Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
č. SML/ /10934/2023

uzavřená podle ustanovení § **2302** a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
mezi těmito smluvními stranami:

**CIMTO, s.r.o.**

se sídlem:

IČO:

DIČ: zapsaný bankovní spojení: číslo účtu: zastoupené:

(dále jen nájemce)

**Centrum dopravního výzkumu, v. v. i.**

|  |  |
| --- | --- |
| se sídlem: | Líšeňská 2657/33a, Brno, 636 00 |
| IČO: | 44994575 |
| DIČ: | CZ44994575 |
| zapsanýbankovní spojení: | v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT Komerční banka Brno-město |
| číslo účtu: | 100736621/0100 |

zastoupený: Ing. Jindřichem Fričem, Ph.D., MBA, ředitelem

(dále jen pronajímatel)

Líšeňská 2657/33a, Brno, 636 00

04050657

CZ04050657

v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 87992

Komerční banka, a.s.

115-132490267/0100

Ing. Michalem Kremplem, Ph.D., zástupcem jednatele

1. Úvodní ustanovení
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí - průmyslového areálu v Tišnově, na adrese Olbrachtova 1740, 666 03 Tišnov, k.ú. Tišnov, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - venkov jehož součástí je předmět nájmu blíže definovaný níže:

Předmětem nájmu sjednaného touto smlouvou jsou:

1. budova č.p.: 1740 o výměře 440 m2 stojící na pozemku p. č. st. 2046, stavba pro administrativu
2. a dále průmyslový objekt bez č. p. nebo ev. Stojící na pozemku p. č. st. 2045 o výměře 143 m2.

Vše zapsáno na LV č. 1002 pro k. ú. Tišnov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov.

1. Předmět a účel nájmu
2. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní stanovených předává k užívání budovu č.p.: 1740 za účelem užití prostor sloužících k podnikání (dále jen předmět nájmu) o celkové výměře 535,42 m2, specifikované v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy a

dále průmyslový objekt bez č. p. nebo ev. Stojící na pozemku p. č. st. 2045 o výměře 143

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od podpisu této smlouvy do 1.5.2028.
2. Nájemce bude předmět nájmu užívat v souladu s jeho charakterem, a to ke své podnikatelské činnosti. V tomto smyslu bude předmět nájmu užíván jako zkušebna obalů, kancelář nebo sklady písemností, majetku nájemce a drobného hygienicky nezávadného zboží v rámci administrativní a provozní činnosti nájemce. Nájemce se zavazuje využívat pronajatý předmět nájmu pouze pro tento účel.
3. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání, a to na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv změna v užívání předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a je možná pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené provozem jeho činnosti nebo v souvislosti s ním, jakož i za škody vzniklé při případných stavebních úpravách prováděných na jeho náklady.
6. Projev vůle
7. Pronajímatel v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy pronajímá nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. II této smlouvy za dohodnuté nájemné.
8. Nájemce si v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu od pronajímatele najímá a zavazuje se hradit za jeho užívání nájemné a úhradu za služby, které jsou s jeho užíváním spojeny.
9. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu, s plány budov a tento stav považuje za vhodný pro své účely podnikání a nemá k němu výhrady.
10. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav (mimo drobných oprav běžných do 5.000,—Kč/měsíčně maximálně však 65.000,—Kč/rok), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
11. O předání předmětu nájmu bude sepsán a oběma smluvními stranami podepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav a vybavení předmětu nájmu ke dni jeho předání.
12. Nájemné a úhrada za služby
13. Účastníci této smlouvy stanovili nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši **41.562 Kč bez DPH měsíčně** s ohledem na obdobnou cenu pronájmu v čase a místě. K této částce bude připočítána sazba DPH dle právních předpisů účinných ke dni zdanitelného plnění.
14. Nájemné bude nájemce hradit na základě pronajímatelem vystavené faktury. Splatnost faktury je 14 dnů od data vystavení faktury. Smluvní strany se dohodly, že faktury budou doručovány e-mailem na adresu uctarna@cimto.cz .
15. Součástí nájmu je poskytnutí připojení k internetu o rychlosti 20/20Mbps, přičemž náklady na poskytování internetu jsou součástí nájmu sjednaného v odst. 1 tohoto článku.
16. Ostatní služby spojené s nájmem, tj. dodávka elektrické energie, vody, plynu, tepla a úklidových služeb, nejsou součástí nájmu a nájemce je bude hradit samostatně na základě smluv uzavřených nájemcem a dodavateli jednotlivých služeb.

Účastníci této smlouvy se dohodli na následujících zálohách, které reflektují předchozí spotřebu plynu, elektřina a vody nájemce:

* záloha na elektřinu činí:

17.000,-Kč / měsíc

7.500,-Kč / měsíc

500,-Kč / měsíc

* záloha na plyn činí:
* záloha na vodné a stočné činí:

**Souhrnná platba za dodávky zmíněných energií činí 25.000,- Kč bez DPH měsíčně a** bude uhrazena na účet pronajímatele vždy k 15. dni v měsíci.

1. Případné další služby budou předmětem písemného dodatku k této smlouvě.
2. Účastníci se dohodli, že pronajímatel bude vyúčtování provádět kvartálně, umožní-li to distribuce dílčích položek.
3. Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat nájemci za každý den prodlení s úhradou nájemného, resp. úhradou za služby spojené s užíváním předmětu nájmu úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Změna výše nájemného a služeb
5. Smluvní strany se ve smyslu § 2248 občanského zákoníku dohodly, že nájemné bude každoročně počínaje rokem 2024 upravováno o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců, zveřejněný Českým statistickým úřadem, popř. jiným subjektem, který jej nahradí **(**[**https://www.czso.cz/csu/czso/mira inflace**](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)**)).** Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Nájemné bude upravováno vždy od II. čtvrtletí příslušného roku. Výpočet zvýšeného nájemného provede pronajímatel a v dostatečném předstihu toto písemně oznámí tak, aby mu umožnil včas uhradit zvýšené nájemné.
6. Dojde-li v průběhu smluvního období ke změně sazby daně z přidané hodnoty, pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemci písemně oznámí nově vypočítané platby nájemného včetně této daně. Nedoručí-li pronajímatel nájemci toto oznámení do dne účinnosti zákona, měnícího sazbu uvedené daně, povinnost nájemce platit nájemné včetně nově platné sazby daně z přidané hodnoty tím není dotčena.
7. Práva a povinnosti pronajímatele
8. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
9. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby a nutných oprav.
10. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O takovém vstupu do předmětu nájmu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, jestliže nebylo možno informovat jej předem. Pro tyto účely sdělí nájemce pronajímateli spojení na sebe nebo jím pověřenou osobu. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít k předmětu nájmu v držení náhradní klíče.
11. Práva a povinnosti nájemce
12. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
13. Nájemce je oprávněn instalovat v předmětu nájmu stroje a zařízení nutné k provozu zkušebny.
14. Nájemce je povinen pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. IV. této smlouvy.
15. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu takových oprav, které ohrožují stav předmětu nájmu a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.
16. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy v pronajatých prostorách, související sjejich užíváním. Co se rozumí pro účely této smlouvy běžnou údržbou a drobnými opravami, určuje ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
17. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, není přípustné.
18. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
19. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické obecně závazné předpisy, a to i při užívání společných prostor v budově.
20. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad, provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických, popř. dalších spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů a současně zajistit, aby byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace.
21. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu nebo na zdraví třetích osob on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah, a to podle obecně závazných právních předpisů. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu a na svůj náklad veškeré takto vniklé škody odstranit.
22. V případě narušení objektu třetí osobou nebo při živelné události zavazuje se nájemce spolupracovat s pronajímatelem, policií, resp. dalšími subjekty a dále učinit nezbytná opatření k omezení a likvidaci škod, zejména pak zabezpečit narušený předmět nájmu až do doby, kdy budou následky škod definitivně odstraněny.
23. Nájemce je povinen umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, a to u vchodu do budovy, informační tabuli o své firmě či provozu. K umístění jiných reklam či informací o činnosti nájemce je zapotřebí předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
24. **Podnájem**
25. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.
26. Úpravy předmětu nájmu
27. Veškeré úpravy, stavební změny popř. instalace v prostorách předmětu nájmu, pokud překračují stav při jeho předání, resp. po jeho předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou na náklady nájemce a vyžadují předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to výslovně s každou jednotlivou konkrétní úpravou. Souhlas pronajímatele bude udělen do předávacího protokolu, resp. do jiné samostatné listiny, která bude obsahovat zároveň i dohodu smluvních stran o tom, zda nájemce učiní úpravy na své náklady a zdaje nájemce povinen úpravy po skončení nájmu odstranit či nikoli.
28. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy zejména do elektrického, popř. dalšího vedení.
29. Dohodnou-li se smluvní strany odchylně od bodu 1. a 2. tohoto článku, učiní tak písemně dodatkem k této smlouvě.
30. Pojištění
31. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá za soubor věcí a zařízení nájemcem vnesených, resp. uložených v předmětu nájmu pro případ jejich poškození či zničení, odcizení věcí krádeží a vloupáním a není ani povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy. V případě pochybností se nájemce poradí s pronajímatelem, jaký rozsah pojištění je kryt ze strany pronajímatele.
32. Zánik smluvního vztahu
33. Smluvní vztah zaniká dohodou smluvních stran.
34. Pronajímatel může nájem kdykoli a bez udání důvodu písemně vypovědět. V takovém případě činí výpovědní doba 3 měsíce a začíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
35. Pronajímatel může také dále smlouvu vypovědět s okamžitou platností bez výpovědní lhůty

a) v případě, že nájemce porušil hrubě své povinnosti vůči pronajímateli zejména tím, že přes výzvu k nápravě

* vykonává v pronajatých prostorách v rozporu s touto smlouvou sjednaným účelem nájmu jiný předmět podnikání nebo změnil způsob či podmínky výkonu sjednané podnikatelské činnosti nebo
* je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo jeho části nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

b) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.

1. Při skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu nejpozději v poslední den trvání nájmu vyklidit a odevzdat jej v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele, je-li k tomu podle dohody stran dle čl. X této smlouvy povinen.
2. Nepředá-li nájemce svým zaviněním pronajímateli vyklizený předmět nájmu v termínu dohodnutém v předchozím odstavci, zaplatí pronajímateli za každý den do dne předání předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 500,-Kč.
3. Vylučuje se obnovení nájmu v případě, že nájemce prostory užívá i po uplynutí doby nájmu (§ 2230 občanského zákoníku).
4. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny dle ustanovení § 2315 zák. č. 89/212 Sb., občanského zákoníku.
5. Dohoda o vyklizení
6. V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá pronajímateli předmět nájmu ani do 15 dnů po skončení nájemního vztahu, podpisem této smlouvy uděluje nájemce pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby do předmětu nájmu vstoupil a popř. překonal veškerá technická bezpečnostní zařízení (mechanická i elektronická s tím, že případné škody na zařízení jdou k tíži nájemce) a při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci na náklady a nebezpečí nájemce jej protokolárně vyklidil, resp. nechal vyklidit věci, které patří nájemci nebo jiným osobám. Takto vyklizené věci pak uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce a znemožnil nájemci přístup do předmětu nájmu, a to způsobem, jehož použití je plně v dispozici pronajímatele. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.
7. Pokud si nájemce nevyzvedne vyklizený majetek do dvou měsíců ode dne, kdy měl předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli, a zároveň neuhradí veškeré své závazky dle této smlouvy a náklady na vyklizení a skladování, je pronajímatel oprávněn vyklizený majetek prodat a výnos z prodeje započíst proti pohledávkám, jež má vůči nájemci.
8. Závěrečná ustanovení
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
10. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně případných budoucích dodatků bude uveřejněna v souladu s ustanoveními zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel. Nájemce prohlašuje, že tato smlouva neobsahuje jeho obchodní tajemství, osobní údaje osob na straně nájemce, které by nebylo možno uveřejnit, utajované skutečnosti ve smyslu ustanovení zák. č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných skutečností, ani jiné informace či skutečnosti, které by nebylo možno uveřejnit.
11. Smluvní strany doručují protistraně písemnosti poštou, a to doporučeným dopisem. V případě, že adresát svým jednáním přijetí zásilky zmaří, resp. přijetí zásilky odmítne, popř. se tato vrátí jako nedoručitelná, nastávají stejné účinky, jako při doručení. V sporném případě se má za to. že písemnost byla doručena třetím dnem po jejím odevzdání poštovní přepravě.
12. Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zák. č.89/2012 Sb., občanským zákoníkem. V případě, že se vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám ukáže některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo sporným anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy touto skutečností nedotčena. Namísto dotyčného ustanovení nastupuje ustanovení příslušného obecnězávazného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu této smlouvy.
13. Smlouva je vyhotovena a podepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom jejím vyhotovení.
14. Veškeré doplňky a změny této smlouvy vyžadují souhlasu obou stran a musí být učiněny písemnou formou v podobě postupně číslovaných a podepsaných dodatků.
15. Účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetli a že tato obsahuje jejich projevy vůle, které učinili zcela svobodně a vážně, bez jakéhokoliv omylu či nátlaku a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
16. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

Přílohy této smlouvy:

1. Specifikace předmětu nájmu

V Brně dne

Centrum dopravního výzkumu, v. v. i.

Ing. Jindřich Frič, Ph.D., MBA, ředitel

Ing. Michal Krempl, Ph.D., zástupce jednatele

CIMTO, s. r. o.

Líšeňská 2657/33a, 636 00 Brno

IČO: 04050657, DIČ: CZ04050657