

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany, a to:

pronajímatel,

Sadia Invest s. r. o.,

IČO: 06209513,

zapsána u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou C 100742

Radnická 376/11, Brno-město, 60200 Brno, zastoupena Mgr. Adamem Saidem, jednatelem

(dále v této smlouvě označován jen jako „pronajímatel“)

a

nájemce,

Janáčkova akademie múzických umění

IČO: 62156462, DIČ: CZ62156462

se sídlem Beethovenova 650/2, 662 15 Brno, zastupena Ing. Danou Horníčkovou, kvestorkou

(dále v této smlouvě označován jen jako „nájemce“)

tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, nebytové jednotky č. 448/102, způsob využití sklad, nacházející se ve 1. podzemním podlaží, vymezených v budově č. p. 448, která je součástí pozemku p. č. 187 v katastrálním území Město Brno, na ulici Jánská, zapsáno na LV č. 1279 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále v této smlouvě označována jen jako „nemovitost“). Výpis z katastru nemovitostí je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící podnikání nacházející se v I.PP nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy, a to:
 - sklad o výměře 90 m², označený v příloze č. 2 (plánek)a dále do spoluužívání s dalšími nájemci na příslušném podlaží prostory:
 - chodba o výměře/..... m², označený v příloze č. 2 (plánek) číslem 02,Bližší prostorové vymezení těchto prostor je vyobrazeno v situačním plánu budovy, který je přílohou č. 2 této smlouvy (dále jsou v této smlouvě označovány jen jako „prostory“).
2. Prostory jsou nájemci pronajaty za účelem uskladnění jeho věcí, zejména věcí z knihovny, koleje a nakladatelství nájemce.
3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením nájemní smlouvy řádně seznámil s polohou a stavem prostor, přičemž k tomu nemá žádných výhrad.
4. Pronajímatel tímto přenechává do nájmu nájemci prostory uvedené v čl. II odst. 1 se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a nájemce tyto prostory do nájmu přijímá, a to za podmínek uvedených dále v této smlouvě.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě.
6. Faktické předání a převzetí prostor bude doloženo smluvními stranami podepsaným předávacím protokolem. Součástí předávacího protokolu je zejména popis zařízení a předmětů, které jsou součástí

prostor, tj. světel a osvětlení, žaluzií, sanitárních zařízení a topení.

III.

Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory do nájmu na dobu neurčitou od 1.1.2024.
2. Výpovědní doba činí dva měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V roce 2024 smí dát pronajímatel výpověď jen ze zákonných důvodů, pro které by mohl vypovědět nájem na dobu určitou.
3. Pronajímatel je oprávněn nájemní vztah založený touto smlouvou ukončit okamžitou výpovědí s výpovědní lhůtou sedmi dnů ode dne doručení výpovědi nájemci, pokud je důvodem výpovědi hrubé porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce.
4. Hrubým porušením této nájemní smlouvy je zejména užívání prostor v rozporu s nájemní smlouvou, porušování provozního řádu nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy, v níž se prostory nachází a nesplnění peněžních závazků vůči pronajímateli.

IV.

Cena nájmu a služeb

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání prostor uvedených v čl. I nájemné a paušální úhradu za služby v rozsahu a způsobem uvedeným níže.
2. Cenu za nájem si smluvní strany stanovily dohodou ve výši Kč 12.000,-- (slovy: dvanáct tisíc korun českých) měsíčně plus daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši.
3. Cenu za služby spojené s užíváním prostor si smluvní strany stanovily paušální částkou ve výši Kč 3.000,- (slovy: tři tisíce korun českých) měsíčně plus daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši. Služby zahrnují náklady vytápění prostor, úklid společných prostor a ostatní služby (např. odvoz komunálního odpadu, údržba a provoz výtahu). Náklady těchto služeb nejsou součástí nájemného.
4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na spotřebu elektrické energie v pronajatých prostorách měsíčně zpětně. Úhrada bude propočtena na základě odečtu stavu podružného měřidla spotřeby elektrické energie pro podlaží, v němž se nachází pronajaté prostory s připočtením poměrné části spotřeby elektrické energie ve společných prostorách objektu. Pronajímatel vystaví nájemci po skončení příslušného měsíce za tuto spotřebu fakturu - daňový doklad se splatností do 10 dnů od jejího vystavení. Tato cena není součástí nájemného.
5. Ceny za nájem a služby jsou splatné měsíčně dopředu, vždy 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele, nyní vedený u Komerční banky, a.s., pobočka nám. Svobody 21, Brno, č. ú. xxxxx. Pokud by na den splatnosti připadl den pracovního volna či státní svátek, je dnem splatnosti nejbližší následující pracovní den.
- ~~6. Za tímto účelem bude pronajímatelem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce vystavena a nájemci předložena faktura - daňový doklad s 10ti denní splatností a s dalším zákonem stanoveným obsahem.~~
7. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy zaplatit v hotovosti na základě smlouvy pronajímateli jistotu na nájemné, služby a spotřebu elektrické energie v celkové výši Kč 15.000,-- (slovy: patnáct tisíc korun českých). Tato jistota bude pronajímatele nájemci vrácena do 15 - ti dnů od řádného předání prostor nájemcem pronajímateli a uhrazení závazků. Tato jistota není úročena.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo na jednostrannou úpravu nájemného, a to jednou ročně o platný inflační koeficient z předcházejícího kalendářního roku stanovený Českým statistickým úřadem. Pronajímatel má právo upravit takto nájemné poprvé od 1. 1. 2025. Nájemné nelze upravit zpětně.
9. Pronajímatel si vyhrazuje právo na jednostrannou úpravu platby za služby, a to o takovou výši, o jakou budou ceny těchto služeb upraveny jejich dodavateli, nebo v případě významnější uživatelské změny (např. změny doby užívání, celkového počtu uživatelů apod.). Změna ceny služeb bude oznámena nájemci písemně.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je zejména povinen užívat prostory pouze ke sjednaným účelům uvedeným v čl. II odst. 2 této nájemní smlouvy.
2. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele podnajíť prostory třetí osobě.
3. Nájemce je povinen udržovat prostory v řádném stavu, provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu prostor, přičemž běžnou údržbou se rozumí závady způsobené běžným provozem a užíváním. Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která neplněním povinností vznikla.
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré bezpečnostní předpisy, zejména pravidla protipožární prevence a bezpečnosti v užívaných prostorách.
5. Nájemce je povinen na základě výzvy umožnit pronajímateli vstup do prostor za účelem kontroly stavu těchto prostor, dodržování této smlouvy a dále za účelem jejich údržby a oprav.
6. Nájemce je povinen prostory řádně označit v souladu s použitým informačním systémem v nemovitosti.
7. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách umístit svoje firemní označení, případně další zařízení, a to po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
8. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá označení a úpravy tak, aby nedošlo k poškození majetku pronajímatele, a uvést tyto plochy a prostory do původního stavu.
9. Stavební úpravy prostor není nájemce oprávněn provádět.
10. Nájemce je povinen dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného do prostor a je oprávněn učinit vhodná opatření k jeho zabezpečení a zajištění, a to po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce odpovídá za jím způsobené škody na prostorech i na věcech movitých pronajímatele způsobené buď i nedbalostí.
12. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nemá sjednané speciální pojištění, které by krylo případnou krádež či poškození věcí vnesených nájemcem do prostor, a nájemce je tedy povinen si tuto rizika pojistit samostatně na své náklady. Nájemce je rovněž povinen sám sebe pojistit proti odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností.
13. Nájemce je povinen provádět samostatně úklid pronajatých prostor (kanceláře).
14. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu prostory neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci prostory ve stavu způsobilém smluvenému užívání, v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádně plnění služeb podle čl. IV odst. 3 této smlouvy.

VII.

Sankce

1. V případě, že nájemce nezaplatí stanovené měsíční nájemné řádně a včas, zavazuje se uhradit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši Kč 20,-- za každý den prodlení se zaplacením.
2. V případě, že nájemce nezaplatí stanovenou paušální částku za služby řádně a včas, zavazuje se uhradit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši Kč 10,-- za každý den prodlení.
3. V případě prodlení s předáním prostor při ukončení nájmu zaviněným nájemcem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši Kč 150,-- za každý den prodlení s předáním prostor.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Pro doručování případného odstoupení, upomínky, výpovědi, vyúčtování a dalších písemností podle této smlouvy se toto pokládá za doručené do tří dnů od jeho odeslání doporučenou zásilkou prostřednictvím pošty na adresu druhé smluvní strany uvedenou na této smlouvě nebo osobním předáním druhé smluvní straně. V případě změny doručovací adresy se smluvní strany dohodly, že o této skutečnosti budou druhou smluvní stranu neprodleně písemně informovat.
3. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoliv takový článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
4. Na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle 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. Pronajímatel se zavazuje neuveřejnit smlouvu v registru smluv v době 14 dnů od uzavření smlouvy. Neuveřejní-li v této době smlouvu v registru smluv nájemce, zavazuje se tak učinit pronajímatel. Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že budou-li si plnit před účinností smlouvy, co má být podle smlouvy plněno, jde o zálohu.
5. Tato smlouva může být měněna jedině formou číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy za obě smluvní strany.
6. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem smlouvy, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz tohoto připojují vlastnoruční podpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy: příloha č. 1 (výpis z katastru nemovitostí), příloha č.2 (situační plánek I.PP budovy).
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

V Brně dne 18. 12. 2023

.....
Mgr. Adam Said, jednatel
za pronajímatele

.....
Ing. Dana Horníčková, kvestorka
za nájemce