

II.

Nájemné a doba trvání nájmu

1. *Za užívání nebytových prostor vymezených v článku I. odstavci 2. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nájemné, jehož měsíční výše byla dohodnuta na částku 17.193,- Kč měsíčně +DPH. Obě strany se dohodly, že vzhledem k době nájmu na dobu určitou bude platba nájmu provedena jednorázově. Nájemné je splatné k 31.1.2024 na základě pronajímatelem vystavené a nájemci doručené faktury, a to na ú.č.xxxxxxxxxx vedený u ČSOB, a.s. K nájemnému bude účtována DPH v aktuální sazbě.*
2. *Dále bude pronajímatel nájemci poskytovat níže uvedené služby spojené s užíváním předmětu nájmu:*
 - a) *elektrickou energii, teplo a teplou vodu*
 - b) *energie pro dodávku chladu*
 - c) *dodávku pitné vody a odvod odpadních vod*
 - d) *správu a úklid společných prostor*
 - e) *mytí venkovního pláště budovy*
 - f) *provoz a údržbu a revize technologických zařízení*
 - g) *odvoz tříděného odpadu*
 - h) *servis a údržbu výtahů*
 - i) *údržbu společných prostor*
 - j) *zajištění údržby, revizí, recepce a správy domu*
3. *Tyto služby budou hrazeny formou zálohových plateb. Zálohové platby za energie a služby jsou předpokládány ve výši: 2501,-Kč měsíčně + DPH za elektřinu a topení a 3751,-Kč měsíčně + DPH za služby. Obě strany se dohodly, že vzhledem k době nájmu na dobu určitou bude úhrada zálohových plateb provedena jednorázově k 31.1.2024 na základě pronajímatelem vystavené a nájemci doručené faktury, a to na ú.č.227007469/0300, vedený u ČSOB, a.s. K platbě bude účtována DPH v aktuální sazbě.*
4. *Náklady služeb spojených s užíváním předmětu nájmu budou pronajímatelem vyúčtovány jednou ročně, a to vždy nejpozději do 31.5. následujícího kalendářního roku. Nájemce je povinen na základě vyúčtování pronajímatele dle obdržených faktur od dodavatelů služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uhradit případné nedoplatky za služby. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nahlédnout do faktur, na základě kterých pronajímatel vyúčtoval dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Nedoplatky či přeplatky budou oběma stranami vzájemně vyrovnány jedenkrát ročně, a to do 14 dnů po obdržení vyúčtování. Pronajímatel je povinen případné přeplatky na zálohách vrátit nájemci.*
5. *Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, počínaje dnem 1.1.2024 do 31.12.2024.*
6. *Součástí nájemní smlouvy je kauce ve výši 17.000Kč. Kauce je vratná po ukončení nájmu a předání prostor bez závad převodem na účet nájemce. Kauce je splatná*

k 31.1.2024 na základě pronajímatelem vystavené faktury a to na ú.č.xxxxxxxxxx vedený u ČSOB, a.s.

- 7. Smlouvu je možno prodloužit písemnou dohodou obou stran a dodatkem k této smlouvě do 15.10.2024.*
- 8. Tuto smlouvu je možno kdykoliv zrušit na základě dohody smluvních stran. V takovém případě bude nájemci vrácena poměrná část uhrazeného nájemného za dobu, po kterou již nebude smlouva účinná. Stejně tak bude nájemci vrácena poměrná část uhrazeného nájemného v případě, že dojde k výpovědi smlouvy jednou ze smluvních stran.*

III. Další ujednání

- 1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory výhradně k účelu, pro který byly pronajaty. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu prostor a také drobné opravy v pronajatých prostorech. Nájemce hradí běžnou údržbu a drobné úpravy do úhrnné výše Kč 4.000,- / rok. Pronajímatel se zavazuje v plném rozsahu provést opravy a údržbu nebytových prostor, které nemá za povinnost provést a hradit nájemce.*
- 2. V případě potřeby nákladnějších oprav a provádění údržby, stejně jakož i v případě zjištění poškození užívaných prostor je nájemce povinen neprodleně po tom, co se o této potřebě dozví, informovat pronajímatele.*
- 3. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, stavební úpravy je možno provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.*
- 4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn po předchozí emailové, příp. telefonické dohodě vstoupit do nebytových prostor za přítomnosti oprávněného pracovníka nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem provádění údržby, nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu a i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhlý vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto je pronajímatel povinen nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do nebytových prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.*
- 5. Pronajímatel se zavazuje nebytové prostory předat nájemci ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání, o předání obě strany sepiší na místě protokol, přičemž bude mj. zachycen i stav všech měřidel. Pronajímatel bude nebytové prostory udržovat ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno.*
- 6. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory tak, aby jeho zaviněním na nich nebo na jejich vybavení nevznikla škoda a je povinen bez zbytečného odkladu, poté co se o tom dozví, odstranit veškeré závady a poškození, které způsobil. Nájemce*

hradí náklady na odstranění škody, která v pronajatých nebytových prostorech vznikla jeho zaviněním nebo zaviněním jeho zaměstnanců, nebo zaviněním třetích osob, které se zdržovaly v nebytovém prostoru s jeho vědomím nebo souhlasem.

- 7. Pronajímatel současně s odevzdáním nebytových prostorů předá nájemci klíče od všech nebytových prostor. Nájemce je oprávněn nechat si na vlastní náklady vyhotovit další duplikáty klíčů nebo čipů od pronajatých nebytových prostor či vchodu do budovy. O jejich počtu následně informuje pronajímatele.*
- 8. Klientské změny provedené nájemcem bude muset nájemce na své náklady odstraňovat a uvádět pronajaté prostory do stavu na počátku nájmu v případě skončení nájmu prostor. Klientské změny nejsou zhodnocením nemovitosti. Pokud je další nájemce či pronajímatel bude akceptovat, mohou být v prostorech ponechány.*

IV.

Závěrečná ustanovení

- 1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. II. odst. 4.*
- 2. V případech neupravených touto smlouvou se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku v platném znění.*
- 3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, všechny s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou.*
- 4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na podkladě jejich pravé a svobodné vůle na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.*

Přílohy :

- schéma budovy s vyznačením předmětu nájmu*

V Brně dne : 20.12.2023

V Brně dne: 20.12.2023

za pronajímatele

MJS real s.r.o

xxxxxxxxxxxxxxxx

za nájemce

Vzdělávací institut pro Moravu

xx

