

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. 6623033410

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO 44992785

podpisem smlouvy pověřen na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/040 konané dne 28. 6. 2023 Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. CD CENTRUM COMS, a.s.

se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno
zastoupená předsedou představenstva Mgr. Bc. Iljou Kašíkem a místopředsedou představenstva
Ing. Karin Podivinskou
IČO 07379161

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. B, vl. 8033
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 435 v k. ú. Město Brno, obec Brno, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, se stavbou Panská 13, č.p. 361 – jiná stavba, která je jeho součástí (dále jako „nemovitost“). Jedná se o nemovitou kulturní památku.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory nacházející se ve 3.NP nemovitosti o celkové výměře 86,57 m² (dále jako „předmět nájmu“). Specifikace předmětu nájmu tvoří přílohu této smlouvy.
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat jako kanceláře pro svou činnost.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přejímá.

II.

Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 11. 2023.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a dlužné částky nebyly uhrazeny ani v dodatečně lhůtě stanovené nájemci ze strany pronajímatele v písemné úhradě dlužných částek,
 - b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce užívá prostor v rozporu s touto smlouvou,
 - d) bude nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.
4. Z důvodů shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu se sjednává částkou ve výši 126.000,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 31.500,- Kč.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Jedná se zejména o el. energii, vytápění, plyn, vodné a stočné, odvod srážkové vody apod. Rozpis včetně výše sjednaných záloh je uveden ve výpočtovém listě, který je součástí této smlouvy.
3. Nájemné a zálohy na úhrady za služby jsou splatné ve čtvrtletních splátkách, vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí, za které platba náleží, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a úhrady za služby, tj. za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Vyúčtování zálohových plateb za služby se provádí jedenkrát ročně a nájemce je povinen uhradit je do 14 dnů po jeho obdržení.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu provozních nákladů uhradit.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a ceny služeb je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.

7. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce bere na vědomí, že součástí předmětu nájmu je plynový kotel, který vytápí 2.NP a 3.NP nemovitosti. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady obsluhu kotle i pravidelnou prohlídku, zápis o této prohlídce předá pronajímateli. Případnou opravu kotle zajistí pronajímatel. V případě, že pronajímatel pronajme prostory ve 2.NP další osobě, bude se tato osoba podílet na nákladech spojených s obsluhou a prohlídkou kotle.
3. Nájemce se zavazuje zajistit na svoje náklady úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků.
4. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel plánuje provedení obnovy sousední historické budovy Mečová 3, její úpravu dispozice pro současné potřeby a využití objektu a dále přímé propojení s objektem Mečová 1/Panská 13. Nájemce se zavazuje tyto úpravy strpět. Stavebními pracemi by měly být dotčeny pouze sociální zařízení ve 2.NP a 3. NP, a to střídavě. Pokud nebude po dobu stavebních prací funkční sociální zařízení, které je součástí předmětu nájmu, umožní pronajímatel nájemci využití sociálního zařízení ve 2.NP.
6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
7. Nájemce se zavazuje při instalaci firemního nápisu, označení provozovny či jiných reklam na předmětu nájmu respektovat pravidla uvedená v publikaci s názvem „Manuál dobré praxe označování provozoven v městské části Brno-střed“ vydané statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-střed v roce 2017.
8. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
9. V případě dalších požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy a v případě stavebních úprav a podstatných změn předmětu nájmu se nájemce zavazuje požadované úpravy

provést na své náklady včetně případné rekolaudace a dalších potřebných úkonů na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.

10. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
11. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
12. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
13. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činnostmi pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu, ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a zveřejněním v registru smluv.

Doložka

Záměr pronájmu právnické osobě zřízené statutárním městem Brnem není ve smyslu ustanovení § 39 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, není pronajímatel povinen zveřejnit.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R9/040 konané dne 28. 6. 2023.

V Brně dne

17.7.2023

Statutární město Brno
Ing. Richard Elleder
vedoucí OSM MMB
pronajímatel

17-07-2023

V Brně dne

CD CENTRUM COMS, a.s.
Mgr. Bc. Ilja Kašík
předseda představenstva
nájemce

CD CENTRUM COMS, a.s.
Ing. Karin Podivinská
místopředseda představenstva
nájemce

Specifikace předmětu nájmu:

číslo m.	účel	výměra v m2
303	kancelář	16,19
304	kancelář	23,93
305	kancelář	15,12
306	schod.prostor	8,95
307	vstupní hala	8,64
308	kuchyňka	4,6
314	lodžie	3,59
315	předsíňka	2,04
316	WC	1,78
317	uzavřený prostor lodžie	1,73
celkem		86,57

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami v objektu Panská 13, Brno platný od 1.11.2023 (nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)				
			CD CENTRUM COMS, a.s.	
<i>I. platby za nájemné</i>	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
nebytové prostory ve 3. NP	86,57		31 500,00 Kč	126 000,00 Kč
Celkem odd. I	86,57		31 500,00 Kč	126 000,00 Kč
<i>II. platby za služby dodavatelů</i> placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. prep. na m2 ploch				
	m2	záloha za m2/rok	záloha čtvrtletí	záloha rok
1. Elektrická energie			4 200,00 Kč	16 800,00 Kč
2. Plyn			11 100,00 Kč	44 400,00 Kč
3. Voda			3 900,00 Kč	15 600,00 Kč
4. Srážková voda			300,00 Kč	1 200,00 Kč
Celkem odd. II.			19 500,00 Kč	78 000,00 Kč

Vypracoval: Salačová 

V Brně dne: 14.6.2023

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku-MMB



za nájemce
CD CENTRUM COMS, a.s.

