

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb. - občanský zákoník, v platném znění

I. Smluvní strany

POLYMER INSTITUTE BRNO, spol. s r.o.

se sídlem: Brno, Tkalcovská 36/2, okres Brno-město, PSČ 656 49

zastoupená: Ing. Ludmilou Borčickou, výkonnou ředitelkou

IČ: [REDACTED]

DIČ: [REDACTED]

bankovní spojení: Komerční banka Brno, č.ú. [REDACTED]

Firma je zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka č. 15669
dále jen „pronajímatel“

a

Česká republika – Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje

sídlo: Brno, Kounicova 24, PSČ 611 32

zastoupená: plk. Mgr. Bc. Slavomírem Bellem, MSc. náměstkem ředitele Krajského ředitelství policie Jihomoravského kraje pro ekonomiku

IČ: [REDACTED]

DIČ: [REDACTED]

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Brno

číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

II. Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel je na základě prohlášení vkladatele V5 2818/1994 o vložení nemovitosti ze dne 25.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 25.8.1994-čj. 911 V5 2818/94 jediným a výlučným vlastníkem domu - jiná st. na ulici Cejl v Brně, č.p. 712 (č.or. 62b) na parc.č. 924/1 a pozemku parc.č. 924/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 739 m², vše zapsáno na LV č. 173 pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. LV č. 173 je přílohou č. 1 této smlouvy.

2. Účetní hodnota domu uvedeného v odst. 1. je 3,862.160,42 Kč, celková podlahová plocha 1.200 m².

III. Předmět a účel nájmu

1. Ve III. NP domu uvedeného v čl. II., odst. 1 pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do nájmu přijímá níže uvedené nebytové prostory o celkové výměře 301,5 m². Ve dvoře objektu Cejl 712/62b, na pozemku 925/1 přenechává pronajímatel nájemci k užívání 2 parkovací místa. Nájem se sjednává za účelem umístění a zajištění činnosti odborného útvaru Odboru cizinecké policie Krajského ředitelství policie Jihomoravského kraje, oddělení pobytových agend v souladu s Pokynem ministra vnitra č. 49 ze dne 5. listopadu 2010 k provedení delimitace služby cizinecké policie.

2. Specifikace předmětu nájmu:

III. NP

a) Kanceláře:

| <u>číslo</u> | <u>výměra</u> |
|--------------------|----------------------------|
| 1 | 16,00 m ² |
| 2 | 9,9 m ² |
| 3 | 18,5 m ² |
| 4 | 19,2 m ² |
| 5 | 19,6 m ² |
| 8 | 23,8 m ² |
| 9 | 28,8 m ² |
| 9a | 25,9 m ² |
| 10 | 28,1 m ² |
| 11 | 24,4 m ² |
| ----- | |
| c e l k e m | 214,2 m² |

b) Ostatní prostory:

| <u>číslo</u> | <u>místnost</u> | <u>výměra</u> |
|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 6 | kuchyňka | 7,7 m ² |
| 7 | WC | 7,0 m ² |
| 12 | WC | 12,8 m ² |
| 13 | umývárna | 8,36 m ² |
| 14 | WC pro strany | 2,24 m ² |
| 15 | chodba | 49,2 m ² |
| ----- | | |
| c e l k e m | | 87,3 m² |

Celková výměra pronajatých kancelářských prostor je 214,2 m², ostatních prostor 87,3 m².



Celková výměra pronajatých prostor v domě specifikovaném v odst. 1. je 301,5 m².

3. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Přílohou č. 2A je plán s vyznačením pronajatých parkovacích míst.

4. Pronajímatel i nájemce konstatují, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.

IV. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.4.2011.

V. Nájemné

1. Nájemné za kancelářské prostory, do něhož je zahrnuto i nájemné ostatních prostor, se stanoví s přihlédnutím k výši nájemného v daném místě a čase obvyklé dohodou smluvních stran ve výši 1.600,- Kč/m²/rok, t.j. při celkové výměře pronajatých kancelářských prostor: 214,2 m² x 1600,- Kč = **342.720,- Kč** za rok, nájemné za parkovací místa se stanoví ve výši 550,- Kč/1 parkovací místo za měsíc, t.j. při celkovém počtu 2 parkovacích míst: 550,- Kč x 12 měsíců x 2 park. stání = **13.200,- Kč** za rok.

Nájemné **c e l k e m** : 342.720,- Kč + 13.200,- Kč = **355.920,- Kč** (slovy: **třístapadesátpěttisícdevětsetdvacet korun českých**) za rok.

2. Nájemné je splatné na účet pronajímatele č.ú. 16905-621/0100 bezhotovostně převodním příkazem v pravidelných čtvrtletních splátkách á **88.980,- Kč** vždy k 5. dni druhého měsíce čtvrtletí, t.j. k 5.2., 5.5., 5.8. a 5.11. příslušného roku. Ve smyslu ust. § 56 odst.3) zákona č. 235/2004 Sb. nebude k nájemnému připočítávána DPH.

3. V případě prodloužení nájmu s úhradou splátek nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

VI. Služby související s nájmem

1. Pronajímatel nájemci zabezpečí a nájemce sjednaným způsobem uhradí následující služby:

a) Elektrická energie - spotřeba el. energie v prostorách tvořících předmět nájmu ve III. NP je měřena samostatným podružným elektroměrem, který je na přístupném místě v budově Cejl č.p. 712.



Spotřeba el. energie ve společných prostorách bude účtována a hrazena na základě dohody smluvních stran takto:

- *Osvětlení společných prostor (chodby a schodiště):*

Příkon svítidel - 1,728 kW, po dobu - 6 hod/den, počet pracovních dnů/rok - 253, t.j.

$1,728 \times 6 \times 253 = 2.623 \text{ kWh/rok}$

- *Kotelna:*

Příkon -1,0 kW, po dobu 20 hod/den, počet dnů/rok - 365, t.j.

$1 \times 20 \times 365 = 7.300 \text{ kWh/rok}$

Celková roční spotřeba: $2623 + 7.300 = 9.923 \text{ kWh/rok}$

S ohledem na rozsah užívaných prostor připadají na nájemce 1/3 z celkové spotřeby, t.j. $9.923 : 3 = 3.308 \text{ kWh/rok}$

- *Výtah:*

Příkon - 5 kW, po dobu 6 hod/den, počet pracovních dnů/rok - 253, t.j.

$5 \times 6 \times 253 = 7.590 \text{ kWh/rok}$

S ohledem na situování předmětu nájmu a využití výtahu nájemcem připadá na nájemce úhrada 1/2 celkové spotřeby 7.590 kWh/rok, t.j. 3.795 kWh/rok.

Celková spotřeba el. energie za společné prostory a výtah představuje za rok:

$3.308 + 3.795 = 7.103 \text{ kWh}$, t.j. za kalendářní den $7.103 : 365 = 19,46 \text{ kWh}$.

Nájemce uhradí skutečnou spotřebu el. energie, zjištěnou v předmětu nájmu po odečtu stavů na podružném elektroměru a spotřebu el. energie ve společných prostorách dle výše uvedeného výpočtu. Cena za 1 kWh bude vypočtena jako průměrná z plateb, účtovaných pronajímateli v příslušném čtvrtletí dodavatelem, t.j. E.ON. Energie, a.s. El. energii nájemce uhradí na základě účetního daňového dokladu - faktury, vystavené pronajímatelem se 14-ti denní splatností ode dne doručení vždy v měsíci následujícím po období, které bude vyúčtováno a doložené kopii faktury vystavené pronajímateli dodavatelem.

b) Teplo a TUV - úhrada za spotřebu tepla a TUV se stanovuje s přihlédnutím k celkově vynaloženým nákladům za uvedené služby v budově Cejl č.p. 712 v poměru k pronajatému prostoru následovně:

Celkově vytápěný prostor: 4.114 m³

Z toho pronajaté prostory: 1.200 m³

Společné prostory celkem: 513 m³

Z toho 1/3 užívaná nájemcem: 171 m³

*Pronajaté prostory + 1/3 spol.
prostor c e l k e m : 1.371 m³*

Koeficient v přepočtu: 33,33 %



Nájemce se na úhradě nákladů na vytápění a TUV bude podílet částkou představující 33,33 % z celkových nákladů vynaložených na tyto služby pronajímatelem.

Úhrada bude prováděna nájemcem měsíčně na základě účetního dokladu - faktury, vystavené pronajímatelem se 14-ti denní splatností a doložené kopíí faktury dodavatele.

c) Vodné a stočné:

- kancelářské budovy na 1 zaměstnance, v budově s umyvadly, WC a s centrální přípravou teplé vody nebo průtokovými ohříváči, popř. bojlerů16 m3/rok

- vodné + stočné (v + s)54,70 Kč/m3 bez DPH (pro rok 2011)

Roční náklady na spotřebu vody (v + s) při průměrném počtu 10 zaměstnanců:

10 x 16 x 54,70 = 8.752,00 Kč/rok bez DPH.

Výchozí částka pro stanovení čtvrtletních splátek v r. 2011 činí 2.188,- Kč bez DPH. DPH bude dopočteno v aktuální výši.

Vodné a stočné bude nájemce hradit v pravidelných čtvrtletních splátkách na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem se 14-ti denní splatností od doručení. Pro stanovení a fakturaci nákladů na vodné a stočné se bude používat vždy aktuální jednotková cena oznamovaná Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s.

d) Odvoz odpadků je zahrnut v ceně nájemného.

2. Pronajímatel zajistí na své náklady úklid společných prostor a úklid přístupových komunikací, včetně jejich údržby v zimním období.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:

1.1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.

1.2. Pronajímatel se zavazuje budovu Cejl 712/62b pojistit a hradit daň z nemovitosti.

1.3. Pronajímatel je povinen zajistit na své náklady předepsané revize vyhrazených technických zařízení dle příslušných ČSN.

1.4. Pronajímatel prokazatelným způsobem seznámí nájemce se specifickými předpisy, které je nájemce povinen v areálu pronajímatele dodržovat.

1.5. Pronajímatel je oprávněn ke kontrolám, zda jsou pronajaté prostory užívány řádným způsobem a v souladu s touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen



umožnit pronajímateli přístup do prostor tvořících předmět nájmu. Kontrola probíhá za účasti oprávněného zástupce nájemce.

2. Práva a povinnosti nájemce:

2.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výlučně k účelu a v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.

2.2. Nájemce je povinen hradit v souladu s touto smlouvou nájemné a služby s nájmem související.

2.3. Nájemce je povinen zajistit v prostorách tvořících předmět nájmu na své náklady úklid, drobné opravy a běžnou údržbu. V případě pochybností, co se rozumí pojmy drobné opravy, běžná údržba“ se nájemní vztah sjednaný touto smlouvou řídí přiměřeně v rozsahu stanoveném pro nájemce bytů, § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník v platném znění.

2.4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bezodkladně všechny skutečnosti týkající se předmětu nájmu, t.j. zejména potřebu oprav nad rámec uvedený v odst. 2.3., vznik pojistné události. Při nesplnění této povinnosti nese nájemce odpovědnost za případné škody.

2.5. Jakékoli úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze tehdy, jsou-li neinvestičního charakteru a pokud k jejich provedení obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele.

2.6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo užívání třetímu subjektu.

2.7. Nájemce si zajistí na své náklady předepsané revize svých el. zařízení.

2.8. Nájemce je povinen dodržovat v prostorách tvořících předmět nájmu platné hygienické, protipožární, bezpečnostní, ekologické a jiné obecně závazné právní předpisy, související s užíváním nebytových prostor.

2.9. Dle přílohy č. 3 této smlouvy je odpovědnost za vstup a vjezd do areálu pronajímatele přenesena na vedoucí pracovišť nájemce, dislokovaných ve III. NP budovy Cejl č.p. 712.

2.10. Nájemce je oprávněn umístit na vstupu do prostor tvořících předmět nájmu své obvyklé označení.

2.11. Nájemce bere na vědomí skutečnost, že majetek jím vnesený a používaný v pronajatých prostorách není předmětem pojištění.

2.12. Rezervní klíče od pronajatých prostor budou uloženy ve IV.NP v místnosti stálé služby.

VIII. Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.

Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli pronajaté prostory vyklizené a ve stavu, v jakém je do nájmu převzal, s přihlédnutím k době



užívání a obvyklému opotřebení. O předání předmětu nájmu pronajímateli bude sepsán zápis.

IX. Ujednání obecná a závěrečná

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.4.2011. Tato smlouva v celém rozsahu ruší od 31.3.2011 a nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou dne 2.2.2009.
2. Vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákoníku.
3. Tuto smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit pouze formou písemných, číslovaných, vzájemně odsouhlasených dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Tato smlouva má 7 stran textu, je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
5. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne: 24.3.2011

V Brně dne: 30. března 2011

Za pronajímatele:

Za nájemce

POLYMER INSTITUTE BRNO
spol. s r.o.
Tkalcovská 2, 656 49 BRNO

Ing. Ludmila Borčická
výkonná ředitelka

plk. Mgr. Slavomír Bell, MSc.
náměstek
police Jihomoravského kraje pro ekonomiku





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2011 07:37:02

umožňuje dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 173

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| POLYMER INSTITUTE BRNO, spol. s r.o., Tkalcovská 36/2, Brno-střed - Zábrdovice, 656 49 | 60711990 | |

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|-------------|-------------------------------|-----------------------|----------------|
| 903/20 | 1393 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 903/23 | 746 | ostatní plocha | manipulační plocha | |
| 923 | 477 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 924/1 | 739 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 924/2 | 372 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 925/1 | 1604 | zastavěná plocha a nádvoří | společný dvůr | |
| 925/2 | 184 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 926/1 | 674 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 926/2 | 3647 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 926/3 | 1212 | zastavěná plocha a nádvoří | společný dvůr | |
| 927/1 | 3192 | zastavěná plocha a nádvoří | společný dvůr | |
| 927/2 | 353 | zastavěná plocha a nádvoří | | |

Stavby

Typ stavby

| Část obce, č. budovy | Způsob využití | Způsob ochrany | Na parcele |
|----------------------|----------------|----------------|------------|
| Zábrdovice, č.p. 36 | bydlení | | 926/1 |
| Zábrdovice, č.p. 712 | jiná st. | | 924/1 |
| bez čp/če | výroba | | 903/20 |
| bez čp/če | prům.obj | | 923 |
| bez čp/če | prům.obj | | 924/2 |
| bez čp/če | prům.obj | | 925/2 |
| bez čp/če | jiná st. | | 926/2 |
| bez čp/če | jiná st. | | 927/2 |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2011 07:37:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 173

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Prohlášení vkladatele V5 2818/1994 o vložení nemovitosti ze dne 25.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 25.8.1994-čj 911 V5 2818/94

POLVZ:238/1994

Z-3400238/1994-702

Pro: POLYMER INSTITUTE BRNO, spol. s r.o., Tkalcovská 36/2, Brno-
střed - Zábrdovice, 656 49

RČ/IČO: 60711990

- o Kolaudační rozhodnutí 715/1999 ze dne 7.6.1999, čj. STU/01/9900715/000/002

POLVZ:211/1999

Z-3400211/1999-702

Pro: POLYMER INSTITUTE BRNO, spol. s r.o., Tkalcovská 36/2, Brno-
střed - Zábrdovice, 656 49

RČ/IČO: 60711990

- o Smlouva kupní ze dne 07.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.05.2002.

V-4560/2002-702

Pro: POLYMER INSTITUTE BRNO, spol. s r.o., Tkalcovská 36/2, Brno-
střed - Zábrdovice, 656 49

RČ/IČO: 60711990

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.03.2011 08:43:01

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitostí

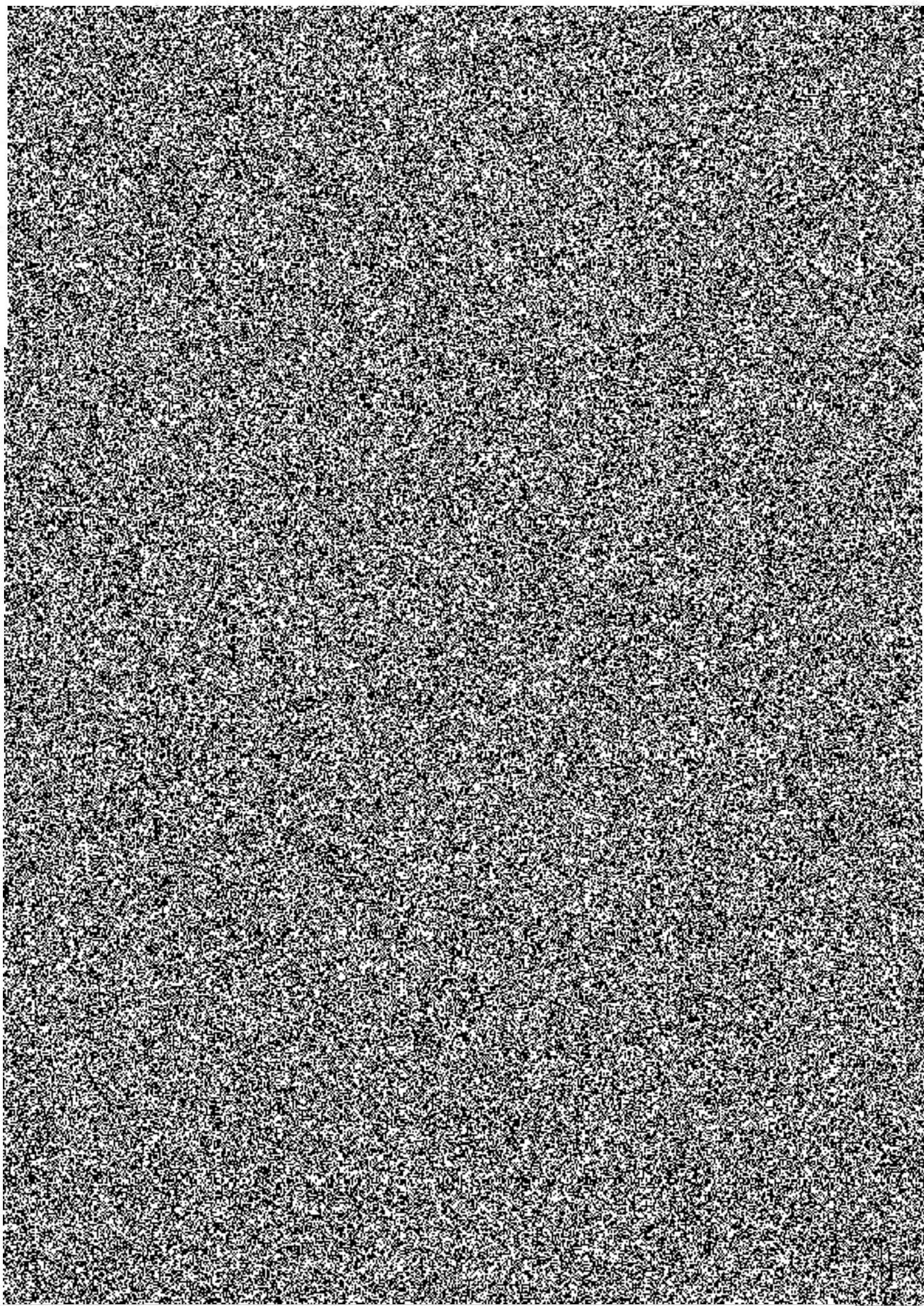
Ověřuji pod pořadovým číslem **JMK 40163/2011**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **2** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

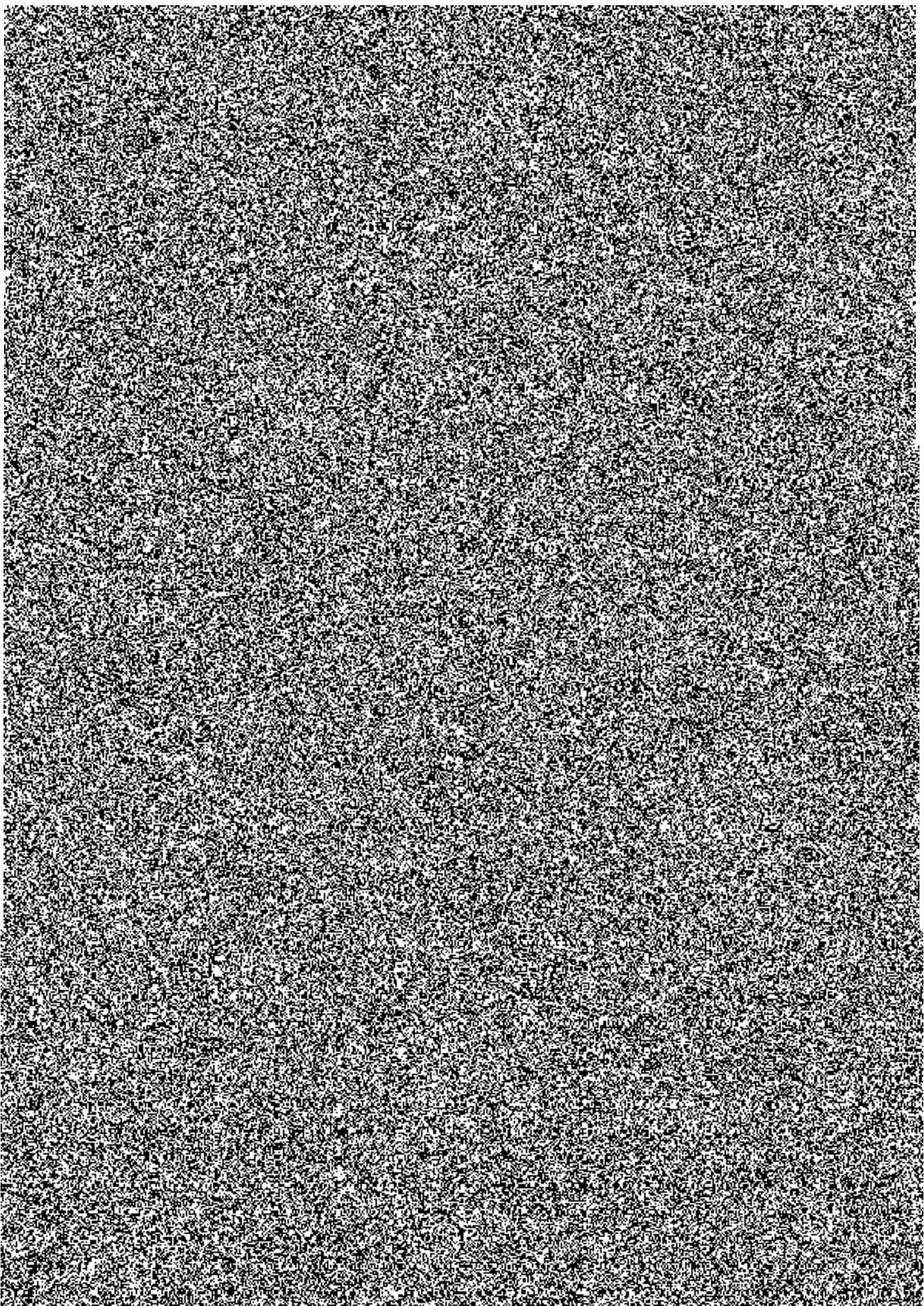
Ověřující osoba: **Příhodová Marie**

Brně, Jihomoravský kraj dne 23.03. 2011

Podpis







**Pokyny ke vstupu a vjezdu do areálu
společnosti POLYMER INSTITUTE BRNO, spol. s r. o**

Zaměstnanci nájemce budou ke vstupu a východu do budovy Cejl 62b přednostně využívat hlavní vchod z ulice Cejl. Pro pěší je ke vstupu a východu z ulice Tkalcovská určena tato trasa: vchodem přes recepci a spojovací dveře, dále pak doprava kolem schodiště chodbou v přízemí, na konci chodby vpravo bočním východem do dvora pronajímatele, vlevo prolukou mezi budovami, přejít na protější stranu, kolem budovy k zadnímu vchodu budovy Cejl 62b a zpět.

Nájemce seznámí svoje zaměstnance s bezpečnostními a požárními pravidly pro vstup do areálu pronajímatele.

Zaměstnanci nájemce musí dodržovat při vstupu a vjezdu do areálu pronajímatele tyto povinnosti:

- prokázat se průkazem ke vstupu a vjezdu
- nevstupovat pod vlivem alkoholu nebo jiných návykových látek
- nekouřit v celém areálu pronajímatele (vnitřní i venkovní prostory)
- přísný zákaz vstupu s otevřeným ohněm
- zákaz přinášení výbušnin, hořlavín a jiných nebezpečných látek
- vjíždět pouze hlavní bránou pronajímatele
- ke vstupu z ulice Tkalcovská vstupovat recepcí (nevcházet kolem závory, kde je vjezd pro vozidla)
- při vjezdu vozidlem důsledně dodržovat v celém areálu povolenou rychlost 5 km/hod.
- dbát zvýšené opatrnosti a bezpečnosti při vstupu na vnitřní komunikace v areálu dvora pronajímatele
- přísný zákaz pohybu mimo (výše uvedenou) určenou přístupovou komunikaci
- neumožnit vstup cizí osobě, kromě doprovázených osob z budovy Cejl 62b zadním vchodem do areálu pronajímatele
- oznámit pronajímateli ztrátu průkazu
- vrátit vydané průkazy ke vstupu při ukončení nájemní smlouvy

Vstup a východ pro pěší přes recepci (dvůr) pronajímatele mohou zaměstnanci nájemce využívat jen v pracovní dny v době od 6.00 hod. do 18.00 hod.

Tyto pokyny a průkazy ke vstupu převzali dle smlouvy nájemcem pověřeni vedoucí pracovišť dislokovaných ve 3. a 4. nadzemním podlaží Cejl 62b:

vedoucí pracoviště 3.nadzemní podlaží

*Převzal 17ks průkazů
17ks klíčů*

podpis přebírající osoby

vedoucí pracoviště 4.nadzemní podlaží

*PŘEVZAL 43 KS PRŮKAZŮ
43 KS KLÍČŮ*

podpis přebírající osoby

