

č.j. TMB 141/2016

20/2016

Nájemní smlouva

uzavřená podle Z.č 89/2012 Sb., v platném znění – Občanského zákoníku,

1. Název subjektu: **Technické muzeum v Brně**,
jehož jménem jedná Ing. Vlastimil Vykydal - ředitel
se sídlem : Purkyňova 105, Brno, PSČ 612 00
IČ: 00101435

bankovní spojení: KB Brno – město, č. účtu 9035621/0100

Technické muzeum v Brně je státní příspěvkovou organizací, zřízenou Ministerstvem kultury ČR, Zřizovací listinou č.j. 17474/2000 ve znění Rozhodnutí ministryně kultury č. 40/2012 z 20.12.2012 a je oprávněno nakládat s majetkem státu dle Zákona č. 219/2000 Sb..

Technické muzeum v Brně je plátce DPH, muzejní činnost je kulturní činností od DPH osvobozenou dle § 61 ZDPH.

(dále jen pronajímatel)

a

2. Název subjektu: **Čerdo s.r.o.**

Obchodní rejstřík: Krajský soud Brno, oddíl C, vložka 26092

se sídlem: Karásek 1, Brno, PSČ 621 33

jejímž jménem jedná pan Martin Černý a pan Tomáš Dojiva

IČ : 25327411

DIČ : CZ25327411

Účet : [REDACTED]

(dále jen nájemce).

Smluvní strany se dohodly na následujícím obsahu:

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 5935, pro katastrální území Řečkovice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno - město, je Česká republika. Technické muzeum v Brně má předmětný majetek ve správě, s právem hospodaření k majetku dle Z.č.219/2000 Sb. a zřizovací listiny č.j.17474/2000.

Předmětem pronájmu je část nemovitosti v areálu Technického muzea v Brně-Řečkovicích specifikovaném výše a to nebytové prostory :

místnosti č.2.03 (11,6 m2), č.2.22 (17,4 m2), č.2.23 (12,0 m2) za účelem kanceláří ve 2. nadzemním podlaží budovy v interní evidenci pronajímatele označené SO 001 (původně č.2)

(dále jen pronajaté prostory, situace příloha). Pronajímatel prohlašuje, že tyto nebytové prostory nepotřebuje, k datu podpisu této smlouvy pro plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, či stanoveného předmětu činnosti.

Nájem je sjednán za účelem kancelářské činnosti.

Nájemce výše uvedené prostory přijímá a prohlašuje, že je s nimi seznámen a nemá k nim připomínek.

II. Doba trvání nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou a to na dobu **od 1.7.2016 do 31.12.2016**. Před uplynutím této doby je možné ukončit nájem na základě vzájemné dohody, nebo dle výpovědi v souladu s §§ 2308 a 2309 Občanského zákoníku s tím, že smluvní strany sjednávají tříměsíční výpovědní dobu.

V případě, že nedojde k písemnému vypovězení smlouvy jednou ze smluvních stran nejpozději jeden měsíc před ukončením platnosti smlouvy, prodlužuje se automaticky platnost smlouvy o další kalendářní rok, pokud budou splněny podmínky pro nájem dle ust. § 27 zák. č. 219/2000 Sb., nejdéle však na dobu 8 let.

Pronajímatel může smlouvu vypovědět, a to v případě, že bude potřebovat pronajaté prostory pro plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, či stanoveného předmětu činnosti. Výpovědní doba v tomto případě bude 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího od doručení výpovědi nájemci, s oznámením nájemci o důvodech dle Z.č. 219/2000 Sb.

Pronajímatel je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti a nebo pokud jsou dány podmínky dle § 27/odst. 1 a 2., Z.č. 219/2000 Sb. Účinky odstoupení nastávají doručením oznámení nájemci.

Za platné doručování všech písemností je považováno doručení do sídla nájemce, v případě vrácení této písemnosti zpět pronajímateli, bude písemnost doručena nájemci do pronajatých prostor. V případě i tohoto neúspěšného doručení, považuje se výpověď za doručenou dle § 573 Občanského zákoníku.

III. Cena pronájmu a úhrada služeb souvisejících s užíváním

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné je stanoveno dle cenového výměru č. 1/2015 o nájemném v areálu Technického muzea v Brně, v celkové hodnotě **45 100,- Kč za rok**. Kancelářské prostory 1 100,-Kč/m², rok x 41 m² = 45 100,- Kč/rok. Nájemné je splatné čtvrtletně ve výši **11 275,- Kč** předem, vždy k 20. dni, posledního kalendářního měsíce předcházejícího kalendářního čtvrtletí, na které je nájemné určeno. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně, na bankovní účet pronajímatele, uvedeného v záhlaví smlouvy.

Nájemné se každoročně bude upravovat o vyhlášenou míru inflace, která bude vyjádřena přírůstkem indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou ČSÚ, za uplynulých 12 měsíců, oproti průměru za předchozí rok.

2. Vedle nájemného poskytuje pronajímatel služby, které se nájemce zavazuje čtvrtletně platit pronajímateli. Jedná se o následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu v objektu SO 001, (č. 2): Dodávka elektrické energie, dodávka tepla, vodné a stočné.

Spotřeba elektrické energie bude určena na základě odečtu stavu podružného elektroměru a cenou kWh udanou ve faktuře prvododavatele. Smluvní strany sjednaly cenu tepla ve výši odpovídající skutečným nákladům za spotřebu plynu, které pronajímateli vznikly, a to výpočtem z celkové ceny ve faktuře přijaté od prvododavatele vztažené na jednotku dodávané energie.

Dodávka tepla (plynu) bude měřena a odečítána na podružném měřidle umístěném na patě objektu. Náklady na otop budou vyúčtovány jako poměrná část nákladů vzniklých na zdroji tepla změřené na patě objektu a poměřené podílem plochy předmětu nájmu k celkové vytápěné ploše objektu.

Za spotřebu vody bude nájemce platit pronajímateli podle Přílohy č.12 Vyhlášky č.120/2011.

V kanc. budovách činí směrné číslo roční spotřeby vody na 1 osobu 8 m³ vody.

Pro 2 osob zde pracující je úhrada 4 m³ za čtvrtletí za aktuální cenu prvododavatele.

3. Faktury za nájemné pronajímatel vystaví za čtvrtletí předem a jsou splatné vždy do 20. dne příslušného kalendářního měsíce předchozího příslušnému čtvrtletí. Faktury za služby budou vystavovány samostatně, dle faktur prvododavatelů.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce se zavazuje:

Dodržovat hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy, užívat pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou, neprovádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy. Běžné opravy a údržbu pronajatých prostor je nájemce povinen zabezpečovat na vlastní náklad. Co je běžná oprava je vymezeno v příloze k této smlouvě.

Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není pojištěn. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu žádné třetí osobě.

Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany a to ve všech pronajatých prostorách. Za plnění těchto povinností je odpovědná osoba určená nájemcem nebo nájemce sám. Nájemce je dále povinen obstarávat a zabezpečovat v potřebném množství a druzích požární techniku, věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení, se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a dále udržívat tyto prostředky v provozuschopném stavu.

Pokud dojde porušením těchto povinností ke vzniku škody na majetku, který má pronajímatel ve vlastnictví nebo správě, zavazuje se nájemce tuto škodu, v celém rozsahu uhradit.

Pronajímatel se zavazuje předat nájemci pronajaté prostory způsobilé k užívání, umožnit nerušené užívání pronajatých prostor, po dobu trvání nájmu.

Pronajímatel je oprávněn kontrolovat stav pronajatých prostor.

V.

Závěrečná ujednání

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a že souhlasí s jejím obsahem. Dále prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, rozumí jejímu obsahu a že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V ostatním se vzájemná práva a povinnosti řídí ustanoveními Z.Č. 219/2000 Sb., a předpisů souvisejících, občanského zákoníku a předpisů souvisejících.

V Brně dne 13-04-2016

Nájemce

Příloha: Situace, Vymezení drobných oprav

Příloha k Nájemní smlouvě k nebytovému prostoru

Drobné opravy

(1) Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí tohoto nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plyná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy pronajatého prostoru za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

(7) Podlahovou plochou se pro účely tohoto pronájmu rozumí součet podlahových ploch nebytových prostor a jeho příslušenství, a to i mimo, pokud jsou užívány výhradně nájemcem; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.