

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 a 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### I. Smluvní strany

**Pronajímatel: Brněnské komunikace a.s.**

se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno-Štýřice  
zapsán dne 1. 1. 1995 v OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479

IČO: 60733098

DIČ: CZ60733098

bankovní spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

**zastoupen** Ing. Ludkem Borovým, generálním ředitelem na základě plné moci  
ve věcech běžného plnění smlouvy zastoupen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
1700 – středisko správy majetku

č. smlouvy pronajímatele: 1700-12000103

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce: ELTODO, a.s.**

se sídlem Novodvorská 1010/14, Lhotka, 142 00 Praha 4  
zapsán dne 6. 5. 1992 v OR u MS v Praze, oddíl B, vložka 1573

IČO: 45274517

DIČ: CZ45274517

bankovní spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

**zastoupen** RNDr. Liborem Sadílkem, předsedou představenstva  
JUDr. Josefem Chýlem, Ph. D., místopředsedou představenstva  
Ing. Michalem Petříkem, členem představenstva  
Mgr. Maratem Saberem, členem představenstva  
Mgr. Ladislavem Beranem, členem představenstva

č. smlouvy nájemce:

(dále jen „nájemce“)

společně také jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedenou nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

## II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících pozemků s jejich součástmi a příslušenstvím v k. ú. Trnitá [610950] zapsaných na LV č. 434 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město:
  - pozemku p. č. 429, o výměře 444 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova s číslem popisným č. p. 207, stavba pro administrativu, na ulici Porážka 207/1 (dále jen „**Budova B1**“),
  - pozemku p. č. 440/1, o výměře 14 381 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**pozemek p. č. 440/1**“),
  - pozemku p. č. 1206, o výměře 691 m<sup>2</sup>, ostatní plocha (dále jen „**pozemek p. č. 1206**“).
2. Nájemce má od pronajímatele dosud pronajaty následující prostory:
  - nebytové prostory v Budově B1, kanceláře č. 104, 105, 106, 108, 109, 113, 114, 117, 118, 119 v I. NP, kanceláře č. 207 a 210 ve II. NP, sklepní prostory – místnosti č. 004, 005, 006, 008, 009, 010, 011, sociální a technické prostory a prostory chodby a schodišť a schodišťové haly za účelem administrativního sídla společnosti nájemce,
  - část parkoviště na pozemku p. č. 440/1 za účelem parkování 5 osobních automobilů (5 parkovacích míst),
  - část parkoviště na pozemku p. č. 1206 za účelem parkování 6 osobních automobilů (6 parkovacích míst)

vše na základě nájemní smlouvy č. 22306704 ze dne 23. 6. 2004 ve znění pozdějších dodatků a za bližší specifikace v nájemní smlouvě a přílohách uvedeně;

3. **Smluvní strany se dohodly, že nájem na základě nájemní smlouvy č. 22306704 ze dne 23. 6. 2004 ve znění pozdějších dodatků končí a smlouva se v plném rozsahu ruší ke dni 30. 4. 2022 a s účinností od 1. 5. 2022 se nahrazuje touto Smlouvou za podmínek dále uvedených.**
4. Ustanovením čl. II. odst. 3. není dotčeno uplatnění práv či povinností smluvních stran, které mají původ ve skutečnostech vzniklých před termínem skončení a zrušení dosavadní smlouvy, ať už taková práva či povinnosti vznikly před nebo po tomto datu. Není dotčeno zejména právo pronajímatele na náhradu případné škody na předmětu nájmu nebo právo požadovat nedoplatek na nájemném či jiných platbách nebo naopak právo nájemce požadovat přeplatek.

## III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání ve Smlouvě uvedené prostory a nájemce se za to zavazuje platit nájemné a další platby ve Smlouvě uvedené.
2. Pronajímatel pronajímá následující prostory (grafické znázornění je obsaženo v Příloze č. 1 Smlouvy):
  - prostory v Budově B1:

- I. NP: kanceláře č. 104, 105, 106, 108, 109, 113, 114, 117, 118, 119 a ostatní prostory č. 103, 107, 110, 111, 112, 115, 116, o celkové výměře **271,62 m<sup>2</sup>**,
- sklepní prostory: místnosti č. 004, 005, 006, 008, 009, 010, 011 o celkové výměře **101,26 m<sup>2</sup>**,
- sociální a technické prostory a prostory chodby a schodišť a schodišťové haly za účelem administrativního sídla společnosti nájemce,

**Celkový rozsah pronajatých prostor v Budově B1 činí 372,88 m<sup>2</sup>.**

- část parkoviště na pozemku p. č. 440/1 za účelem parkování 5 osobních automobilů, 5 parkovacích míst vyznačených v Příloze č. 1 Smlouvy,
- část parkoviště na pozemku p. č. 1206 za účelem parkování 4 osobních automobilů, 4 parkovací místa vyznačená v Příloze č. 1 Smlouvy,

(dále jen „**Předmět nájmu**“).

#### IV. Nájemné a služby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní nájemné dle těchto podmínek:

- <b>za kanceláře v I. NP</b>	2.014,50 Kč/m <sup>2</sup> /rok
celková výměra kancelářských prostor v I. NP budovy B1 činí 261,73 m <sup>2</sup>	
271,62 m <sup>2</sup> x 2.014,50 Kč/m <sup>2</sup> /rok	<b>547.178,49 Kč/rok</b>
- <b>za sklady ve sklepních prostorách:</b>	
prostory plně využitelné (místnosti č. 008 a 009 = 23,62 m <sup>2</sup> )	888,75 Kč/rok
23,62 m <sup>2</sup> x 888,75 Kč/rok	<b>20.992,28 Kč/rok</b>
prostory využitelné omezeně (místnosti č. 004-006, 010-011 = 77,64 m <sup>2</sup> )	474,- Kč/rok
77,64 m <sup>2</sup> x 474,- Kč/rok	<b>36.801,36 Kč/rok</b>
Nájemné za nebytové prostory v budově B1 celkem	<b>604.972,13 Kč/rok</b>

V ceně nájemného je zahrnuto užívání veškerých dalších pronajatých společných prostor (mimo II. a III. NP).

- <b>za 5 parkovacích míst</b> na pozemku p. č. 440/1	<b>148.549,23 Kč/rok bez DPH</b>
- <b>za 4 parkovací místa</b> na pozemku p. č. 1206	<b>66.407,40 Kč/rok bez DPH</b>
Nájemné za parkovací místa celkem	<b>214.956,63 Kč/rok bez DPH</b>
Nájemné měsíčně:	68.327,40 Kč bez DPH
<b>Celkové nájemné:</b>	<b>819.928,76 Kč/rok bez DPH</b>

K nájemnému bude připočteno DPH dle platných právních předpisů.

2. Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném a účinném znění.
3. Nájemné uvedené čl. IV odst. 1, je splatné v měsíčních splátkách na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k pátému dni každého měsíce kalendářního roku. Tato data jsou i datem uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce přijímá daňové a ostatní účetní doklady výhradně elektronicky na adrese [REDAKCE]. Objednatel dává souhlas s elektronickou fakturací ve smyslu § 26 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splatnost faktury je 30 dnů od jejího dodání nájemci. Při ukončení nájemního vztahu bude na případný přeplatek vystaven dobropis.
4. Pronajímatel zajišťuje nezbytné služby spojené s užíváním předmětu nájmu a nájemce se zavazuje platit za tyto nezbytné služby pronajímateli dle těchto podmínek:
  - pronajímatel zajistí nezbytné služby, kterými jsou:
    - elektrická energie
    - plyn
    - vodné a stočné
    - odvoz odpadů
  - nájemce hradí měsíčně zálohy na nezbytné služby, a to ve výši odpovídající průměrné měsíční spotřebě za předchozí kalendářní rok (v prvním roce trvání nájmu dle Smlouvy dle průměrné měsíční spotřeby v roce 2021),
  - zúčtovacím obdobím záloh je kalendářní rok,
  - nájemce hradí nezbytné služby na základě jejich **skutečně dodaného a spotřebovaného množství**, v případě odvozu odpadů ve výši nákladů skutečně vynaložených na odvoz odpadu,
  - skutečnou výši nákladů na nezbytné služby a výši záloh pronajímatel vyúčtuje nájemci společně s vystavením faktury nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (dále jen „vyúčtování nezbytných služeb“), finanční vyrovnání případných přeplatků nebo nedoplatků bude provedeno na základě faktury se splatností 30 dnů ode dne jejího doručení.
5. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné za první neúplné účetní období od data nabytí účinnosti Smlouvy na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 30 dnů od dodání faktury nájemci.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemné podle čl. IV. odst. 1 bude každoročně navýšeno o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem.

## V. Doba trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Nájem lze vypovědět výpovědí bez uvedení důvodu kteroukoli ze smluvních stran. Výpovědní doba trvá 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena. Tím nejsou dotčeny další zákonné důvody zániku nájmu uvedené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

3. Smluvní strany shodně potvrzují, že ke dni nabytí účinnosti Smlouvy je již Předmět nájmu pronajímatelem řádně odevzdán a převzat nájemcem, není tedy potřeba jej protokolárně předávat.
4. Ke dni skončení nájmu se nájemce zavazuje odevzdat Předmět nájmu pronajímateli vyklizený ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
  - 4.1. V případě, že Předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklizen nebude, zavazuje se nájemce hradit nájemné, cenu za odpad i nezbytné služby za každý i započatý den prodlení s vyklizením a odevzdáním Předmětu nájmu, a to v poměrné výši vzhledem k ročnímu nájemnému a ceně za odvoz odpadu, nezbytné služby dle skutečné spotřeby.
  - 4.2. V případě, že ani do 30 dnů ode dne skončení nájmu nebude Předmět nájmu vyklizen, je pronajímatel oprávněn Předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uskladnit dle uvážení, účelně vynaložené náklady takového uskladnění hradí nájemce na základě vystavené faktury. Vyklizené věci se mohou stát předmětem zadržovacího práva pronajímatele.

## **VI. Další práva a povinnosti smluvních stran**

### **1. Pronajímatel:**

- se zavazuje umožnit nájemci řádný výkon práv dle Smlouvy,
- je povinen zajistit, aby byl Předmět nájmu způsobilý k účelu stanovenému Smlouvou,
- je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod nájemci,
- je povinen zajistit nájemci nerušený výkon Předmětu nájmu ke stanovenému účelu, u společných prostor (např. sociální a technické prostory a prostory chodby a schodišť a schodišťové haly) nájemce bere na vědomí jejich využívání dalšími osobami a pohyb v nich,
- se zavazuje na žádost nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících nájemci v řádném užívání Předmětu nájmu.

### **2. Nájemce:**

- se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu se zákonnými předpisy a činnostmi, na niž má oprávnění, a pouze za účelem uvedeném ve Smlouvě a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy,
- se zavazuje udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání, přičemž nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, pro vymezení běžné údržby a drobných oprav se ustanovení § 2257 odst. 2 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, použijí obdobně,
- všechny případné stavební zásahy je povinen předem projednat a nechat si odsouhlasit pronajímatelem,
- se zavazuje poskytnout pronajímateli bezodkladně součinnost v případě nutných oprav Předmětu nájmu a umožnit pronajímateli takové opravy provést,
- se zavazuje užívat Předmět nájmu tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku, a zdržet se při užívání Předmětu nájmu všeho, čím by nad obvyklou míru obtěžoval pronajímatele a případné další nájemce,
- se zavazuje nepřenechávat Předmět nájmu třetím osobám bez souhlasu pronajímatele, to neplatí pro obchodní společnosti, v nichž má nájemce majetkovou účast,

- má k Předmětu nájmu přístup samostatným vchodem z ulice Masná, zavazuje se tento vchod bezvýhradně využívat.

## **VI. Sankce a terminační mechanismy**

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného nebo úhrad za nezbytné služby či odvoz odpadu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení v zákonem stanovené výši. V případě prodlení s platbou nájemného nebo úhrad za nezbytné služby nebo odvoz odpadu v jakékoli výši delším než 30 dnů je pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit, v takovém případě nastávají účinky odstoupení od smlouvy dnem, ve kterém nájemci dojde oznámení o odstoupení. Od smlouvy je možné odstoupit jak bez zbytečného odkladu, tak i v případě, pokud porušení povinnosti stále přetrvává.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neodevzdá vyklizený Předmět nájmu pronajímateli dle ustanovení čl. V. odst. 4 Smlouvy, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním Předmětu nájmu zpět pronajímateli, právo pronajímatele na dodatečné nájemné, úhrady za nezbytné služby a odvoz odpadu dle čl. V. odst. 4.1 Smlouvy tím není dotčeno. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce závažně nebo opakovaně poruší jakoukoli povinnost uvedenou v ustanovení čl. IV. odst. 2 nebo jedná-li se o trvalý porušování takové povinnosti, je pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit s účinky do budoucna (ex nunc). V takovém případě nastávají účinky odstoupení od smlouvy dnem, ve kterém nájemci dojde oznámení o odstoupení. Od smlouvy je možné odstoupit jak bez zbytečného odkladu, tak i v případě, pokud porušení povinnosti stále přetrvává.
4. Porušením povinnosti zvláště závažným způsobem nájemcem působícím značnou újmu pronajímateli zakládající právo pronajímatele na dání výpovědi bez výpovědní doby ve smyslu § 2232 občanského zákoníku je zejména:
  - přenechání Předmětu nájmu nájemcem třetí osobě k užívání bez souhlasu pronajímatele, aniž je splněna výjimka obchodní společnosti, v níž má nájemce majetkovou účast,
  - užívání Předmětu nájmu tak, že se neúměrně opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení nebo poškození Předmětu nájmu nebo Budovy B1 jako takové,
  - užívání Předmětu nájmu takovým způsobem, že ohrožuje bezpečnost ostatních osob v Budově B1 nebo hrozí poškození či zničení majetku, anebo již k újmám osob či poškození nebo zničení majetku důsledkem užívání došlo.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu druhou smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Tím není dotčen čl. II. odst. 3 Smlouvy. Uveřejnění Smlouvy zajistí pronajímatel.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden.

4. Smlouva může být měněna či doplňována vždy pouze formou vzestupně číslovaného písemného dodatku.
5. Pronajímatel a nájemce jsou povinni se navzájem informovat o tom, že se ocitli v insolvenčním řízení v postavení dlužníka dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, ve znění pozdějších předpisů.
6. Společnost Brněnské komunikace a.s. je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
7. Veškeré písemnosti budou smluvními stranami vzájemně doručovány poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. na jinou dohodnutou adresu. Písemnosti lze zasílat i elektronicky.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

*Příloha č. 1: Grafické vymezení předmětu nájmu*

**za pronajímatele:**

V Brně dne: 18 -05- 2022

Ing. Luděk Borový  
generální ředitel

**za nájemce:**

V Praze dne: 12 -05- 2022

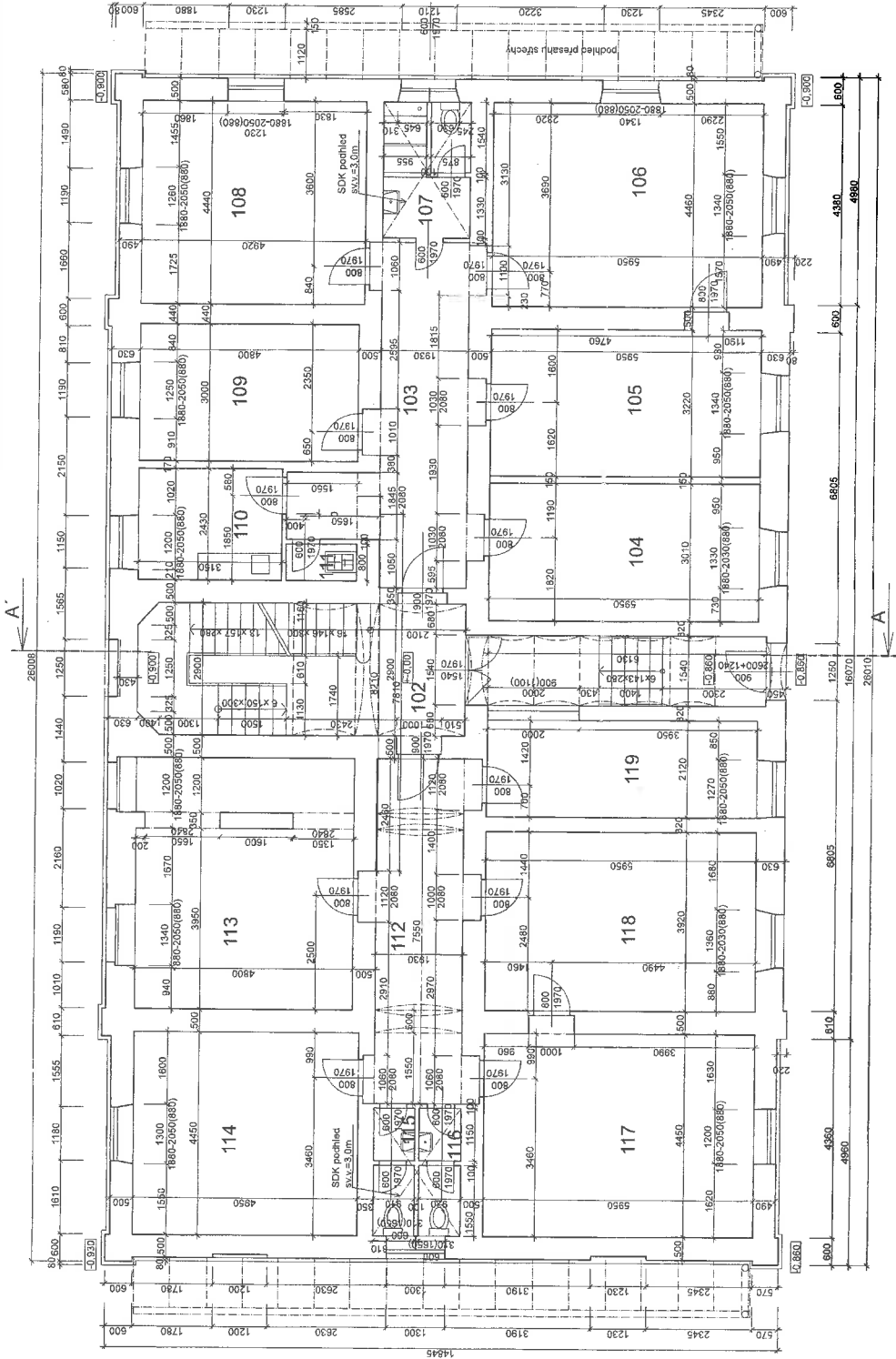
Mgr. Ladislav Beran  
člen představenstva

Mgr. Marat Saber  
člen představenstva

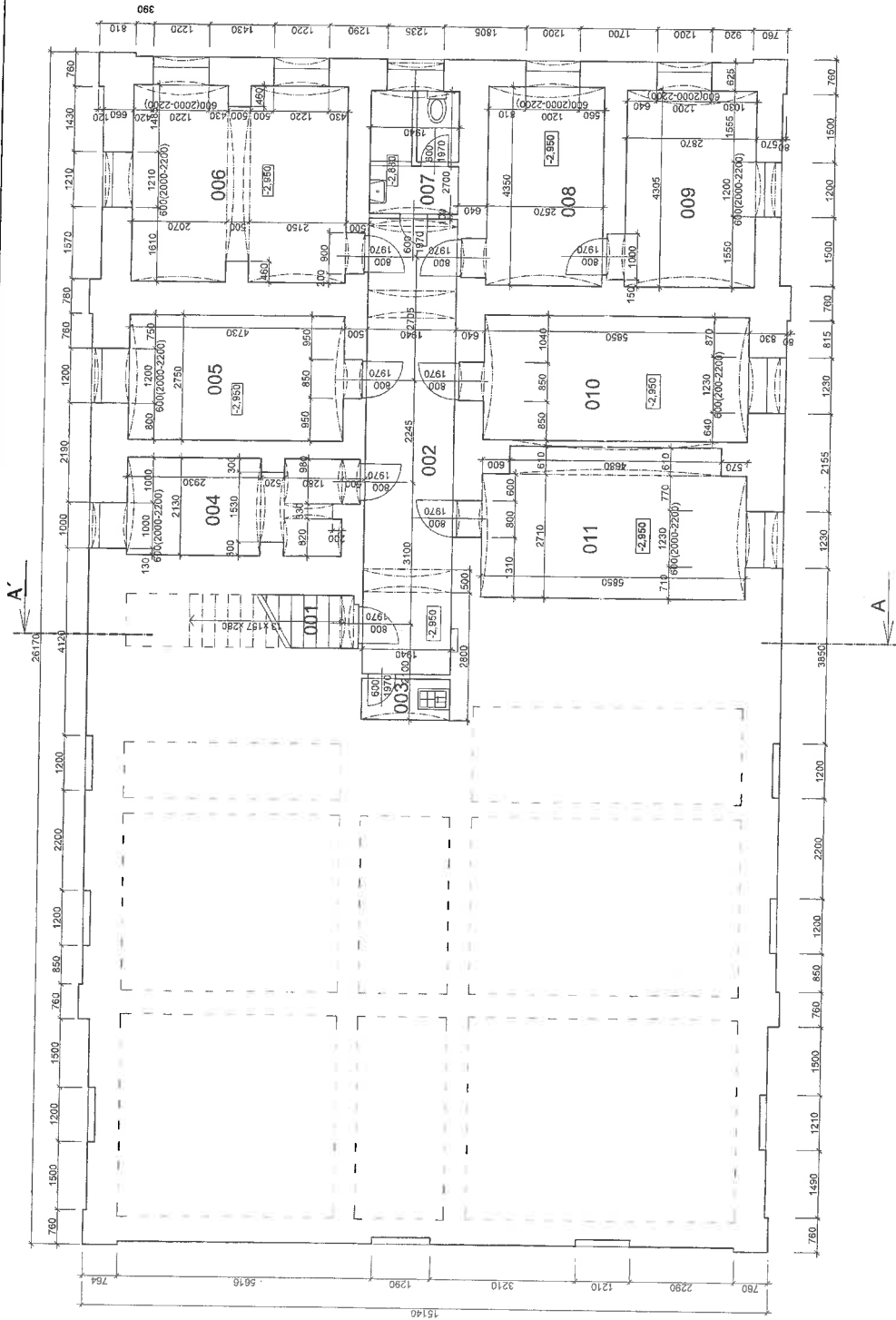




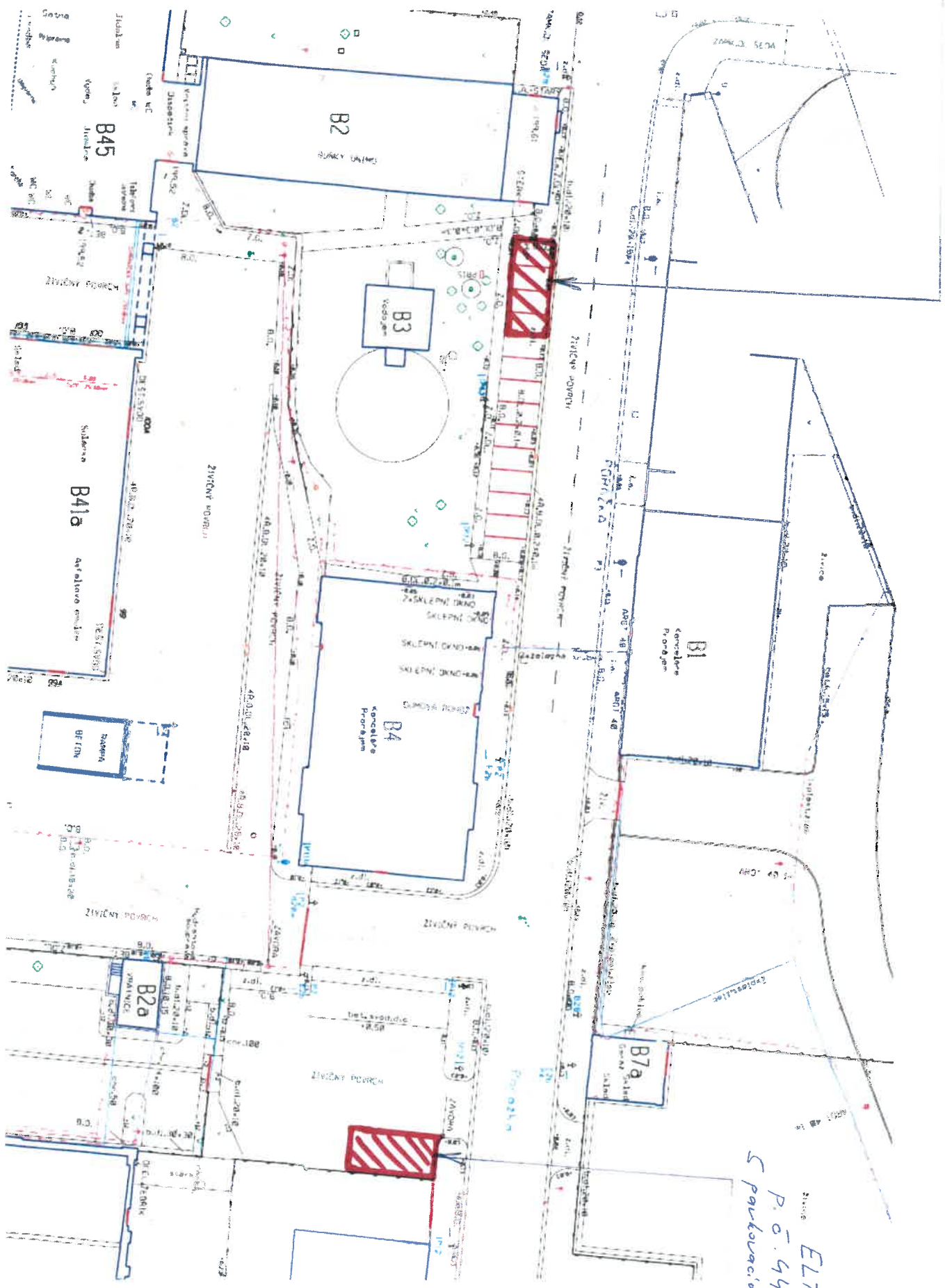
Č.M.	ÚČEL	ÚPRAVA POVRCHŮ	ÚPRAVA POVRCHŮ STROPU	PODLAHA	VÝMĚRA m <sup>2</sup>
101	CHODBA	Malba omítka	Malba omítka	D/181	8,8
102	SCHODISTNÁ HALA	Malba omítka	Malba omítka	B2	2,39
103	CHODBA	Malba omítka	Malba omítka	B2	18,69
104	KANCELÁŘ	Malba omítka	Malba omítka	A2	18,45
105	KANCELÁŘ	Malba omítka	Malba omítka	A2	20,10
106	KANCELÁŘ	Malba omítka	Malba omítka	A2	27,24
107	WC-UMÝVÁRNA	Malba omítka	Malba omítka	B5	4,67
108	KANCELÁŘ	Malba omítka	Malba omítka	B2	22,22
109	KANCELÁŘ	Malba omítka	Malba omítka	B2	14,92
110	KUCHYŇKA+DĚNNÍ MÍSTNOST	Malba omítka	Malba omítka	B2	7,58
111	ÚKLID	Malba omítka	Malba omítka	B2	1,24
112	CHODBA	Malba omítka	Malba omítka	B3	16,34
113	KANCELÁŘ	Malba omítka	Malba omítka	A1	27,25
114	KANCELÁŘ	Malba omítka	Malba omítka	A1	23,03
115	WC-UMÝVÁRNA	Malba omítka	Malba omítka	B4	2,58
116	WC-UMÝVÁRNA	Malba omítka	Malba omítka	B4	2,58
117	KANCELÁŘ	Malba omítka	Malba omítka	A1	27,61
118	KANCELÁŘ	Malba omítka	Malba omítka	A1	23,87
119	PODTELNA	Malba omítka	Malba omítka	A1	13,14



Č.M.	ÚČEL	UPRAVA POVRCHŮ	UPRAVA POVRCHŮ STŘOPU	PODLAHA	VÝMĚRA m <sup>2</sup>
001	SCHODIŠTĚ	výhlední a výhledová omítka	výhledná omítka	D1	5,68
002	CHODBA	výhlední a výhledová omítka	výhledná omítka	B1	18,74
003	OKLAD	výhlední a výhledová omítka	výhledná omítka	B1	1,88
004	SKLAD	výhlední a výhledová omítka	výhledná omítka	C1	10,12
005	SKLAD	výhlední a výhledová omítka	výhledná omítka	C1	13,01
006	SKLAD	výhlední a výhledová omítka	výhledná omítka	C1	18,03
007	WC-UMYVÁRNA	výhlední a výhledová omítka	výhledná omítka	B1	5,08
008	SKLAD	výhlední a výhledová omítka	výhledná omítka	C1	11,26
009	SKLAD	výhlední a výhledová omítka	výhledná omítka	C1	12,26
010	SKLAD	výhlední a výhledová omítka	výhledná omítka	C1	10,03
011	PRÍPOJKY	výhlední a výhledová omítka	výhledná omítka	C1	18,09



EL70D0 P.č. 1206  
5 parkovací místy



EL70D0  
P.č. 440/14  
5 parkovací místy

**Příloha č. 1 - budova B1 - pronájem kanceláří ELTODO, a.s.**

lokality	název místnosti	číslo místnosti	plocha	cena nájmu za 14m2/rok	cena nájem/rok	patro
Brno	chodba	103	19,69	0,00	0,00	1.NP
Brno	kancelář	104	18,45	1700,00	31365,00	1.NP
Brno	kancelář	105	20,10	1700,00	34170,00	1.NP
Brno	kancelář	106	27,34	1700,00	46478,00	1.NP
Brno	WC	107	4,67	0,00	0,00	1.NP
Brno	kancelář	108	22,22	1700,00	37774,00	1.NP
Brno	kancelář	109	14,92	1700,00	25364,00	1.NP
Brno	kuchyňka	110	7,65	0,00	0,00	1.NP
Brno	úklid	111	1,24	0,00	0,00	1.NP
Brno	chodba	112	16,34	0,00	0,00	1.NP
Brno	kancelář	113	27,25	1700,00	46325,00	1.NP
Brno	kancelář	114	22,03	1700,00	37451,00	1.NP
Brno	WC	115	2,55	0,00	0,00	1.NP
Brno	WC	116	2,55	0,00	0,00	1.NP
Brno	kancelář	117	27,61	1700,00	46937,00	1.NP
Brno	kancelář	118	23,87	1700,00	40579,00	1.NP
Brno	podatelna	119	13,14	1700,00	22338,00	1.NP

271,62

**Příloha č. 1 - budova B1 - pronájem kanceláří ELTODO, a.s.**

lokalita	název místnosti	číslo místnosti	plocha	cena nájmu za 14m <sup>2</sup> /rok	cena nájezd	patro
Brno	sklad	004	10,12	400,00	4048,00	0
Brno	sklad	005	13,01	400,00	5204,00	0
Brno	sklad	006	19,88	400,00	7952,00	0
Brno	sklad	008	11,26	750,00	8445,00	0
Brno	sklad	009	12,36	750,00	9270,00	0
Brno	sklad	010	16,03	400,00	6412,00	0
Brno	sklad-přípd	011	18,60	400,00	7440,00	0

101,26