

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. D/23/840

uzavřená podle ust. § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými účastníky:

Smluvní strany:

Teplárny Brno, a.s.

se sídlem: Okružní 828/25, 638 00 Brno
zastoupena: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem
IČ: 463 47 534
DIČ: CZ46347534
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 786
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 32606621/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Energie Teplárny Brno, s.r.o.

se sídlem: Okružní 828/25, 638 00 Brno
zastoupena: Jiřím Klíčem, BA (Hons), jednatelem
IČ: 19767447
DIČ: CZ19767447
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C vložka 136000

(dále jen „nájemce“)

čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, pozemku p. č. 1780, jehož součástí je budova č. p. 828 v katastrálním území Lesná, obec Brno, zapsaného na LV č. 1145 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město. Budova se nachází na ulici **Okružní 25, Brno**.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání **místnost č. 17 v 1. poschodí budovy specifikované v čl. I.** této smlouvy včetně stávajícího vybavení nábytkem (dále také jako „*předmět nájmu*“).
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dohodnuté nájemné.

čl. II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem užívání jako:
kancelář
2. Nájemce prohlašuje, že účel užívání předmětu nájmu je v souladu s jeho předmětem činnosti zapsaným v obchodním rejstříku nebo živnostenském rejstříku. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem užívání.

čl. III.

Trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 1. 10. 2023**.

čl. IV.**Nájemné a způsob platby nájemného**

1. Cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše **3.000,- Kč/měsíc bez DPH**. K nájmemnému bude účtována DPH v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb. Cena nájmu obsahuje částku představující náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemné bude nájemce hradit zpětně za předchozí měsíc na základě faktur vystavených pronajímatelem do 5. pracovního dne následujícího měsíce. Lhůta pro splatnost faktur byla sjednána v délce 14 dnů od data vystavení faktury na účet pronajímatele uvedený ve faktuře – daňovém dokladu. Za zaplacení částky dle ustanovení IV.1. se považuje její připsání na účet pronajímatele.
3. Sjednané nájemné je možno měnit dohodou obou smluvních stran v závislosti na vývoji výše obvyklého nájemného, nebo v souladu s obecně závaznými právními předpisy, které budou tuto oblast upravovat.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Inflaci se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech.

Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájmemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příští splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.
5. Pokud nájemce nesplní povinnosti vyplývající z ustanovení IV.2., IV.3. a IV.4., zavazuje se zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení ode dne splatnosti do zaplacení. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

čl. V.**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy a měnit účel užívání předmětu nájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je srozuměn s tím, že předmět nájmu lze užívat jen k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu, případně k účelu vymezenému v povolení stavby.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy užívat jako řádný hospodář a na své náklady zajišťovat běžnou údržbu a opravy. Za opravy, které je povinen hradit nájemce, se považují všechny drobné opravy dle ust. § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a dále opravy pronajatého prostoru a jeho vybavení, výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000 Kč, pronajímatel je povinen hradit pouze náklady přesahující tuto částku.
3. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli. Pronajímatel neodpovídá za poškození, ztrátu, zničení majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy proti vniknutí, zabezpečit svůj movitý majetek tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či odcizení. V případě hrozící škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen učinit okolnostem přiměřené opatření k jejímu odvrácení.
4. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část uvedenou v ustanovení I. této smlouvy do podnájmu třetí osobě.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu, a to v pracovní dny od 7.⁰⁰ do 15.³⁰ hod. Písemné oznámení o předpokládaném vstupu zašle pronajímatel nájemci 5 pracovních dnů předem, nebo oznámení provede jiným, předem s nájemcem dohodnutým způsobem. Nájemce je povinen strpět provádění úprav předmětu nájmu, které zásadně neovlivní užívání předmětu nájmu pro nájemce (např. umístění elektrického vedení z důvodu instalace fotovoltaické elektrárny na střechu objektu).

6. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel ke dni podpisu této nájemní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce v den ukončení nájmu neodevdá vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel v souvislosti s výkonem vlastnického práva oprávněn zajistit dřívější předmět nájmu (dále jen objekt) proti vstupu neoprávněných osob včetně dřívějšího nájemce (dále jen neoprávněná osoba) do objektu. V případě pozdního vyklizení předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta, která činí 3000,- Kč za každý započatý den prodlení a je splatná na výzvu pronajímatele k její úhradě.

čl. VI.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy zaniká způsobem stanoveným zákonem.
2. Nájemní vztah může skončit také výpovědí této smlouvy jednou ze smluvních stran. Smluvní strany sjednávají **tříměsíční výpovědní dobu**. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn bez nároku nájemce na náklady vynaložené v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu vypovědět nájemní smlouvu v případě porušení povinnosti nájemce stanovené touto smlouvou s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce, nejde-li o porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.
4. Poruší-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu i bez výpovědní doby. Porušením povinnosti zvláště závažným způsobem se rozumí zejména porušení povinnosti nájemce dle čl. IV. odst. 1. a čl. V odst. 1. této smlouvy a užívání předmětu nájmu způsobem, při kterém se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo při kterém hrozí jeho poškození či zničení. Pronajímatel před podáním výpovědi vyzve nájemce k nápravě, poskytnu mu k ní přiměřenou lhůtu a upozorní nájemce na možnost výpovědi bez výpovědní doby. Hrozí-li však pronajímateli naléhavé vážné nebezpečí z prodlení, je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě. Nájemní vztah končí dnem, v němž byla výpověď doručena nájemci.

čl. VII.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemní smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti společnosti Teplárny Brno, a.s. uveřejňovat některé smlouvy v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Pokud mají obě smluvní strany povinnost uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za uveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. III odst. 1 této smlouvy, nejdříve však dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, pronajímatel i nájemce obdrží po jednom z nich.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, odporovatelným, neúčinným či nevynutitelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena.

Smluvní strany se zavazují dohodnout se na náhradě takového ustanovení za ustanovení jiné, které je svým účelem a právními důsledky nejbližší vadnému ustanovení.

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují ke smlouvě své podpisy.

V Brně dne:

V Brně dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel

.....
Jiří KLÍČ, BA (Hons)
jednatel