

## S M L O U V A o nájmu nebytových prostor

Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno  
zastoupená generálním ředitelem Ing. Jaroslavem VLKEM  
IČO - 46347534  
DIČ - 290 - 46347534  
bank. spoj. : KB Brno-město, č.ú. 32 606-621/0100  
( dále jako pronajimatel)

a

FORMSERVIS, spol. s r.o., Obřanská 60, 614 00 Brno  
zastoupená Ing. Aloisem Burianem, ředitelem firmy  
IČO - 44964102, DIČ - 290 - 44964102  
bank. spojení - KB Brno-město, č.ú.1555 345-621/0100  
( dále jako nájemce)

uzavírají podle § 3 zákona č. 116/90 Sb. o nájmu nebytových  
prostor a vyhl. Magistrátu m. Brna tuto nájemní smlouvu :

### 1. Předmět nájmu

Pronajimatel má ve svém vlastnictví prostory umístěné ve správní  
budově provozu výtopna Brno-sever, Obřanská 60, které jsou podle  
rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení  
a pronajimatel je dočasně nepotřebuje k plnění svých úkolů.  
Pronajimatel pronajímá touto smlouvou nájemci následující nebytové  
prostory :

- prostor tzv. autodílny (dále jen sklad) nacházející se v II.  
lodi budovy dílen přilehlé k provozní budově o výměře 828,8  
m<sup>2</sup>.

( dále jen nebytový prostor) a tento nájemce přebírá. Nájemce byl  
seznámen s jejich současným stavem.

### 2. Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory za účelem podnikání  
vymezeném v jeho registrovaném předmětu podnikání, zapsaným v  
obchodním rejstříku Okr. soudu Brno-venkov dne 27.12.1991, oddíl  
C, 4290.

### 3. Doba nájmu

Nájem se zřizuje na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta byla sjednána tříměsíční. Její běh počíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

Nájem se zřizuje s účinností od 1.2.1995.

Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajatý prostor ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. Za pozdní vyklizení se sjednává smluvními stranami sankce, která činí 1.500,- Kč za každý i započatý den prodlení.

### 4. Výše, splatnost a způsob platby nájemného

Nájemné je stanoveno dle zákona č. 526/90 Sb. a vyhl. Magistrátu m. Brna takto :

a) Nájemné z nebytových prostor :

- skladová plocha - sklad II. lod' - výměra 828,8 m<sup>2</sup>, roční sazba 350,- Kč/m<sup>2</sup>, což činí 290.080,- Kč za rok

b) Služby spojené s užíváním nebytového prostoru - podíl nákladů na vodné, stočné, strážní službu, požární ochranu a užívání společných prostor a pod. :

- paušální úhrada 20.000,- Kč + DPH dle zák. předp. za rok

c) Za používání jeřábu projíždějícím přes pronajatý prostor bude pronajimatel účtovat měsíční částku 1.700,- Kč/měsíc + DPH dle zák. předpisů.

d) Spotřebované teplo pro vytápění nebo temperování pronajatého prostoru bude fakturováno na základě skutečné spotřeby samostatně dle ceníku tepla a.s. Teplárny Brno. Podklad pro fakturaci předá provoz Brno-sever.

e) Spotřeba el. energie je v pronajatém prostoru měřena samostatně a bude fakturována na základě skutečné spotřeby v souladu s ceníkem a.s. JME. Podklad pro fakturaci předá provoz Brno-sever. Od naměřené hodnoty bude odečten odběr fy. Adrema, spol. s r.o..

Celková úhrada nájemného a služby spojené s užíváním místností činí 330.480,- Kč za rok + DPH dle zák.předpisů .

Celková úhrada nájemného a služby spojené s užíváním nebytového prostoru včetně DPH je účtována měsíčně následujícím způsobem :

a) nájemné .....24.173,30 Kč

b) služby spojené s užíváním :

základ daně ..... 3.366,70 Kč + DPH dle zák.př.

Celková úhrada činí bez energií měsíčně 27.540,- Kč + DPH dle zák. předpisů a bude fakturována do 5. dne následujícího měsíce po ukončení měsíce.

Splatnost faktury je 10 dnů od jejího doručení.

Nájemce vyslovuje souhlas s úpravou shora uvedených částek v případě, že tato bude vynucena změnou obecně závazných předpisů, nebo nákladů pronajimatele.

V případě prodlení se zaplacením faktury je nájemce povinen zaplatit pronajimateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý i započatý den prodlení.

## 5. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje užívat nebytový prostor v souladu s touto smlouvou a zákonem č. 116/90 Sb. ve znění jeho novel. Zavazuje se udržovat tento prostor v řádném stavu a nese sám veškeré náklady na jeho běžnou údržbu.
2. Nájemce je oprávněn umístit na objektu i v pronajatých prostorách obvyklé návěští své firmy. Umístění je nutno projednat s útvarem služeb.
3. V případě provádění jakýchkoliv úprav je nájemce povinen tyto předem projednat s útvarem služeb pronajimatele.
4. Pronajimatel si vyhrazuje právo vstupu do pronajatých prostor za účelem provádění kontrolní činnosti vyplývající mu z práv vlastníka objektu.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat v plném rozsahu požární předpisy, bezpečnost práce, ostrahu objektu, hygienické předpisy a pod. podle obecně platných předpisů a interních předpisů pronajimatele. Nedodržování tohoto bodu může být považováno za hrubé porušení smlouvy.
6. Součástí služeb nejsou náklady na provoz telefonu. Pronajimatel umožní spojení v areálu provozu Brno-sever přes klapkový telefon.
7. Zúčastněné strany se zavazují si navzájem hradit škody, které vzniknou na majetku druhé strany zaviněným jednáním.
8. Nájemce může pronajmout část pronajatých prostor třetí osobě po předchozím souhlasu pronajimatele, který stanoví podmínky tohoto pronájmu.
9. Pokud se po uzavření této smlouvy vyskytnou u předmětu pronájmu vady, které by bránily řádnému užívání pronajatých prostor, vyměňuje si nájemce uplatnit u pronajimatele slevu z nájemného až do výše 20% za každý měsíc omezení v předmětu pronájmu.
10. Nájemce se zavazuje, že v pronajatém prostoru nebude skladovat látky, jejichž skladování se řídí zvláštními předpisy nebo ustanoveními, a které mohou mít dopad na zdraví osob nebo životní prostředí.
11. Pro případ nutného vstupu do pronajatého prostoru - požár, havarie, živelná pohroma a pod. uloží nájemce na vrátnici provozu Brno-sever náhradní klíče od všech uzamykatelných prostor v zapečetěné obálce.

12. Vyvážení nebo vynášení materiálu z areálu provozu Brno-sever bude umožněno jen na základě řádně vyplněné propustky, opatřené podpisem a razítkem odpovědných pracovníků. Jejich vzorové podpisy budou předány na strážnici PBS. Propustky dodá nájemci pronajimatel.
13. Nájemce umístí v areálu směrovky k navedení vozidel jeho obchodních partnerů k prostorám pronajatého skladu.
14. Do areálu pronajimatel se povoluje vjezd vozidel nájemce a jeho obchodním partnerům jen za účelem dovozu nebo vývozu skladovaného materiálu. To se netýká vozidel nebo mechanismů k zabezpečení skladování,
15. Při vjezdu vozidel dle bodu 5/16 se musí vozidla pohybovat nejkratším směrem dle směrovek, nesmějí vjíždět na travnaté plochy a při případné kumulaci vozidel zabezpečí nájemce staní vozidel tak, aby byla zajištěna průhlednost komunikací. Do areálu nebudou vpuštěna vozidla nadměrně znečištěná nebo z nichž odkapávají ropné produkty. Pokud přesto dojde ke znečištění vozovek, zajistí nájemce jejich okamžité očištění na své náklady. Totéž se týká i vozovek před areálem provozu a přilehlého parkoviště.
16. Nájemce bude pro vjezd do skladu užívat bočních vrat a to ze strany chem. úpravny vody a vrat do druhé lodi ze zadní strany. Do skladu smí vjíždět vozidla jen s nasazenou hadicí na výfukové podtrubí a tato musí vyústovat mimo prostor skladu tak, aby nedocházelo k zamořování prostor skladu.
17. Nájemce se zavazuje umožnit bezodkladný průjezd pronajatým prostorem za účelem vlečkování po koleji T3.
18. Nájemce se zavazuje, že vzniklé odpady bude shromažďovat a likvidovat pravidelným vývozem z areálu PBS na vlastní náklady. Odpady bude shromažďovat ve vlastních nádobách a v přiměřeném množství. Likvidace odpadů spalováním na pozemcích a.s. Teplárny Brno není přípustná. Totéž se týká i odpadů z ropných produktů. Nájemce se zavazuje dodržovat při skladování a manipulaci s odpady příslušné zákony a vyhlášky.
19. Pracovníkům nájemce ani jeho obchodním partnerům není dovoleno vstupovat do ostatních objektů provozu Brno-sever, ani se pohybovat v ostatních částech provozu.
20. Pronajimatel může podat výpověď kromě čl. 3 také v těchto případech :
  - a) nájemce je v prodlení s úhradou faktur pronajimatel déle než 2 měsíce,
  - b) nájemce i přes písemné upozornění pronajimatele neplní některá ustanovení smlouvy, zejména bod 5/5 a neodstraní závady z kontrol pracovníků a.s. Teplárny Brno nebo kontrolními státními orgány,
  - c) dojde-li k zániku pronajimatele vyhlášením konkurzu na jeho majetek.V těchto případech výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po podání výpovědi.
21. Nájemce může podat výpověď kromě případu uvedeného v čl. 3 také v těchto případech:
  - a) dojde-li k ukončení podnikatelské činnosti nájemce nebo ukončení jeho podnikatelského oprávnění,
  - b) dojde-li k zániku nájemce vyhlášením konkurzu na jeho

V těchto případech výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po podání výpovědi.

22. Nájemci, případně jejich obchodním partnerům je dovoleno používat kantýnu a stravovací zařízení v areálu PBS.

#### 6. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí touto smlouvou a zákonem č. 116/90 Sb. a jeho novel a Občanským zákoníkem ve znění jeho novel.
2. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy musí být vyhotoveny pouze písemnou formou a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

24. 2. 95

V Brně dne .....

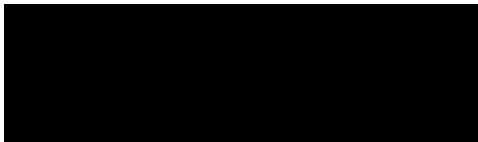
**TEPLÁRNÝ**

akciová společnost  
638 00 Brno,

.....  
za Teplárny Brno, a.s.  
(pronajímatel)

**FORMSERVIS**  
spol. s r.o.

.....  
za ..... s r.o.



**D O D A T E K č. 1**  
**ke smlouvě o nájmu nebytových prostor**

uzavřené podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, mezi níže uvedenými účastníky dne 24.2.1995 :

1. **Teplárny Brno, a.s.**,  
 se sídlem v Brně-Lesná, Okružní 25, 638 00 Brno  
 zastoupená Ing. Alexejem Nováčkem, generálním ředitelem  
 společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně  
 pod spisovou značkou B 786  
 IČO: 46347534  
 DIČ: 290 – 46347534  
 bank.spojení – KB Brno-město, č.ú. 32606-621/0100

*(dále jen pronajímatel)*

a

2. **FORMSERVIS, spol. s r.o.**  
 se sídlem v Brně, Obřanská 60, 614 00 Brno  
 zastoupená jednatelem společnosti Ing. Milanem Szlauerem  
 společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně  
 pod spisovou značkou C 4290  
 IČO: 44964102  
 DIČ. 290-44964102  
 bank. spojení – KB Brno-město, č.ú. 1555345 – 621/0100

*(dále jen nájemce)*

Smluvní strany se dohodly na následujících změnách výše uvedené smlouvy :

**Článek 3. – Doba nájmu se doplňuje o text :**

1. Nájemní poměr se sjednává na dobu **u r č i t o u**, od 15. 4. 2004 do 15. 4. 2014.

2. Smluvní strany se dohodly, že nepodá-li některá ze stran jiný návrh, mění se od 15.4.2014 doba nájmu z doby určité na dobu neurčitou a smlouva zůstává v platnosti za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta v délce 3 měsíců. Její běh počíná prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi jedné ze smluvních stran.

**Článek 5. – Ostatní ujednání se doplňuje o text :**

20. Pronajímatel souhlasí s provedením úprav mostového jeřábu – zřízení elektronického ovládání a dává souhlas s odpisováním provedeného technického zhodnocení dle § 28, odst. 3 zákona o dani z příjmu č. 586/1992 Sb. v platném znění.

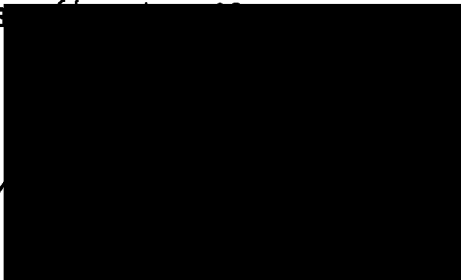
Veškeré náklady úprav bude hradit nájemce z vlastních prostředků.

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají beze změn.

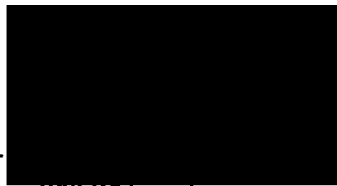
V Brně dne ..... 15. 04. 2004 .....

**TEPLÁRNY BRNO**  
akciová společnost

63



**FORMSERVIS,**  
spol. s r.o.  
Obřanská 60, 614 00 BRNO  
IČO 44964102



najemce



## **Dodatek č. 2**

k nájemní smlouvě ze dne 24. 2. 1995  
G/95/001

### **Teplárny Brno, a. s.**

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno  
zastoupena: Ing. Markem Joskou, obchodním ředitelem  
IČ: 46347534  
DIČ: CZ46347534  
zapsána v OR KS v Brně, odd. B, č.vl. 786  
**Jako pronajímatel**

a

### **FORMSERVIS, spol. s r.o.**

se sídlem: Obřanská 60, 614 00 Brno  
zastoupena: Ing. Milanem Szlauerem, jednatelem  
IČ: 44964102  
DIČ: CZ44964102  
zapsána v OR KS v Brně, odd. C, č.vl. 4290  
**Jako nájemce**

## **I. Předmět dodatku**

Ruší se text čl. 4. předmětné nájemní smlouvy č. G/95/001 ze dne 24. 2. 1995, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 4. 2004, na pronájem prostoru na ulici **Obřanská 60**, Brno – Maloměřice a nahrazuje se následujícím zněním:

### **4. Cena nájmu**

1. Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše je uvedena v platném výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást tohoto dodatku č. 2. K nájemnému bude účtována příslušná sazba DPH.
2. 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. Jako variabilní symbol se uvede číslo faktury – daňového dokladu. Za zaplacení částky se považuje její připsání na účet pronajímatele.
3. Spolu s nájmem je nájemce povinen hradit služby spojené s užíváním uvedených prostor a to ve výši, která je na základě předpokládaných nákladů stanovena pronajímatelem ve výpočtovém listu.
4. Sjednanou cenu nájmu je možno měnit dohodou obou smluvních stran v závislosti na vývoji cen nájemného, nebo v souladu s předpisy, které budou tuto oblast upravovat.
5. Jednostranně je pronajímatel oprávněn zvýšit cenu nájmu o míru roční inflace české koruny za uplynulý kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem, a to do 60 dnů po zveřejnění tohoto údaje. Zvýšení ceny nájmu se provede v závislosti na míře inflace za uplynulý kalendářní rok a to tak, že o míru inflace se zvýší cena nájemného uvedená v ustanovení 4.1 této smlouvy k datu 01.01. příslušného roku. Zvýšené nájemné v souvislosti se zvýšením míry inflace je nájemce povinen uhradit spolu s nájemným do 30.06. příslušného kalendářního roku.
6. Pokud nájemce nesplní povinnosti vyplývající z ustanovení 4.1., 4.3. je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení ode dne splatnosti do zaplacení.

## II. Společná a závěrečná ustanovení

1. Ostatní ujednání nájemní smlouvy zůstávají v platnosti a nemění se.
2. Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem **1. 6. 2012**.
3. Obě smluvní strany prohlašují, že obsah dodatku odpovídá jejich svobodnému projevu vůle.
4. Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Brně dne: 28. 5. 2012

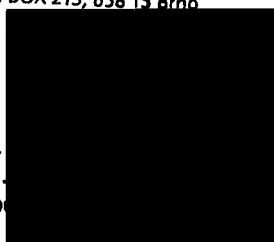
V Brně dne: **20-06-2012**



**TEPLÁRNY BRNO**

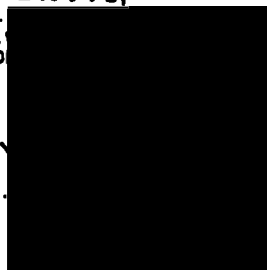
Teplárny Brno, a.s.  
korespondenční adresa:  
6 P. O. BOX 215, 658 15 Brno

.....  
Ing.  
ob



**FORMSERVIS,**

spol.  
Obřanská 80,  
IČ: 44864102, D





# 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:	21.178,00	22,0%	4.684,00	25.862,00
<b>Další služby spojené s pronájmem :</b>				
Podíl za služby spojené s užíváním NP: strážní službu, požár. ochranu, užívání společných prostor: paušální částka 20 000 Kč/rok				
Za používání jeřábu paušální částka 20 400 Kč/rok				
<b>Měsíční nájemné včetně podílu na službách celkem:</b>				<b>33.047,70 Kč</b>
Platbu nájemného zasílejte dle splátkového kalendáře, pod variabilním symbolem:      číslo faktury				

## 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: 28.5.2012

Účinnost od: 1.6.2012

 **TEPLÁRNY BRNO**

Teplárny Brno, a.s.

6 8

**FORMSERVIS**

Obřanská  
č. 4496410