



01715-23-TSB

081/2023

Stránka 1

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 081/2023

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

PRONAJÍMATEL:

Technické sítě Brno, akciová společnost

se sídlem Barvířská 5, 602 00 Brno,

IČ: 25512285

DIČ: CZ 25512285

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č. ú. 2025576339/0800

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2500,

zastoupená [REDACTED], generálním ředitelem společnosti

(dále jen „pronajímatel“)

a

NÁJEMCE:

ELAT s.r.o.

se sídlem Kuřimská 1503/42, 621 00 Brno

IČ: 255 80 825

DIČ: CZ 255 80 825

bankovní spojení: 191690541/0300

zapsaná u KS Brno, oddíl C, vložka 35387

zastoupená: [REDACTED] jednatelem

(dále jen „nájemce“)

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem věcí nemovitých, a to pozemku parc. č. 2436, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 471 m², jehož součástí je stavba-budova č.p. 488, na ulici Svážná č.or.29, vše zapsané listu vlastnictví č. 1258 pro obec Brno, k.ú. Nový Lískovec 610283, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání v budově uvedené v čl. I., specifikované v příloze č. 1 k této smlouvě (dále jen „pronajaté prostory“), která je její nedílnou součástí.

2. Za účelem přístupu do pronajatých prostor je nájemce oprávněn používat přístupovou chodbu a společné prostory.

Technické sítě Brno, akciová společnost
Došlo :
18 -04- 2023
Č.j. : TPB/04772/2023
Počet listů/příloh : 6/0

3. Umístění pronajatých prostor je zakresleno v situačním plánu, který je uveden v příloze č. 1 k této smlouvě, která je její nedílnou součástí.
4. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s Průkazem energetické náročnosti budovy, uvedené v čl. I.
5. Smluvní strany prohlašují, že pronajaté prostory a jejich umístění, jak je definováno výše, je jim známe a považují je za dostatečně určité.

III.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci pronajaté prostory specifikované v čl. II. této smlouvy do nájmu výhradně za účelem organizačního zajišťování provozování své podnikatelské činnosti zapsané v obchodním rejstříku:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

IV.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 11.4.2023

V.

Nájemné a služby

1. Nájemné za pronajaté prostory je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě a je její nedílnou součástí. K takto stanovenému nájemnému bude připočtena DPH dle platných právních předpisů.
2. Nájemce je povinen platit pronajímateli paušální poplatek ve výši [REDAKCE] za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, přičemž těmito službami se rozumí odvoz odpadů (mimo odpadů podléhajících jinému, než běžnému režimu likvidace komunálního odpadu), užívání sociálního zařízení, průchod chodbami a dvorem, úklid společných prostor, internetové připojení.
3. Dále je nájemce povinen hradit pronajímateli sjednanou paušální úhradu na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, což zahrnuje dodávky elektrické energie, tepla a dodávku teplé a studené vody, a to ve výši dle přílohy č. 2 této smlouvy.
4. Nájemné, poplatky a zálohy za služby dle předcházejících odstavců za příslušný měsíc je nájemce povinen platit pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, vždy nejpozději do 20. dne následujícího měsíce bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Sjednaná výše nájmu a služeb může být pronajímatelem zvýšena o míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem, a to na následujících 12 měsících do dalšího zveřejnění tohoto údaje za předchozí rok vždy zpětně od 1. 1. v roce, kdy na zvýšení nájemného vznikl pronajímateli nárok.
6. V případě prodloužení se zaplacení nájemného a služeb může pronajímatel požadovat zaplacení úroku z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení od nájemce.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory v souladu s dohodnutým účelem s péčí řádného hospodáře, zabezpečovat na své náklady jejich provozní údržbu a drobné opravy ve smyslu § 2257 občanského zákoníku a na své náklady odstraňovat případné škody, které v užívaných nebytových prostorách způsobí.
2. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady úklid pronajatých prostor. S produkovaným odpadem je nájemce povinen nakládat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
3. V souvislosti s provozováním obchodní činnosti nájemce mohou pronajaté prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat i osoby, které se v pronajatých prostorách užívaných nájemcem pohybují v souvislosti s předmětem činnosti nájemce (zejména zaměstnanci, obchodní partneři a zákazníci).
4. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele a za podmínky, že nájemce nese veškerou odpovědnost za tuto třetí osobu, co se týká užívání předmětu nájmu a povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy pro nájemce včetně touto smlouvou sjednaných sankcí.
5. Nájemce se zavazuje při veškeré své činnosti zachovávat platné předpisy o komunální čistotě, hygienické, protipožární i případné jiné bezpečnostní předpisy a odpovídá za škody vzniklé pronajímateli jejich porušením.
Nájemce je povinen dodržovat požární předpisy a pokyny požárního technika pronajímatele.
6. Nájemce je povinen umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajatých prostor, provedení nezbytných oprav a inventarizaci majetku.
7. Nájemce je oprávněn označit pronajaté prostory obvyklým návěstím oznamujícím jeho přítomnost v objektu včetně umístění vhodného informačního navigačního značení.
8. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory protokolárně předat pronajímateli ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit písemně pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla.
10. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět žádné stavební úpravy, které by znamenaly technické zhodnocení i znehodnocení pronajatých prostor.
11. Pojištění odpovědnosti – Nájemce je povinen mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu na věci, na životě, na zdraví, na jinou majetkovou škodu vyplývající ze škody na věci, životě nebo zdraví s vyšší pojistné částky minimálně 2 000 000,-Kč. Spoluúčast nájemce doporučujeme maximálně 10 000,-Kč.
12. Pojištění majetku nájemce – nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady uzavře pojistnou smlouvu, kterou pojistí svůj majetek nacházející se v pronajatých prostorách. Náhradu škody,

která bude na majetku nájemce způsobena pojistnou událostí, uplatní nájemce na základě této pojistné smlouvy u příslušné pojišťovny a nebude jí požadovat po pronajímateli.

13. Povinnost udržovat pojištění – nájemce je jako pojistník povinen udržovat pojištění tak, jak bylo předloženo beze změn, po celou dobu trvání nájemní smlouvy. Na pokyn pronajímatele je povinen nájemce předložit pronajímateli důkazy, že pojištění v požadovaném rozsahu a výši trvá. Pokud by v důsledku pojistného plnění, nebo jiné pojistné události mělo dojít k zániku pojistného, k omezení rozsahu pojištěných rizik, ke snížení stanovené min. výše pojistného plnění v pojištění, nebo k jiným změnám, které by znamenaly zhoršení podmínek oproti původnímu stavu, je nájemce povinen učinit příslušná opatření tak, aby pojištění bylo udrženo, jak je požadováno v č. 11 a č. 12.

14. Příslušné pojistné smlouvy budou po odsouhlasení splněných parametrů TSB, a.s. nedílnou součástí nájemní smlouvy.

VII.

Sankce

1. Pro případ porušení povinností ze strany nájemce dle čl. VI. této smlouvy si pronajímatel vyhrazuje právo požadovat po nájemci úhradu ve výši rovnající se 100% celkových nákladů na jejich odstranění zvýšených o 20 % jako smluvní pokutu za toto porušení.

VIII.

Skončení nájmu

1. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a musí být poslána druhé smluvní straně formou doporučeného dopisu na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že se zásilka s výpovědí vrátí zpět odesílateli, považuje se den vrácení za den doručení.

2. V případě, že je nájemce více než 30 dní v prodlení s placením nájemného a služeb a dále v případě porušení povinností ze strany nájemce dle čl. VI. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní doba činí 1 měsíc. Pro počátek běhu výpovědní doby platí ustanovení odstavce 1. čl. VIII.

3. Nájemní vztah je možné ukončit písemnou dohodou.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, přičemž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, všem jejím ustanovením rozumí a souhlasí s nimi a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

3. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

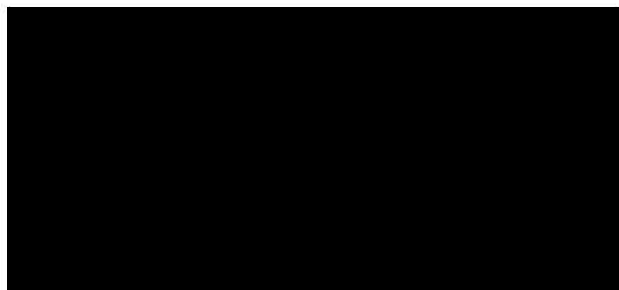
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. a že je osobou dle ust. § 2 odst. 1, písmeno m) zákona č. 340/2015 Sb,

nájemce je oprávněn bez dalšího uveřejnit obsah smlouvy, a to jak prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., tak jiným způsobem. Smluvní strany souhlasí s poskytnutím obsahu (kopie) této smlouvy pronajímatelem kterékoliv osobě postupem dle zákona č. 106/1999 Sb. Nájemce výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné jeho obchodní tajemství, ani jiné informace, které by nemohly být uveřejněny či poskytnuty dle zákona č. 106/1999 Sb. či jiným způsobem. V opačném případě je smluvní strana, které se obchodní tajemství či jiné informace týkají, povinna v listině vyznačit či písemně smluvní straně provádějící uveřejnění v registru smluv sdělit, které informace považuje za své obchodní tajemství, a tedy nesouhlasí s uveřejněním/poskytnutím těchto údajů. Pronajímatel si však vyhrazuje konečné právo rozhodnout, které informace budou zveřejněny.

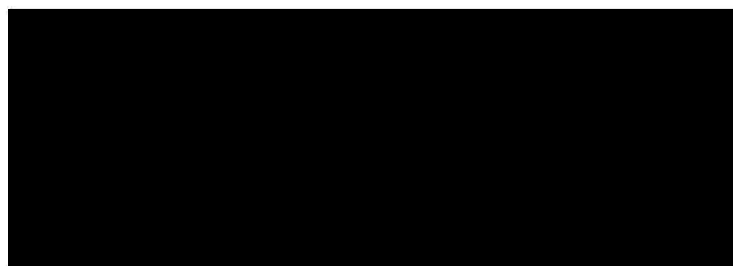
5. Tato smlouva nabude účinnosti dnem jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

V Brně dne.....
11. 4. 2023

V Brně dne.....
11. 4. 2023



Generální reditel
pronajímatel



nájemce



NA ZÁKLAD
PLNÝ MOCI



Příloha č. 1 Smlouvy

Specifikace pronajatých nebytových prostor

Kategorie nemovitosti B

II. nadzemní podlaží	Číslo místnosti	Výměra v m ²	Kč/m ² /rok bez DPH	Cena celkem bez DPH/rok
				54 080,- Kč

Příloha č. 2 Smlouvy

Výpočet paušálního poplatku za energie

č/měs.	koef. pro úhradu nákladů za:								
celkem	teplo	Kč/ rok	Kč/měs.	el. energii	Kč/rok	Kč/měs.	vodu	Kč/rok	Kč/měs.
2 981.15									

U dodávek el. energie je spotřeba určena odhadem dle příkonů jednotlivých spotřebičů a časů jejich provozu, s přihlédnutím k předmětu podnikání a individuálním úpravám provedených nájemci. U nemovitostí, kde je součástí nemovitosti i vstup do kolektorové sítě a odběr el. energie účtovaný na danou nemovitost je včetně odběru v kolektorech je základna pro odhad spotřeby nájemce snížena o 33% skutečného odběru. Z takto snížené základny je odhadnuta spotřeba nájemce.

U dodávek tepla je spotřeba stanovena koeficientem pronajatých ploch v poměru k plochám celkovým.

U dodávky teplé a studené vody je spotřeba stanovena odhadem poměru zaměstnanců, druhu provozu a uživatelů nemovitosti v poměru k celkovému počtu uživatelů nemovitosti a s přihlédnutím k předmětu podnikání nájemce.

Plná moc

ELAT s.r.o., se sídlem Brno, Kuřimská 1503/42, PSČ 621 00, IČ: 255 80 825
(dále jen „Zmocnitel“)

zplnomocňuje

k:

- zastupování Zmocnitele v obchodních jednáních
- uzavírání smluvních vztahů a dohod jménem Zmocnitele
- podání žádosti o platbu a požadovaných příloh
- převzetí platby ve prospěch Zmocnitele a jeho jménem
- vystupování před orgány státu jménem Zmocnitele

Zmocněnec není oprávněn ustanovit za sebe k danému dalšího zmocněnce.
Zmocněnec není oprávněn sjednat závazky z úvěru, zápůjčky nebo směnky.
Zmocněnec tuto plnou moc za zde uvedených podmínek a omezení přijímá.

V Praze dne 3.8.2017

zmocněnec

jednatel