**Nájemní smlouva**

*podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)*

*kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany*

**Česká republika**

příslušnost hospodařit s majetkem státu:

**Krajské státní zastupitelství v Brně**

se sídlem Mozartova 18/3, Brno, PSČ 601 52

IČO: 00026069

zastoupeno JUDr. Janem Sladkým, krajským státním zástupcem

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 19-4226621/0710

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

# **ČEBUS, cestovní kancelář, s.r.o.**

se sídlem Běhounská 132/19, Brno, PSČ 656 34

IČO: 26222094

DIČ: CZ26222094

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 37951

za společnost jedná Mgr. Miroslav Polák, jednatel

bankovní spojení: ČSOB Brno, Joštova 5

číslo účtu: 167178652/0300

(dále jen „nájemce“)

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímateli přísluší hospodařit s majetkem státu, a to budovou s č.p. 132, na pozemku parc. č. 33, obec 582786 Brno, zapsanou na LV č. 415 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, na adrese Moravské náměstí 2 (dále jen „Budova“). Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tento pozemek, resp. část Budovy, která je součástí uvedeného pozemku, nájemci pronajmout a že tento pozemek není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že jsou splněny všechny podmínky k uzavření této smlouvy a k realizaci jejího účelu, jež jsou stanoveny v předpisech práva občanského.
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání prostor nacházející se v I. NP (přízemí) předmětné Budovy o výměře **168,10** m2 Dále jen „předmět nájmu“. Předmět nájmu je schematicky zakreslen a vyznačen v plánku, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

**Předmět nájmu je přístupný pouze ze samostatného vstupu z Moravského náměstí.**

1. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že je ke dni uzavření této smlouvy způsobilý k užívání.
2. Předmět nájmu pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů

v rámci své působnosti, o čemž bylo rozhodnuto dne 21. 6. 2023 pod č.j 3 SPR 297/2023.

**Článek II.**

**Účel nájmu a předmět podnikání**

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem užívání pro podnikatelskou činnost nájemce v souladu s rozsahem vymezeném v platném živnostenském oprávnění.
2. Předmět podnikání nájemce je: provozování cestovní kanceláře.

**Článek III.**

**Doba a ukončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, **a to od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2031.**
2. **Pronajímatel** může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
   1. nájemce užívá předmět nájmu k jinému, než ke sjednanému účelu;
   2. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
   3. nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele opakovaně hrubě porušuje klid nebo pořádek v předmětu nájmu;
   4. nájemce je z důvodů ležících na své straně přes předchozí písemné upozornění pronajímatele v prodlení s placením nájemného nebo úhradou nákladů za vodné a stočné; toto ustanovení se nevztahuje na prodlení, které vznikne neoznámenou změnou bankovního účtu pronajímatele.
3. **Nájemce** je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
4. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal;
5. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
6. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou;
7. se změnil vlastník Budovy nebo její části a pronajímatel porušil jakoukoliv povinnost dle ustanovení čl. V. odst. 4 této smlouvy; v tomto případě se neuplatní ustanovení § 2223 občanského zákoníku.
8. Obě smluvní strany mohou písemně vypovědět smlouvu i bez udání důvodu před uplynutím sjednané doby.
9. Výpovědní doba činí tři měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
10. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu v den skončení nájmu a uvést jej do stavu, ve kterém byl při jeho převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem pronajímatele provedl. O stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude stranami sepsán protokol.
11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona oprávněn okamžitě ukončit užívací vztah, pokud bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci realizace své působnosti. Nájemce není oprávněn, v případě realizace výše uvedeného ze strany pronajímatele, uplatňovat náhradu škody, či jiné nároky vůči pronajímateli.

**Článek IV.**

Nájemné

1. **Nájemné za předmět nájmu činí dohodou**:

způsob využití celková výměra m2 cena v Kč za m2 /rok celkem v Kč/rok

provozovna 168,10 3.326,00 559.100,00

Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit nájemné řádně a včas, formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele 1x čtvrtletně vždy do 15. dne započatého čtvrtletí na shora uvedený účet pronajímatele, variabilní symbol = IČO nájemce, ve výši 139.775,00 Kč. Sjednané nájemné splňuje zákonný požadavek na výši nájemného podle ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada nákladů za vodné a stočné. Tyto náklady budou fakturovány samostatně, dle skutečných odběrů vody vykázaných na podružném vodoměru v Budově, v návaznosti na celkovou fakturaci za Budovu dle fakturační sazby dodavatele.
2. Náklady za vodné a stočné budou hrazeny nájemcem, a to na základě faktur – daňových dokladů, které pronajímatel vystaví a zašle nájemci. Splatnost faktur činí 14 dnů od doručení faktury nájemci. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů a budou zasílány doporučeně na adresu sídla společnosti nájemce.
3. V nájemném není dále zahrnuta úhrada nákladů na vytápění, telefonní linky, dodávku a odběr elektrické energie, odvoz a likvidaci komunálního a biologického odpadu a pojištění. Dále se nájemce zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.
4. Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, po vyhlášení indexu ČSÚ, a to vždy k 1. 4. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena písemně.
5. Je-li nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

**Článek V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. **Nájemce je povinen:**
2. užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou a s péčí řádného hospodáře;
3. umožnit pronajímateli (za přítomnosti zaměstnance nájemce) v nezbytně nutném rozsahu vstup do předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a užívání v souladu s touto smlouvou;
4. stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
5. oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu či ohrožují bezpečnost a zdraví zaměstnanců nájemce;
6. vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele při podnájmu předmětu nájmu třetí osobě;
7. své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou a s bezpečnostními a provozními předpisy pronajímatele;
8. denně po ukončení provozu před svým odchodem užívané prostory zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně uzamknout;
9. provádět v pronajatých prostorách běžnou údržbu Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění prostor včetně zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání prostor;
10. sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému;
11. v den skončení nájmu se nájemce zavazuje vrátit předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem pronajímatele provedl.
12. **Pronajímatel je povinen:**
13. zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto nájmu;
14. udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému a bezpečnému užívání po celou dobu platnosti této smlouvy, přičemž v případě porušení této povinnosti se jedná o hrubé porušení této smlouvy.
15. V případě převodu vlastnického práva k Budově nebo její části je pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k Budově nebo její části prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k Budově nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.

**Článek VI. Zvláštní ujednání**

1. Nájemce přebere při podpisu předávacího protokolu klíče od předmětu nájmu uvedeném v čl. I. této smlouvy k výhradnímu používání. Pronajímateli zůstane k dispozici jeden klíč od předmětu nájmu, který je uložen v zapečetěné schránce ve vrátnici pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tento klíč použít pouze v případě nenadálé události, přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární úřední zápis.
2. Pronajímatel tímto dává souhlas k instalacím, úpravám a servisu zařízení technického zabezpečení a signalizace nájemcem k ochraně jeho zařízení a majetku v předmětu nájmu;
3. Požární ochrana:

Pronajímatel seznámí nájemce se zařazením Budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně).

1. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP):

Nájemce se zavazuje, že jeho zaměstnanci a třetí osoby nacházející se v předmětu nájmu budou dodržovat všechny právní i ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ve smyslu zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

1. Bezpečnost technických zařízení:

Nájemce zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních. Tato povinnost se vztahuje i na kontroly a revize technologického zařízení, přenosného elektrického nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce.

1. Ochrana životního prostředí:

Smluvní strany jsou povinny nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími vyhláškami. Nájemce a jeho dodavatelé jsou původci odpadu podobného komunálnímu odpadu, ve smyslu zákona o odpadech, který vznikne v předmětu nájmu.

**Článek VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze písemnými a vzestupně očíslovanými dodatky, přičemž každá ze smluvních stran se zavazuje spravedlivě zvážit návrhy druhé smluvní strany.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nejdříve však dnem 1. 1. 2024.
5. Smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní prostřednictvím registru smluv neprodleně po jejím podpisu pronajímatel.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, pronajímatel i nájemce obdrží každý jedno vyhotovení.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje svobodnou vůli obou smluvních stran a nebyla sjednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy:

###### V Brně dne 21. 11. 2023 V Brně dne 22. 11. 2023

*Za pronajímatele: Za nájemce:*

## Krajské státní zastupitelství v Brně ČEBUS, cestovní kancelář, s.r.o.

…………………………………… ……………………………………..

***JUDr. Jan Sladký Mgr. Miroslav Polák***

krajský státní zástupce jednatel