

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

**1. Smluvní strany**

1.1

**Centrum Kociánka**

Sídlo: Kociánka 93/2, 612 00 Brno

IČ: 00093378

DIČ: CZ00093378

Bankovní spojení: ČNB Brno

č. ú.: 197136621/0710

Zastoupené: ředitelem XXXXXXXXXXXXX

(dále jen „pronajímatel“)

a

1.2

**Vertigia system s.r.o.**

Sídlo: Vídeňská 546/55, 639 00 Brno

IČ: 07039221

DIČ: CZ07039221

Zastoupené: jednatelem XXXXXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

**2. Předmět smlouvy**

2.1 Předmětem této smlouvy je přenechání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci, aby jej nájemce užíval a platil za to pronajímateli nájemné.

2.2 Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém majetku nezuživatelnou věc v areálu zahrady sídla pronajímatele v Brně na adrese Brno, Kociánka 2, kterou jsou **ve skleníku RICHEL II**, vytápěného cca min. **na 15°C:**

**Předmětem nájmu jsou:**

**-** *Stoly L2 až L7 na levé straně od vstupu do skleníku + volná plocha místo stolu č.1*

*- Stoly P1 až P6, na pravé straně od vstupu do skleníku*

*- Množárna M3 na pravé straně od vstupu do skleníku*

*- Sklad v budově zahrady, přízemí, prostory pracovny č. II, dveře č. 110*

**(dále jen „předmět nájmu“).**

2.3 Pronajímatel i nájemce souhlasně prohlašují, že je předmět nájmu na základě shora uvedené specifikace dostatečně určitě a srozumitelně popsán, aby nemohl být zaměněn s jinou věcí.

2.4 Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci užívání předmětu nájmu podle této smlouvy za účelem obvyklým k zahradnickým činnostem.

2.5 Nájemce tímto potvrzuje, že mu předmět nájmu byl pronajímatelem předán při podpisu této smlouvy s nezbytným příslušenstvím.

2.6 Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává předmět nájmu nájemci do nájmu, nájemce touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených předmět nájmu od pronajímatele přijímá do nájmu.

2.7 Smluvní strany potvrzují, že si předmět nájmu před jejím předáním prohlédly a že je věc přenechána nájemci ve stavu způsobilém k užívání, tj. na předmětu nájmu nejsou žádné nedostatky bránící účelu nájmu.

**3. Trvání nájmu, nájemné**

3.1 Doba trvání nájmu se sjednává na dobu určitou jeden rok od 1.9.2022 do 31.8.2025.

3.2 Nájemné za předmět nájmu je stanoveno dohodu smluvních stran v částce **10.923 Kč měsíčně.** Nájemné je dle zákona č.235/2004 Sb. zákon o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od DPH.

3.3 Prostory umístění předmětu nájmu budou vytápěny pronajímatelem minimálně na 15 stupňů, přičemž nájemce bude pronajímateli platit za spotřebu elektrické energie a vytápění skleníku RICHEL II měsíčně částku dle skutečné spotřeby podle hodnot namontovaných měřidel a bude pronajímateli hrazeny dle skutečné spotřeby a ceny dodavatele energii poměrnou částkou v rozsahu **72,5% účtované spotřeby.**

3.4 Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn využívat k zalévání vodu pronajímatele s přilehlého zdroje za sjednaný měsíční paušál na spotřebovanou vodu v částce **500 Kč**. Nájemce je povinen dále zaplatit pronajímateli za úklid **300,- Kč** měsíčně.K částce bude připočtena zákonná sazba DPH.

3.5 Nájemné spolu s paušálem za vodu, energie a plyn zaplatí nájemce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy po obdržení faktury se splatností deseti dní od vystavení. Nájemné spolu s paušálem na vodu, úklid, energie a plyn bude účtováno nájemci vždy měsíčně do 20. dne daného kalendářního měsíce.

3.6 Strany této smlouvy si sjednávají pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného a paušálu dle této smlouvy, povinnost nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

3.7 Povinností zaplatit smluvní pokutu dle této smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody, a to ani co do výše, v níž případně náhrada škody smluvní pokutu přesáhne.

3.8 Povinnost zaplatit smluvní pokutu dle této smlouva trvá i po ukončení této smlouvy.

**4. Další ujednání v souvislosti s nájmem**

4.1 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám.

4.2 Nebezpečí škody na předmětu nájmu nese pronajímatel, s výjimkou případů, kdy škodu způsobil nájemce.

4.3 Nájemce je povinen věc chránit před poškozením, ztrátou či zničením.

4.4 Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4.5 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu, oznámí-li mu pronajímatel v přiměřené době den kontroly předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn vykonávat kontrolu v rozsahu nezbytně nutném pro splnění jejího účelu a v době, která nenarušuje užívání předmětu nájmu nájemcem.

4.6 Stane-li se věc nezpůsobilá k obvyklému užívání, je nájemce povinen o této skutečnosti informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu.

**5. Ukončení smlouvy**

* 1. Tato smlouva může ukončena následujícím způsobem:
* uplynutím doby;
* výpovědí;
* odstoupením od smlouvy;
* zánikem předmětu nájmu.

5.2 Kterákoliv ze smluvních stran může smlouvu písemně kdykoliv vypovědět bez udání důvodu ve dvouměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

5.3 Od této smlouvy může kterákoli strana odstoupit, pokud dojde k podstatnému porušení smluvních povinností stranou druhou. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit za podmínek podle ust.§ 27 odst.1,2 zákona č.2019/2000 Sb. o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích v platném znění. Účinky odstoupení od této smlouvy nastanou dnem, kdy bude písemné odstoupení strany odstupující druhé straně doručeno.

5.4 Za podstatné porušení smluvních povinností se považuje na straně nájemce porušení i jen některé jednotlivé povinnosti, uvedené v čl. 4 této smlouvy, bude-li nájemce užívat předmět nájmu za jiným účelem, než který je uveden v této smlouvě, anebo ocitne-li se nájemce opakovaně v prodlení s úhradou nájemného, k jehož placení je povinen dle této smlouvy po dobu delší než 15 dnů. Smluvní strany se dohodly, že účinky odstoupení nastávají dnem doručení, a že smluvní strany nejsou povinny vracet si vzájemná poskytnutá plnění před doručením odstoupení (účinky odstoupení nastávají dle dohody stran ex tunc).

5.5 Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli i s veškerým příslušenstvím bez zbytečného odkladu.

**6. Závěrečná ustanovení**

6.1 Změny této smlouvy lze činit pouze po dohodě obou stran písemnou formou.

6.2 Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský zákoník a ostatními právními předpisy České republiky.

6.3 Práva a povinnosti strany vyplývající z této smlouvy může smluvní strana postoupit na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany.

6.4 Jsou-li, nebo stanou-li se, některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by v této smlouvě některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného nebo chybějícího ustanovení sjednají smluvní strany takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a účelu neplatného nebo chybějícího ustanovení. V případě, že se některé ustanovení smlouvy ukáže být zdánlivým (nicotný právní akt), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této smlouvy dle ustanovení § 576 občanského zákoníku. Smluvní strany souhlasí, že v takovém případě zahájí neprodleně jednání za účelem změny takového ustanovení tak, aby se stalo platným, zákonným a vynutitelným a zároveň v nejvyšší možné míře zachovávalo původní záměr stran ohledně ustanovení upravujícího danou otázku.

6.5 Tato smlouva je uzavřena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

6.6 Smlouva nabývá účinnosti zveřejněním v registru smluv podle zákona č.340/2015 Sb. o registru smluv. Povinnost ke zveřejnění na sebe přebírá pronajímatel.

6.7 Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Brně dne 21.9.2022

Za pronajímatele Za nájemce

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXX, ředitel XXXXXXXXXXXX, jednatel