, jednatelkou

IČ: 02860082

DIČ: CZ02860082

zapsána v OR KS v Brně odd. C, č. vl. 82658

(dále jen „nájemce“)

čl. I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, pozemku p. č. 700/19, jehož součástí je budova č. p. 940 v katastrálním území Maloměřice, obec Brno, zapsaného na LV č. 1801 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město. Budova se nachází na ulici **Obřanská 60**, Brno.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání místnosti vývařovny, výdejny, skladů, kanceláří a soc. zařízení v přízemí o výměře 430,5 m² a skladů, chladírny, mrazírny, technického zázemí a soc. zařízení v suterénu o výměře 505,5 m², celkem o výměře **936 m²** v budově specifikované v čl. I. této smlouvy. Popis pronajatého prostoru včetně výměry je uveden ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dohodnuté nájemné.

čl. II.

Účel nájmu a předmět činnosti nájemce

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu (účel užívání):
vývařovna a výdejna jídel
2. Předmět činnosti nájemce v pronajatém nebytovém prostoru bude (účel využití):
vývařovna, výdejna, sklady, kanceláře, chladírna, mrazírna, technické zázemí, soc. zázemí

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.

- Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu způsobem odpovídajícím sjednanému účelu užívání až od okamžiku, kdy bude mít vyřízena veškerá potřebná rozhodnutí a povolení orgánů veřejné správy a tato rozhodnutí a povolení nabude právní moci. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen tyto dokumenty pronajímateli předložit k nahlédnutí a pořízení kopie bez zbytečného odkladu. 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.

čl. III.

Trvání nájmu

- Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou s účinností od 1. 8. 2021 do 1. 8. 2025.**

čl. IV.

Nájemné a způsob platby nájemného

- Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše je uvedena v platném výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Cena nájmu neobsahuje částku představující náklady za poskytované služby včetně nákladů na odvoz odpadu.
- 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 3 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.
- Nájemné 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 částky dle ustanovení IV.1. se považuje její připsání na účet pronajímatele.
- Spolu s nájemným je nájemce povinen hradit pronajímateli služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši, která je na základě předpokládaných nákladů stanovena pronajímatelem ve výpočtovém listu. V souvislosti s fakturací splatných záloh se uplatní podmínky uvedené v ustanovení IV.3 této smlouvy.
- 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.
- 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 nejbližšího 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. Zároveň s touto smlouvou je uzavírána kupní smlouva, na základě které bude pronajímatel dodávat nájemci do předmětu nájmu tepelnou energii
9. Vyúčtování studené vody provede pronajímatel nájemci měsíčně podle skutečné spotřeby naměřené podružným vodoměrem. Úhradu spotřeby studené vody provede nájemce na základě pronajímatelem vystavené faktury.
10. 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.

čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn provádět veškeré 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 provádět odpisy technického zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění a podle zákona č. 593/1992 Sb. v platném znění může nájemce vytvářet rezervy na opravu hmotného majetku, který netvoří s předmětným objektem jeden celek a tyto také sám podle příslušných právních předpisů odepisovat.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
 8. 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.
 9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část uvedenou v ustanovení I. této smlouvy do podnájmu třetí osobě.
 10. 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.
 11. 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.

čl. 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 zvláště závažným způsobem.
4. Poruší-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu i bez výpovědní doby. Porušením povinnosti zvláště 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.

čl. 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. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti společnosti Teplárny Brno, a.s. uveřejňovat uzavřené smlouvy v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Pokud mají obě smluvní strany povinnost uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za uveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nich pronajímatel i nájemce obdrží 1 výtisk.
5. 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.
6. 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.

Přílohy:

1. Výpočtový list (úhrada za užívání nebytového prostoru)

V Brně dne: 23 -07- 2021

V Brně dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

2-8-2021

**TEPLÁRNY BRNO**

Teplárny Brno, a.s.

638 00 Brno

4

7534

JEER s.r.o.

Stravovací služba

IČ: 028 60 082, DIČ: C

Šev

Ing.

generálního ředitele

ředitelka

Irena Šenkyříková

jednatelka

**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: 65060.....

JEER s.r.o.

Výpočtový list k NS č. D/21/

zast. Irena Šenkyříková, jenatelka
Ševčenkova 606/7, 642 00 Brno-Bosonohy

IČ: 02860082

DIČ: CZ02860082

D/21/

Telefon

Údaje o nebytovém prostoru:

Adresa: **Brno - Maloměřice** ulice: **Obřanská 60** č.p.: **940** parc. číslo: **700/19**

Způsob využití: **vývařovna, kanceláře, sklady** Počet osob v NP:

Poloha v domě: **suterén + přízemí** Vytápění NP: **ano - KS** Teplá voda: **ano**

Vybavení: a) umyvadlo: **ano** b) WC: c) sprchovací kout:

Elektroměr: fakturace dle spotřeby naměřené podružným elektroměrem

Rozpis nájmu za užívání NP:

Poř. čís.	Místnosti - způsob využití	Plocha	Plocha pro ÚT	Sazba Kč/m2 bez DPH	Roční úhrada bez DPH
1.	přízemí - provizorium vývřovna, výdejna, sklady, kanceláře soc. zařízení	430,5 m2		200	86.100,00 Kč
2.	suterén - provizorium sklady, chladárna, marazírna, technické zázemí, soc. zařízení	505,5 m2		200	101.100,00 Kč
Celkem:		936,0 m2			187.200,00 Kč

Poznámky / Další informace o NP:

Provizorium od 1.8.2021 do 31.8.2021 - úprava prostoru

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:	15.600,00	21 %	3.276,00	18.876,00

Další služby spojené s pronájmem :

0,00

Měsíční nájemné včetně podílu na službách celkem:

18.876,00 Kč

Platbu nájemného zasílejte dle splátkového kalendáře, pod variabilním symbolem:

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: 1.8.2021



TEPLÁRNY BRNO
 Teplárny Brno, a.s.
 Okružní 25, 638 00 Brno
 IČ: 46347534
 DIČ: CZ46347534

Za pro

JEER s.r.o. ①

Stravovací služby

IČ: 028 60 082, DIČ: CZ02860082

Ševců

2.8.2021

Za nájemo

