

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle § 2201 a násl. a zejm. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi:

### **SAKO Brno, a.s.**

se sídlem Jedovnická 4247/2, Židenice, 628 00 Brno

IČO: 60713470

DIČ: CZ 60713470

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1371

zastoupená na základě pověření Ing. Karlem Jelínkem, ředitelem společnosti

č. bankovního účtu: 79033621/0100

kontaktní osoba: XXX; mob. XXX; e-mail: XXX

(dále jako „**pronajímatel**“)

a

### **SAKO Brno SOLAR a.s.**

se sídlem Jedovnická 4247/2, Židenice, 628 00 Brno

IČO: 14103320

DIČ: CZ 14103320

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8651

zastoupená na základě pověření Ing. Petrem Nezvedou, ředitelem společnosti

kontaktní osoba: XXX; e-mail: XXX

(dále jako „**nájemce**“)

Uzavírají Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „Smlouva“) v tomto znění:

### **Článek I.**

#### **Vlastnictví pronajímatele**

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
  - a) **Administrativní budovy na adrese Jedovnická 2, č. p. 4247**, obec Brno, k.ú. Židenice, zapsané na listu vlastnictví č. 5948, stojící na pozemku parc. č. 7884/9, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Budova**“),
  - b) **pozemku parc. č. 7884/1, ostatní plocha**, obec Brno, k.ú. Židenice, zapsaného na listu vlastnictví č. 5948, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, (dále jen „**Pozemek**“)
  
- 2) **Účelem této smlouvy** je pronajmout nájemci administrativní, kancelářské prostory včetně zázemí blíže popsané v této smlouvě pro dlouhodobé nerušené vykonávání jeho

podnikatelské činnosti spočívající v projektové a manažerské činnosti při realizaci fotovoltaických systémů a zajistit pronajímateli dlouhodobou pravidelnou úhradu nájemného ze strany nájemce dle této smlouvy. Všechna ustanovení této smlouvy musí být vykládána v souladu s jejím účelem vyjádřeným v předchozí větě.

- 3) Pronajímatel prohlašuje, že prostory pronajímané touto smlouvou jsou způsobilé k užívání ke shora uvedenému účelu.
- 4) Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel, způsobem dle této smlouvy.

## Článek II.

### Předmět nájmu

1) Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou:

- a) **Administrativní kanceláře** ve IV. NP Budovy v počtu 2, o ploše 24,3 m<sup>2</sup> a 36,3 m<sup>2</sup>. Bližší prostorové vymezení těchto prostor v budově je zobrazeno v plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. Kanceláře jsou vybavené kancelářským nábytkem, jehož přesný seznam je uveden v Příloze č. 2 této smlouvy. Kancelářský nábytek je zánovní a bude předán a dále evidován na základě předávacího protokolu a inventurní sestavy drobného majetku po podpisu Smlouvy. Součástí Předmětu nájmu je i vybavení kanceláří – viz inventurní seznam v příloze č. 2.
- b) **Služby poskytované spolu s nájmem** po dobu trvání smlouvy, a to zejména,
  - i. možnost užívat parkoviště osobních vozidel před Budovou na pozemku parc. č. 7884/1 (2 parkovací místa, jejichž přesné umístění je zobrazeno v plánu, který tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy);
  - ii. možnost užívat společné prostory v Budově, včetně sociálního zázemí, umístěné v I- NP a ve IV. NP;
  - iii. služby úklidu pronajatých prostor v rozsahu 1x denně malý úklid a 1x týdně velký úklid, nedohodnou-li se strany jinak;
  - iv. dodávka elektrické a tepelné energie a chladu pro účel užívání kanceláří;
  - v. dodávka elektrické pro účel užívání společných prostor v Budově, včetně sociálního zázemí;
  - vi. užívání telefonních linek a spojových zařízení, telekomunikačních a datových služeb, popř. právo na jejich vybudování;
  - vii. spoluužívání sociálních zařízení a kuchyňky s jejím vybavením, včetně dodávky pitné vody studené i teplé a odvodu odpadních vod;
  - viii. zajištění úklidu pronajatých a spoluužívaných prostor;
  - ix. spoluužívání komunikací v bezprostřední blízkosti pronajímaných objektů pro příjezd a parkování osobních vozidel, maximálně však 5 vozidel na vyhrazeném místě určeném nájemcem;
  - x. odvoz odpadu.

2) Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je umístěn v Budově střežené nepřetržitou hlídací službou, zajišťující kontrolu osob na vstupu a vjezdu do Budovy a do areálu Pronajímatele. Přístup do budovy je možný nepřetržitě na základě vstupní čipové karty a tento je evidován v docházkovém systému Pronajímatele.

## Čl. III.

### Nájemné a jeho úhrada

- 1) **Nájemné je sjednáno dohodou** smluvních stran s ohledem na stav předmětu nájmu, který je smluvním stranám znám, a to v celkové měsíční výši **XXX Kč**, slovy XXX korun českých (tj. XXX Kč za m<sup>2</sup>/měsíc). Ke sjednané výši nájemného bude připočtena příslušná DPH dle platných právních předpisů.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že po celou dobu trvání této smlouvy bude nájemci účtováno celkové měsíční nájemné.
- 3) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné řádně a včas ve lhůtách splatnosti uvedených v daňovém dokladu ve dle čl. III. odst. 4 této smlouvy, a to bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu. Nájemné je splatné vždy ke každému poslednímu dni v kalendářním měsíci, za který se nájemné platí na účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu. Pronajímatel se zavazuje vystavit nájemci řádný daňový doklad. Případné nedostatky daňového dokladu je nájemce povinen oznámit u pronajímatele do sedmi (7) dnů od jeho obdržení, pouze v takovém případě a budou-li oznámené vady oprávněné, je pronajímatel povinen zaslat nový opravený daňový doklad a lhůta k zaplacení účtované částky se počítá znovu ode dne doručení opraveného daňového dokladu nájemci.
- 4) V případě prodlení nájemce s placením jakéhokoliv částky dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat a nájemce je na základě této smlouvy povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení se zaplacením jakékoliv částky za plnění této smlouvy úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky. Pronajímatel je oprávněn smluvní úrok nepožadovat či jej požadovat jen z části.
- 5) Pronajímatel je oprávněn jednou za kalendářní rok počínaje rokem 2023 jednostranně zvýšit nájemné o procento, odpovídající kladnému procentu meziroční inflace, vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oficiálně učiněno, deflační doložka se nesjednává.
- 6) Smluvní strany se dohodly, že promlčecí lhůty nároků smluvních stran plynoucích z ujednání této smlouvy neskončí dříve než uplynutím tří (3) let ode dne zániku této smlouvy, a to bez ohledu na dobu a právní důvodu jejich vzniku.

### Článek IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se zavazují respektovat zejména následující vzájemná práva a povinnosti:

- 1) Povinnosti pronajímatele:
  - a) Přenechat nájemci předmět nájmu k užívání v souladu s touto smlouvou.
  - b) Umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
  - c) Pronajímatel má povinnost provádět opravy, modernizace nebo investice, tak aby zajistil nájemci stav předmětu nájmu ve stavu v době uzavření smlouvy. V případě nutnosti provedení bezodkladné opravy vyrozumí nájemce pronajímatele o potřebě bezodkladné opravy a její podstatě přes kontaktní osobu pronajímatele XXX, a to jak na e-mailu: XXX, tak vždy i na tel. č. +420 XXX, v případě, že nebude výše uvedená osoba kontaktní, je nájemce oprávněn využít jakoukoliv jinou vhodnou formu.
  - d) Pronajímatel má povinnost seznámit Nájemce se všemi předpisy a směrnicemi platnými pro pobyt v Budově a areálu pronajímatele a průběžně bezodkladně informovat pronajímatele o změnách předpisů zejména v souvislosti s bezpečností a ochranou zdraví zaměstnanců.
- 2) Povinnosti nájemce:

- a) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu, sjednanému v čl. I. odst. 2 této smlouvy a udržovat prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu.
- b) Nájemce není oprávněn přenechat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě.
- c) Nájemce je odpovědný za udržování stavu předmětu nájmu obvyklým způsobem. V případě vzniku škody na majetku pronajímatele nebo třetích osob, vzniklé v souvislosti s činností nájemce v předmětu nájmu či v jeho okolí nebo porušením jeho povinností, za tuto odpovídá, včetně škody způsobené osobami, jimž umožnil do předmětu nájmu přístup.
- d) Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli veškeré vady věci nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škodu způsobenou nesplněním této povinnosti.
- e) Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě.
- f) Nájemce je povinen sjednat si pojištění odpovědnosti pro pojistná rizika plynoucí z jeho podnikatelské činnosti a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy. Nájemce předá pronajímateli neprodleně kopii dokladů prokazující splnění této povinnosti.
- g) Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele po předložení rozsahu štítu, návěští či označení, opatřit těmito budovu v níž je umístěn předmět nájmu.
- h) Nájemce je povinen umožnit na předchozí požádání s dostatečným předstihem pronajímateli přístup do předmětu nájmu. V případě havarijního stavu předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstoupit bez předchozí žádosti a případně překonat překážky mu bránící ve vstupu (uzamčení kanceláře apod.), o čemž se zavazuje nájemce bezodkladně vhodným způsobem vyrozumět. Škody způsobené na majetku nájemce v rámci činností dle předchozí věty je pronajímatel povinen nájemci nahradit.
- i) Nájemce má právo po dobu trvání této smlouvy mít v předmětu nájmu umístěno sídlo. Po skončení nájmu dle této smlouvy se nájemce zavazuje bezodkladně, nejpozději do 1 měsíce ode dne skončení nájmu dle této smlouvy, převést své sídlo na jinou adresu a provést tomu odpovídající zápis v příslušných registrech (obchodní rejstřík, živnostenský rejstřík, finanční správa apod.).
- j) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem dle této smlouvy v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, ve smyslu ustanovení § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. V případě porušení této povinnosti je oprávněn pronajímatel bez dalšího vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- k) Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu (či jeho části) škodu, je povinen ji odstranit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné (např. po skončení nájmu), pak je povinen škodu uhradit v penězích.
- l) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel plánuje v blízkém okolí rozsáhlé investiční akce s čímž souvisí zvýšení provozu, hluku, prachu atp., může dojít i k dočasnému znepřístupnění příjezdové komunikace nebo dostupnosti parkovací plochy.
- m) Nájemce je povinen v Budově, na parkovišti a areálu pronajímatele dodržovat platné směrnice, pokyny a nařízení pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že Budova se nachází v průmyslovém areálu pronajímatele se zvýšeným provozem vozidel a techniky a bere na vědomí z toho plynoucí rizika při pohybu a pobytu.

## **Článek V.**

### **Doba nájmu, ukončení nájmu**

- 1) Nájemní vztah se sjednává na dobu **neurčitou**, a to ode dne 01. 03. 2022.
- 2) Smlouvu je kterákoliv smluvní strana oprávněna vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, bez udání důvodu.
- 3) Smlouvu lze vypovědět porušuje-li druhá smluvní strana hrubě své povinnosti plynoucí z této smlouvy, zejména tím, že se chová v rozporu s ujednáním v článku III. a VI. této smlouvy nebo je v prodlení s placením měsíčního nájemného, v tom případě je výpovědní lhůta 1 měsíc. Smlouvu lze ukončit výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou a s udáním důvodu dle ust. § 2310 zák. č. 89/2012 Sb.
- 4) Vyklidí-li nájemce předmět nájmu před skončením nájemního vztahu, považuje se nájemní vztah za ukončený k datu sjednanému v této smlouvě, nehledě na datum vyklizení. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel bez dalšího oprávněn předmět nájmu vyklidit.
- 5) Tato smlouva bez dalšího zaniká okamžikem právní moci rozhodnutí příslušného soudu, kterým bude zjištěn úpadek nájemce, či okamžikem, kdy se předmět nájmu stane nezpůsobilým k užívání ke sjednanému účelu z důvodu mimořádné, nepředvídatelné, neodvratitelné a nezaviněné události.
- 6) Smluvní strany činí nesporným, že za podmínek této smlouvy je předmět nájmu užíván od 01. 01. 2022 a dohodli se, že za období od 01. 01. 2022 do účinnosti této smlouvy se vypořádají podle pravidel a cenových ujednání této smlouvy.

## Článek VI.

### Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto smlouvou přímo neupravených, se jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 2) Smluvní strany si vyhradily, že jakékoli změny či doplňky této smlouvy budou provedeny pouze písemně, a jen písemně uzavřenými dohodami o změnách a doplňky, s podpisy oprávněných zástupců smluvních stran umístěnými společně na jedné listině, mohou být smluvní strany vázány.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti zasílané druhé smluvní straně budou doručovány osobně, doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence nebo datovou zprávou dle zákona 300/2008 Sb., v těchto případech se písemnost považuje za doručenu skutečným okamžikem doručení nebo uplynutím tří pracovních dnů od jejího odeslání nebo odmítnutí převzetí adresátem. Písemnosti lze druhé smluvní straně zasílat také e-mailem na adresy kontaktních osob uvedených v záhlaví této smlouvy.
- 4) Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 5) Podpisem této smlouvy nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinnou osobou dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a dále, že je osobou dle ust. § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“). Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn bez dalšího zveřejnit obsah celé smlouvy, a to prostřednictvím registru smluv dle citovaného zákona, nebo jiným způsobem, a to kdykoliv během trvání této smlouvy. Za ujednání dle tohoto odstavce si smluvní strany nebudou ničeho nahrazovat.
- 6) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 7) Strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel.
- 8) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumějí, smlouva nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s výše uvedeným textem připojují své podpisy.

9) Informace o zpracování osobních údajů oprávněným ve smyslu článku 13 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 04. 2016 o ochraně fyzických osob souvislosti se zpracováváním osobních údajů (GDPR) jsou dostupné online na <https://www.sako.cz/stranka/cz/981/informace-o-zpracovani-osobnich-udaju/>. Svým podpisem nájemce pronajímateli potvrzuje, že se s těmito informacemi náležitě seznámil před poskytnutím osobních údajů.

Přílohy: 1/ vymezení pronajímaných prostor v budově  
2/ inventurní seznam (včetně soupisu kancelářského nábytku)  
v pronajímaných prostorách  
3/ vymezení parkovacích stání

Pronajímatel:

V Brně dne 01. 03. 2022

Nájemce:

V Brně dne 01. 03. 2022

---

**SAKO Brno, a.s.**

Ing. Karel Jelínek

ředitel

---

**SAKO Brno SOLAR a.s.**

Ing. Petr Nezveda

ředitel