

# Smlouva o nájmu

Smluvní strany:

**1. ŠUMAVSKÁ tower s.r.o.**

se sídlem: Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno

IČO: 041 53 758

DIČ: CZ041 53 758

zastoupena: David Täuber, jednatel

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 88495

číslo účtu: XXXXXXXXXX

(dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné)

a

**2. Statutární město Brno**

se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

zastoupeno: primátorem Ing. Petrem Vokřálem

pověřen podpisem smlouvy: Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku Magistrátu města Brna, na základě usnesení R7/117. schůze Rady města Brna konané dne 23. 5. 2017

(dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé)

(Pronajímatel a Nájemce dále jen „**Smluvní strany**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce, roku, podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“) tuto smlouvu (dále jen „**Nájemní smlouva**“):

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1098/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 519 (dále jen „**Budova**“), vše v k.ú. Veverčí, obec Brno, zapsané na LV č. 14 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město. Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č.1 této Nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje provést stavební úpravy (dále jen „**Rekonstrukce**“) nebytových prostor nacházejících se ve 3.NP a 4.NP Budovy o celkové výměře **980 m<sup>2</sup>**, jak jsou tyto

vyznačeny na půdorysném plánu připojeném jako příloha č. 2 této Smlouvy, a které budou dále užívány jako nebytové prostory Nájemcem, (dále jen „Prostory“). Rekonstrukce bude provedena tak, aby bylo možné užívat Prostory v souladu s Nájemní smlouvou od 08.06. 2017.

3. Pronajímatel provede Rekonstrukci Prostor, a to konkrétně podle přílohy č. 2 této Smlouvy, aby Rekonstrukce byla dokončena nejpozději do 8. 6. 2017. Pronajímatel je povinen zajistit veškerá potřebná povolení nebo ohlášení nutná pro realizaci Rekonstrukce, a to na vlastní náklady. V případě, že k užívání rekonstruovaných Prostor bude nutné povolení, resp. rekolaudace, Pronajímatel je povinen tuto zajistit do termínu stanoveného výše v tomto odstavci. Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o daních z příjmů**“), je Nájemce oprávněn odepisovat po dobu trvání Nájemní smlouvy náklady na provedení Rekonstrukce, které odpovídají definici technického zhodnocení podle § 33 Zákona o daních z příjmů, jež sám zaplatil, pokud to povolují příslušné právní předpisy. Pronajímatel se zavazuje nezvýšit vstupní cenu Prostor vykázanou v jeho účetních záznamech o náklady takových prací a investic provedených Nájemcem na jeho vlastní náklady. Bude-li způsob odepisování prací provedených Nájemcem upraven nově přijatou novelou nebo zákonem, způsob odepisování stanovený v tomto článku se přiměřeným způsobem změní.
4. Po dokončení Rekonstrukce předá Pronajímatel Nájemci Prostory, které budou předmětem nájmu. O předání Prostor po dokončení Rekonstrukce včetně dokončení interiéru ze strany Pronajímatele, bude podepsán předávací protokol, v němž bude zachycen stav předávaných Prostor a stav měřidel, jelikož od předání nese náklady za spotřeby Nájemce. Stejně tak Nájemce od tohoto převzetí nese nebezpečí škody vzniklé na Předmětu nájmu.

## II.

### Předmět Nájemní smlouvy

1. Předmětem Nájemní smlouvy jsou veškeré vzájemné vztahy mezi oběma Smluvními stranami, práva a povinnosti Smluvních stran, vzniklé v souvislosti s přenecháním Předmětu nájmu (jak je tento definován níže) Nájemci k jeho dočasnému užívání.

## III.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci v souladu s touto Nájemní smlouvou a obecně závaznými právními předpisy do dočasného užívání tyto prostory:
  1. Nebytové prostory ve 3. a 4. nadzemním podlaží Budovy, o celkové výměře **980 m<sup>2</sup>**, jak jsou tyto vyznačeny na půdorysném plánu připojeném jako příloha č. 2, a jsou vybavené podle přílohy č. 3 (dále jen „**Prostory**“),
  2. Nebytový prostor - archiv v 1.podzemním podlaží budovy o výměře 20 m<sup>2</sup> (dále jen **Archiv**)(Prostory a Archiv společně dále jen „**Předmět nájmu**“);  
a Nájemce tento Předmět nájmu do nájmu od Pronajímatele přebírá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu hradit nájemné dle čl. V této Nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že součástí Předmětu nájmu je i veškerá jejich vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, ústřední topení, odvody odpadních vod, strukturovaná kabeláž apod.), dále veškeré vybavení a zařízení jako např. příčky, vstupní

dveře, vnitřní dveře, okna nacházející se uvnitř jednotky, podlahová krytina apod. Předmět nájmu je vybaven kuchyňskou linkou.

3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro účely provozu Magistrátu města Brna a k účelu obvyklému pro daný prostor. Nájemce není oprávněn tento účel jednostranně změnit.
4. Nájemce má vedle práva užívat Předmět nájmu i právo užívat veřejné společné prostory a veřejná společná zařízení Budovy.

#### IV.

##### **Doba trvání nájmu**

1. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu, jak je uvedeno v čl. III této Nájemní smlouvy na dobu určitou, a to do 30. 6. 2022 (dále jen „**Doba nájmu**“) s tím, že po uplynutí této doby se nájem automaticky mění na nájem na dobu neurčitou. Nájem na dobu neurčitou je každá ze smluvních stran oprávněna písemně vypovědět bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní dobou, která začne plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž bude písemná výpověď druhé smluvní straně doručena.
2. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol, v němž bude definováno zejména:
  - a) v jakém technickém stavu Nájemce Předmět nájmu převzal,
  - b) vybavení Předmětu nájmu, které v něm Pronajímatel ponechá Nájemci k dispozici,
  - c) stav měřidel dodávaných médií.

#### V.

##### **Nájemné, náklady za dodávku energií a náklady za služby a provozní náklady**

1. Nájemné sestává z: (a) nájemného za Prostory, (b) nájemného za Archiv. Nájemné je sjednáno následujícím způsobem:

**(a) Nájemné za Prostory** činí 2.700,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 225,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez DPH, tedy za pronajímanou plochu Prostor **220.500,- Kč/měsíc bez DPH**.

**(b) Nájemné** za předmět nájmu – **archiv** činí 840,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 70,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez DPH, tedy za pronajímatelnou plochu archivu **1.400,- Kč/měsíc bez DPH**.

Celková měsíční částka nájemného za Předmět nájmu (součet položek (a) a (b)) činí **221.900,- Kč (slovy: dvě stě dvacet jedna tisíc devět set korun českých)/měsíc bez DPH** (dále jen „Nájemné“).
2. Počínaje rokem 2018 a v dalších letech trvání této Nájemní smlouvy bude Nájemné, jehož základ se rovná výši Nájemného v předchozím kalendářním roce trvání nájemního vztahu, valorizováno dle průměrné roční míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok. V případě, že údaje o míře inflace budou zveřejněny v průběhu roku, doplatí Nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po písemném oznámení Pronajímatele Nájemci o valorizaci nájemného o inflaci za předchozí rok v souladu s tímto článkem. Nárok na úhradu valorizovaného Nájemného vzniká Pronajímateli vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Výše uvedená úprava Nájemného bude Nájemci sdělena nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku zasláním nového výpočtového listu ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž jedno potvrzené vyhotovení Nájemce zašle zpět Pronajímateli. Výpočet valorizace bude vždy provádět Pronajímatel a sdělí jej

Nájemci spolu s aktualizovanou fakturací (nebo novým splátkovým kalendářem) vystavenou Pronajímatelem.

3. **Náklady za dodávku energií** sestávají z: (a) nákladů za vzduchotechniku (teplo, chlad, dodávka upraveného vzduchu), (b) nákladů za vodu (vodné, stočné, srážkovou vodu) a (c) nákladů za elektrickou energii.

**(a) Náklady za vzduchotechniku** je Nájemce povinen hradit paušální částkou (fixní) ve výši **30,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** bez DPH. Nájemce tak za vzduchotechniku v Prostorách o rozloze 980 m<sup>2</sup> bude hradit částku ve výši **29.400,- Kč/měsíc bez DPH**.

**(b) Náklady za vodu** je Nájemce povinen hradit zálohově Pronajímateli ve výši **3.300,- Kč/měsíc bez DPH**.

**(c) Náklady za elektrickou energii** bude Nájemce hradit Pronajímateli zálohově ve výši **26.000,-Kč/měsíc bez DPH**.

Náklady za vzduchotechniku, vodu a elektrickou energii bude hradit Nájemce Pronajímateli spolu s Nájemným. Výše těchto plateb vychází z předpokládaných cen dodávek médií. Výše částky na vodu a el. en. (i náklady na vzduchotechniku) může být zvýšena pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce. Nájemce není oprávněn bezdůvodně odmítnout navýšení plateb, pokud je zřejmé, že dosavadní výše plateb nehradí jím spotřebované náklady.

Celková měsíční částka na náklady za vzduchotechniku, vodu a elektrickou energii za Předmět nájmu (součet položek (a) a (b) a (c)) činí **58.700,- Kč/měsíc bez DPH**.

Pronajímatel bude provádět roční vyúčtování záloh vždy nejpozději 31.03. následujícího roku.

**Náklady za služby a provozní náklady** je Nájemce povinen hradit paušální částkou ve výši **40,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** pronajaté plochy Prostor bez DPH. Tyto podíly na nákladech jsou spojené se správou Budovy, údržbou technických zařízení Budovy a společných prostor Budovy včetně komunikací a zeleně, náklady na odvoz a likvidaci komunálního a separovaného odpadu, úklid společných prostor Budovy, nepřetržitá recepční a strážní služba, deratizace, čištění kanalizace, úklid a odvoz sněhu, čištění komunikací před Budovou, pojištění Budovy, daň z nemovitosti a případně další služby, jejichž poskytování zabezpečuje pro Pronajímatele správce objektu určený Pronajímatelem. Náklady na služby a provozní náklady podléhají valorizaci stejně jako Nájemné.

Náklady za služby a provozní náklady činí celkem za Předmět nájmu (Prostory o rozloze 980 m<sup>2</sup>) **39.200,- Kč/měsíc bez DPH**.

**Náklady na ostatní služby v oblasti informatiky** je Nájemce povinen hradit paušální částkou (fixní) ve výši **34,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** bez DPH. Nájemce tak za ostatní služby v oblasti informatiky v Prostorách o rozloze 980 m<sup>2</sup> bude hradit částku ve výši **33.320,- Kč/měsíc bez DPH** a to po dobu trvání 5 let (slovy: pěti let) nájmu. Po uplynutí doby 5 let nájmu činí náklady na ostatní služby v oblasti informatiky **1Kč/měsíc bez DPH**

4. Nájemce je povinen platit Nájemné, náklady za vzduchotechniku, vodu a el. energii, náklady za služby, provozní náklady a ostatní služby v oblasti informatiky v měsíčních platbách na účet Pronajímatele vždy do 1. pracovního dne příslušného měsíce na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Nájemní smlouvy dle faktury (nebo splátkového kalendáře) vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci.

5. Nájemce není v prodlení s úhradou Nájemného, nákladů za vzduchotechniku a vodu, el. en., nákladů za služby, provozních nákladů a ostatních služeb v oblasti informatiky, pokud mu nebyla nejpozději patnáct (15) pracovních dní před splatností doručena příslušná faktura od Pronajímatele nebo nebyl vystaven splátkový kalendář. Nová lhůta splatnosti v délce 15 pracovních dní běží ode dne doručení příslušné faktury Nájemci.
6. V případě prodlení s úhradou Nájemného, je Nájemce povinen uhradit úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy.
7. V případě prodlení s úhradou nákladů za služby, provozních nákladů a ostatní služby v oblasti informatiky je Nájemce povinen uhradit úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy.
8. Povinnost platit Nájemné, náklady za energie, služby, provozní náklady a ostatní služby v oblasti informatiky vzniká Nájemci ode dne počátku trvání nájmu v souladu s čl. IV.
9. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel může tuto Nájemní smlouvu Nájemci vypovědět z důvodu neplacení Nájemného a nákladů spojených s nájmem dle tohoto čl. V. opakovaně po dobu delší než 2 (dva) měsíce, což považují za důvod dle § 2232 Občanského zákoníku. Nájemce bude v prodlení s platbou nájmu a nákladů spojených s nájmem, pokud neuhradí své závazky do doby uvedené v článku X.

## **VI.**

### **Jistota**

1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nebude po Nájemci vyžadovat složení jistoty.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti Smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro Nájemce stavební připravenost Prostor dle přílohy č. 2 pro zahájení montáží vnitřního vybavení nejpozději do 8. 6. 2017. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu pro zahájení montáží vnitřního vybavení Prostor na základě předávacího protokolu v termínu uvedeném ve výzvě Pronajímatele Nájemci, přičemž pokud Pronajímatel Nájemce nevyzve k převzetí Předmětu nájmu, platí, že k předání Předmětu nájmu dojde dne 8. 6. 2017. Nájemce je povinen Předmět nájmu v souladu s tímto článkem převzít.
2. V případě, že jedna ze Smluvních stran bude v prodlení s předáním a převzetím Předmětu nájmu ani do dne 30. 6. 2017 nebo jiného data určeného v souladu s touto Nájemní smlouvu, nebo jedna ze Smluvních stran nevyzve druhou Smluvní stranu k předání a převzetí, bude druhá Smluvní strana oprávněna uplatnit veškeré prostředky právní ochrany stanovené touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy.
3. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a drobné úpravy Předmětu nájmu, nepřesahující v jednotlivém případě částku 5.000,- Kč bez DPH. Tuto běžnou údržbu a opravy vnitřních prostor Předmětu nájmu, jakož i jeho udržování ve stavu odpovídajícím hygienickým a jiným závazným předpisům bude na své náklady po celou dobu nájmu zajišťovat Nájemce.
4. Opravy a údržbu hlavních stavebních částí, rozvodů jednotlivých médií, jakož i generální opravy Předmětu nájmu zajišťuje Pronajímatel s tím, že Nájemce je povinen včas oznámit

Pronajímateli potřebu provedení opravy nebo údržby přesahující běžné opravy a údržbu. Nájemce si sám a na vlastní náklady zajišťuje úklid Předmětu nájmu.

5. Nájemce je povinen dodržovat při užívání Předmětu nájmu a společných prostor Provozní řád Budovy, který je přílohou č. 5 této Nájemní smlouvy, pravidla bezpečnosti, požární bezpečnosti, zásobování a odpadového hospodářství, obecné a závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy a zajistit dodržování Provozního řádu a výše uvedených předpisů svými zaměstnanci a svými klienty (návštěvami), včetně zákazu kouření v celé Budově. Případnou aktualizaci Provozního řádu je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci min. 15 dnů před jeho platností, a předat aktualizované znění Provozního řádu Nájemci. Platný provozní řád bude vždy k dispozici v recepci Budovy.
6. Nájemce je povinen provádět v Předmětu nájmu kontrolu stavu Předmětu nájmu z hlediska stavební a protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a provádět revize vlastních elektrických zařízení v pronajatých prostorech a v souladu s tím, plnit povinnosti vyplývající i ve vztahu k orgánům státní správy. Pokud Nájemce z povinnosti provádí příslušné kontroly a revize, předá kopii těchto protokolů neprodleně Pronajímateli.
7. Nájemce je povinen dodržovat nosnost jednotlivých podlaží objektu (a to 150 kg/m<sup>2</sup>) a výtahů.
8. Nájemce bude povinen na požádání umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu v běžnou pracovní dobu Nájemce za účelem zjištění stavu Předmětu nájmu nebo plnění této Nájemní smlouvy a to nejpozději do dvou (2) pracovních dnů od požádání Pronajímatele.
9. Nájemce prohlašuje, že škody na zařízení jím instalovaném či vneseném do Předmětu nájmu řeší prostřednictvím Fondu krytí škod zřízeného Nájemcem. Nájemce dále prohlašuje, že má sjednáno pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem.
10. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
11. Nájemce je oprávněn v Předmětu nájmu instalovat zařízení nezbytná k zajištění jeho činnosti. Pokud taková zařízení vyžadují povolení příslušných správních úřadů je povinen si je opatřit. Pronajímatel se zavazuje Nájemci poskytnout v této souvislosti veškerou nezbytnou součinnost.
12. Nájemce je oprávněn bezplatně instalovat uvnitř i vně objektu Budovy na své náklady svůj reklamní nápis či logo po dohodě a odsouhlasení s Pronajímatelem; Nájemce plně odpovídá za to, že si zajistí povolení od příslušných orgánů státní správy (stavebního úřadu apod.) před provedením takových instalací, pokud je to s ohledem na právní předpisy zapotřebí. Pronajímatel se zavazuje Nájemci poskytnout v této souvislosti veškerou nezbytnou součinnost.
13. Předmět nájmu bude celý uzamykatelný s tím, že Nájemce má právo na nikým a ničím nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu trvání Nájemní smlouvy, a to nepřetržitě po dobu 24 hodin denně, po celý rok
14. Nájemce si může zajistit na svůj náklad Předmět nájmu svým vhodným zabezpečovacím systémem. Nájemce si musí vhodný systém nechat odsouhlasit Pronajímatelem.
15. Nájemce odpovídá Pronajímateli za každé poškození Předmětu nájmu způsobené jeho zaviněním a je povinen uhradit prokázanou škodu, pokud poškození vznikla jeho vinou či v důsledku jeho činnosti či v důsledku jeho opomenutí.
16. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit dodávky služeb, které jsou spojeny s užíváním Předmětu nájmu a

společných prostor minimálně v rozsahu, který je nezbytný pro řádné užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a za které provádí Nájemce platby v souladu s čl. V.

17. Pronajímatel bude provádět všechny opravy a údržbu Předmětu nájmu a Budovy, vyjma těch, ke kterým je povinen Nájemce, ve lhůtách níže uvedených. Nájemce může opravy v příslušném rozsahu provést sám a požadovat, aby mu Pronajímatel uhradil výdaje ve výši Nájemcem prokazatelně vynaložených účelných nákladů, pokud Pronajímatel neprovede takové opravy a údržbu Předmětu nájmu, bude-li to technicky možné (i) ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů v případě drobných oprav/údržby, nebo (ii) ve lhůtě jednoho (1) kalendářního měsíce v případě velkých oprav/údržby, nebo v případě havárie v pracovní den do 24 hod a v případě rozsáhlé opravy v důsledku havárie nezačíná opravu havárie do 48 hod od obdržení písemného oznámení (v případě havárie telefonického oznámení správcí Budovy potvrzeného emailem ze strany Nájemce) Nájemce, v němž bude požadovat tyto opravy/údržbu. Pronajímatel je povinen při provádění prací v Předmětu nájmu v rozumné míře, s přihlédnutím k účelnosti a výši nákladů na opravu, dbát toho, aby Nájemce byl v užívání Předmětu nájmu omezen v nejmenším nutném rozsahu. V případě nedodržení termínů oprav a údržby dle tohoto odstavce se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý případ nedodržení termínů oprav a údržby.
18. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřeno pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vzniklé z titulu vlastnictví a správy Budovy (zahrnující zejména případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku třetích osob) a pojištění Budovy proti poškození nebo zničení obvyklou živelní událostí (například požárem či přírodním rizikem), včetně vodovodních škod a rizika pádu jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc, a je povinen tuto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu trvání Nájemní smlouvy. Kdykoliv o to Nájemce požádá, je Pronajímatel povinen předat Nájemci kopie pojistných smluv a pojistek, které budou dokladat, že pojištění deklarované touto Nájemní smlouvou je platné, účinné, a to v náležité formě a rozsahu.

## **VIII.**

### **Prohlášení Smluvních stran**

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu znám a že si jej před podpisem Nájemní smlouvy řádně prohlédl.
2. Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že:
  - a) pokud je Pronajímateli známo, neexistují žádná nevyřízená úřední nařízení nebo rozhodnutí, týkající se Předmětu nájmu, ze kterých by pro Nájemce mohly vyplýnout finanční nebo jiné závazky;
  - b) pokud je Pronajímateli známo používané přístupy a příjezdy k Předmětu nájmu nejsou ani právně ani fakticky zpochybňovány třetími osobami;
  - c) Budova, v níž se nachází Předmět nájmu je napojen na veškerá potřebná média a inženýrské sítě (jako např. vodovod, kanalizace, elektrická energie atd.) a je přístupná z veřejného prostranství;
  - d) pokud je Pronajímateli známo, na majetek Pronajímatele nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení.
3. Pronajímatel prohlašuje, že všechny pohledávky nájemného, vyplývající z této smlouvy jsou zastaveny ve prospěch banky MONETA Money Bank, a.s., IČ: 256 72 720. Vzhledem k tomu

musí být všechny veškeré úhrady nájemného podle této smlouvy směřovány na účet č. [REDACTED] vedený v CZK u MONETA Money Bank, a.s.

## **IX.**

### **Stavební úpravy**

1. Nájemce je po obdržení předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn provádět v nebo na Předmětu nájmu takové stavební změny nebo úpravy, které jsou nutné k zajištění účelu nájmu. Pronajímatel není oprávněn udělení takového souhlasu bez vážného důvodu odmítnout.
2. V případě takových změn či úprav je Nájemce povinen si předem obstarat veškerá nutná povolení od orgánů státní správy a postupovat tak, aby nedošlo k poškození nebo znehodnocení Předmětu nájmu.
3. Veškeré investice, které provede Nájemce na své náklady, zůstávají po dobu trvání Nájemní smlouvy v jeho vlastnictví a je oprávněn je daňově odepisovat v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel se zavazuje nezvýšit vstupní cenu Předmětu nájmu vykázanou v jeho účetních záznamech o náklady prací a investic provedených Nájemcem na jeho vlastní náklady. Všechny stavební úpravy provedené Nájemcem v nebo na Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn na vlastní náklady z Předmětu nájmu při skočení nájmu odnést, pokud nebude ujednáno jinak.
4. Pokud nedojde k jiné dohodě mezi Pronajímatelem a Nájemcem, je povinen Nájemce po skončení této Nájemní smlouvy na své náklady uvést Předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení vlivem řádného užívání, ledaže byly stavební úpravy schváleny Pronajímatelem v souladu s tímto článkem. Pronajímatel a Nájemce se mohou dohodnout, že příslušné stavební úpravy provedené Nájemcem budou ponechány po skončení této Nájemní smlouvy Pronajímateli, a Pronajímatel - může v takovém případě Nájemci uhradit hodnotu stavebních úprav Předmětu nájmu, které Nájemce ještě nemohl uplatnit v rámci daňových odpisů. V takovém případě bude vždy uzavřena samostatná písemná dohoda před provedením příslušných stavebních prací.
5. Pokud došlo ke stavebním úpravám (změně prostor Předmětu nájmu) na základě povolení od orgánů státní správy, je povinen Nájemce na své náklady dané prostory vrátit do původního stavu i po stránce příslušného povolení od orgánů státní správy

## **X.**

### **Ukončení Nájemní smlouvy**

1. Nájem Předmětu nájmu podle této Nájemní smlouvy zaniká:
  - a) uplynutí výpovědní doby při ukončení Nájemní smlouvy výpovědí;
  - b) písemnou dohodou Smluvních stran;
  - c) zánikem Předmětu nájmu;
  - d) zánikem Nájemce.
2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Nájemci tuto Nájemní smlouvu po dobu trvání nájmu na dobu určitou, pokud:
  - a) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy, což znemožňuje užívat Předmět nájmu;



- b) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Nájemní smlouvou, a tento závadný stav nenapraví ani do deseti (10) dnů po písemném upozornění ze strany Pronajímatele;
- c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes předchozí písemné upozornění opakovaně hrubě porušují Provozní řád;
- d) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do faktického užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- e) Nájemce změnil účel užívání Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele;
- f) Nájemce provádí/provedl úpravy a/nebo doplnění Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s podmínkami souhlasu uděleného Pronajímatelem (pokud byl udělen) a nezjednal nápravu do dvaceti (20) pracovních dnů od písemného upozornění Pronajímatele na tuto skutečnost;
- g) Pronajímatel má právo vypovědět Nájemci nájem, pokud je Nájemce více než šedesát (60) dnů v prodlení s placením Nájemného nebo nákladů za energie a nákladů za služby a provozních nákladů, a tento závadný stav nenapraví ani do deseti (10) dnů po písemném upozornění Pronajímatele doručeném Nájemci;
- h) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes předchozí písemné upozornění opakovaně porušují zákaz kouření v celé Budově.

3. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět Pronajímateli tuto Nájemní smlouvu:

- a) Pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění porušuje svoji povinnost udržovat Předmět nájmu v užívání schopném stavu a tento závadný stav nenapraví ani do deseti (10) dnů po písemném upozornění ze strany Nájemce;
- b) Pronajímatel přes předchozí písemné upozornění opakovaně hrubě porušuje svoje povinnosti dané Nájemní smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy;
- c) Nájemce ztratí, nikoliv z vlastní vůle, způsobilost vykonávat činnost, na kterou si Předmět nájmu najal;
- d) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke sjednanému užívání;
- e) v případě vstupu Pronajímatele do likvidace nebo prohlášení úpadku Pronajímatele nebo zamítnutí návrhu na prohlášení konkursu z důvodu nedostatku majetku;
- f) v případě, že některé z prohlášení uvedených Pronajímatelem v čl. VII. se ukáže jako nepravdivé a Pronajímatel nezjedná nápravu do patnácti (15) dnů ode dne, kdy byl na to Nájemcem písemně upozorněn.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě důvodů výpovědi dle čl. X odst. 2. a 3. této Nájemní smlouvy se jedná o hrubé porušení povinností vyplývajících z Nájemní smlouvy a výpovědní doba uplyne uplynutím jednoho (1) měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. Výpovědní dobu lze prodloužit jen na základě společné dohody Smluvních stran. Uplynutím stanovené výpovědní doby Nájemní smlouva zaniká.

5. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně. Za doručení se považuje den převzetí písemnosti, den doručení do datové schránky či den převzetí písemnosti od poskytovatele poštovní licence (dále jen „Pošta“). V případě, že písemnost nelze doručit, má se za to, že písemnost je doručena 10. dnem od oznámení (uložení) doporučené písemnosti na Poště či od dodání do datové

schránky při doručování do datové schránky. Ustanovení o doručení výpovědi dle tohoto odstavce se použije i pro doručení výpovědi dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy.

6. Při ukončení Nájemní smlouvy je Nájemce povinen vyklidit a vrátit Předmět nájmu v řádném provozuschopném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení Pronajímateli. O předání Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán zápis popisující stav Předmětu nájmu a prokazující převzetí Předmětu nájmu zpět Pronajímatelem. V případě stavebních úprav se přiměřeně použije čl. IX této Nájemní smlouvy.

## **XI.**

### **Smluvní pokuta**

1. V případě, že Pronajímatel nepředá Předmět nájmu nejpozději ve lhůtě určené čl. VII. odst. 2 této Nájemní smlouvy, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Tyto smluvní pokuty nezahrnují nároky na náhradu újmy, včetně případné újmy nemajetkové a ušlý zisk, na které má Nájemce právo v plné výši bez ohledu na uhrazení smluvní pokuty. Zároveň je Nájemce oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit.
2. V případě, že Nájemce nepřevezme Předmět nájmu nejpozději ve lhůtě určené čl. VII. odst. 2 této Nájemní Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Tyto smluvní pokuty nezahrnují nároky na náhradu újmy, včetně případné újmy nemajetkové a ušlý zisk, na které má Pronajímatel právo v plné výši bez ohledu na uhrazení smluvní pokuty. Zároveň je Pronajímatel oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit.
3. Pronajímatel je oprávněn od této Nájemní smlouvy jednostranně odstoupit do termínu předání podle čl. I. této Nájemní smlouvy) pouze v případě, že z důvodů technicko-stavebních popř. stavebně-právních ležících na straně Nájemce nebude možné, aby Nájemci bylo umožněno sjednané užívání Předmětu nájmu. V případě takového odstoupení tato Nájemní smlouva a všechny práva a povinnosti z ní vyplývající zanikají a žádná ze Smluvních stran nemá vůči druhé žádných práv a povinností.
4. Smluvní pokuty jsou splatné do 30 dnů od obdržení jejich vyúčtování povinnou Smluvní stranou.

## **XII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato Nájemní smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem. Částečné nebo úplně opomenutí výkonu práv z této Nájemní smlouvy nevylučuje jejich budoucí využití.
2. Změny a dodatky této Nájemní smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.
3. Stane-li se některé z ustanovení Nájemní smlouvy zcela nebo částečně neplatné, nebo neúčinné, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit takové neplatné nebo neúčinné ustanovením takovým, které svým obsahem nejvíce odpovídá účelu této Nájemní smlouvy a původnímu ustanovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této Nájemní smlouvy potvrzují Smluvní strany svými podpisy.

5. Tato Nájemní smlouva je vyhotovená v šesti (6) výtiscích, přičemž čtyři (4) obdrží Nájemce a dva (2) Pronajímatel.
6. Pronajímatel je oprávněn postoupit veškerá práva a povinnosti z této Nájemní smlouvy na budoucího vlastníka Budovy a Nájemce podpisem této Nájemní smlouvy vyjadřuje s takovým postoupením svůj souhlas.
7. Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 8. 6. 2017.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smlouvu zašle k uveřejnění správci registru smluv nájemce.
9. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Nájemní smlouvy:
  - Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí;
  - Příloha č. 2 Půdorys s podlažím s vyznačením pronajímaných prostor;
  - Příloha č. 3 Standard vybavenosti pronajímaných prostor;
  - Příloha č. 4 Způsob provedení měření nebytových prostor;
  - Příloha č. 5 Provozní řád budovy.

#### **Doložka**

Tato smlouva byla schválena usnesením R7/117. schůze Rady města Brna konané dne 23. 5. 2017.

V Brně dne 29. 5. 2017

V Brně dne 25. 5. 2017

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

.....  
**ŠUMAVSKÁ tower s.r.o.**

**David Täuber**

.....  
**Statutární město Brno**

**Bc. Petr Gabriel, vedoucí OSM MMB**