

SMLOUVA o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č.116/1990 Sb., ve znění změn a doplňků mezi smluvními stranami :

1. Statutární město Brno, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno

zastoupené primátorem RNDr. Petrem Duchoněm

IČO : 44992785

Bankovní spojení : ABN AMRO Bank N.V., pob.Brno, Brandlova 4

č.ú. : 7510006746/5400

dále jen p r o n a j í m a t e l

2. FACTOR.E, s r.o.

se sídlem : Masná 5, Brno

IČO : 60712490

dále jen n á j e m c e

I.

Předmět a účel smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem objektu Masná č.5, č.pop.189., k.ú. Trnitá, tj. budovy včetně pozemku na kterém je budova umístěna.

Předmětem pronájmu jsou nebytové prostory, které pronajímatel pronajímá nájemci nacházející se v III.NP. objektu, a to místnosti : laboratoř o výměře 87 m², 5x kanceláře o výměře 69 m², šatna o výměře 18 m² a k tomu příslušné chodby a sociální zařízení o výměře 26 m². Celková plocha pronajatých nebytových prostor činí 200 m².

Nájemce bude využívat pronajaté nebytové prostory jako pracoviště společnosti v souvislosti se svým předmětem podnikání.

Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých nebytových prostor a v tomto stavu předmětné nebytové prostory přejímá.

II.

Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a to s účinností od předání prostor předávacím protokolem.

Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná plynout první den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Platnost smlouvy může být ukončena dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez uvedení důvodu, přičemž výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.

Pronajímatel je dále oprávněn nájemní smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě jestliže:

a) Nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.

b) Nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do pronájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, popř. přenechá pronajatý nebytový prostor jinému subjektu-účastníku sdružení podnikatelů dle 829 a násl. občanského zákoníku, resp. vloží nebytové prostory do podnikání obchodní společnosti, bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele.

c) Nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou nebo změnil účel užívání nebytového prostoru nebo svůj provoz v pronajatém objektu.
Z důvodu shora uvedených končí nájemní poměr ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď pronajímatelem z těchto důvodů druhé smluvní straně doručena.

III.

Cena nájmu a její splatnost

Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává částkou ve výši 690,- Kč/m²/rok
Celková výše nájemného činí 138 000,-Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky činí 34 500,- Kč.

Nájemce je povinen dále platit úhradu za služby, která je vypočtena jako podíl veškerých provozních nákladů vynaložených na provoz nemovitosti, připadající na pronajaté prostory. Jedná se zejména o vytápění, vodné a stočné, úklid, včetně zimní údržby chodníků, zajištění údržby, oprav, obsluhy výměňkové stanice a odvoz odpadků
Podrobnější rozpis včetně výše sjednaných záloh je uveden ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemné za užívání nebytových prostor je splatné čtvrtletně, vždy do posledního dne předcházejícího čtvrtletí předem, na základě faktury vystavené pronajímatelem, t. j.
za I. čtvrtletí v termínu do 15. 12. předcházejícího roku
za II. čtvrtletí v termínu do 31. 3.
za III. čtvrtletí v termínu do 30. 6.
za IV. čtvrtletí v termínu do 30. 9.

Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele.

Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů po jeho obdržení.

Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el.energie, vodného, stočného a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.

Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby či vyúčtování záloh je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně právními předpisy.

Smluvní strany se zavazují, že výše nájemného se každoročně zvýší o poměru část odpovídající míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok.

Nebude-li míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výši nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplaceno ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen užívat předmětné nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu na dobu určitou jen s písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh

podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.

Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, která se zde s jeho vědomím zdržovaly.

Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.

Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, na svůj náklad a bez nároku na úhradu po skončení nájmu.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

V případě, že nájemce bude v pronajatých prostorách provádět jakékoliv úpravy a změny bez souhlasu pronajímatele, může pronajímatel odstoupit od smlouvy. Nájemce je povinen v takovém případě uvést vše na své náklady do původního stavu ke dni skončení nájmu nebo ke dni stanovenému pronajímatelem.

Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatých prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady podstatu nemovitosti ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.

Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou pronajatých nebytových prostor za účelem zjištění, zda jsou využívány ke sjednanému účelu a ke kontrole stavebního stavu.

Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky.

VI.

Závěrečná ustanovení

V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.

Pro případ prodloužení s vyklizením a předáním pronajatých prostor po ukončení nájmu pronajímateli se sjedná smluvní pokuta ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a ceně za služby.

Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzená oběma smluvními stranami.

Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily, a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Záměr statutárního města Brna pronajmout volné nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem na úřední desce MMB dne *5. 12. 2001*

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R3/*440* konané dne *6. 12. 2001* a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne *17. 12. 2001*

P r o n a j í m a t e l

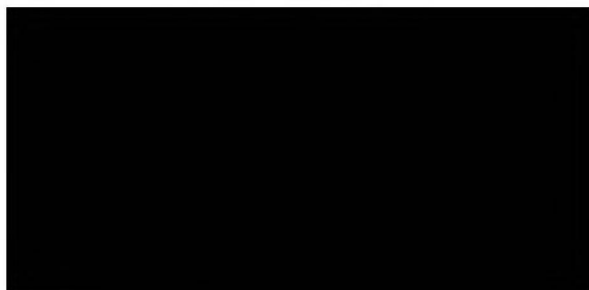
N á j e m c e

R3/440 jednání Rady města Brna
konané dne *6. 12. 2001*

p o v ě ř i l o

Vladimíra O n d r á č k a
vedoucího Odboru správy budov
podpisem této smlouvy


Vladimír O n d r á č e k
vedoucí Odboru správy budov



Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami
v objektu Masná 5 platný od 1.1.2002
(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

Faktor E., s.r.o.

	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
1. 5x kanceláře	69			
2. Laboratoře	87			
3. Šatna zam.	18			
4. Chodba WC	26			
Celkem odd. I	200	690,00 Kč	34 500,00 Kč	138 000,00 Kč

II. Platby za služby dodavatelů

placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. fa. v přep. na m2 ploch

	záloha Kč za m2/rok	záloha čtvrtletní	záloha rok	přeplatek . + . -
1. Tepelná energie	80,00 Kč	3 999,00 Kč	15 996,00 Kč	
2. elektrická energie				
3. vodné, stočné	25,00 Kč	1 251,00 Kč	5 004,00 Kč	
Celkem odd. II.	105,00 Kč	5 250,00 Kč	21 000,00 Kč	

III. Platby za služby pronajímatele

smluvní paušální cena sjednána termínově

	sazba za m2/rok	čtvrtletí	rok	
1. úklid, údržba, obsluha vým. stanice	15,00 Kč	750,00 Kč	3 000,00 Kč	
2. odvoz odpadu	12,00 Kč	600,00 Kč	2 400,00 Kč	
Celkem odd. III.	27,00 Kč	1 350,00 Kč	5 400,00 Kč	
Celkem odde. I.+III.		35 850,00 Kč	143 400,00 Kč	

Vypracoval:

Lumír Kostka

V Brně dne:

za pronajímatele

za nájemce

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č.66012269 ze dne 17. 12. 2001
uzavíraný mezi smluvními stranami

1. Statutární město Brno

Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA
IČ: 44992785
bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland
č. ú. 7510006738/5400
dále jako pronajímatel

a

2. FACTOR.E, s.r.o.

zastoupená jednatelem Ing. Radomírem Polcarem
Sídlo: Masná 5, 602 00 Brno
IČ: 60712490
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 15730
dále jako nájemce

Na základě dohody smluvních stran se dosavadní ustanovení smlouvy mění a doplňuje takto:

čl.I.

Předmět a účel smlouvy

- text odstavce č.2 se ruší a nově zní takto:

„Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá jsou nebytové prostory nacházející se v 3.NP budovy o celkové výměře 113 m², a to místnosti : 5x kanceláře o výměře 69 m², šatna o výměře 18 m² a k tomu příslušné chodby a sociální zařízení o výměře 26 m².“

čl. III.

Cena nájmu a její splatnost

- text odstavce č.1 se ruší a nově zní takto:

„Nájem se sjednává ve výši 100.600,-Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 25.150,- Kč.

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek nabývá účinnosti dne 1. 11. 2013. K 31. 10. 2013 předá nájemce pronajímateli předávacím protokolem místnosti laboratoře o výměře 87 m² ve 3.NP v budově Masná 5, č.p.189, k.ú.Trnitá.

Tento dodatek je vyhotoven v 6-ti stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily a že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Tento dodatek k nájemní smlouvě byl schválen usnesením Rady města Brna R6/119 konané dne 23. 10. 2013 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

31. 10. 2013

V Brně dne

.....
pronajímatel

R6/119 jednání Rady města Brna
konané dne 23. 10. 2013
p o v ě ř i l o

vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

31. 10. 2013

V Brně dne

.....
nájemce

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami
v objektu Masná 5
(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

FAKTOR. E., s.r.o.

	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
1. 5x kanceláře	69		25 150,00 Kč	100 600,00 Kč
2. Šatna zam.	18			
3. Chodba WC	26			
Celkem odd. I	113		25 150,00 Kč	100 600,00 Kč

II. Platby za služby dodavatelů

placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. fa. v přep. na m2 ploch

	záloha Kč za m2/rok	záloha čtvrtletní	záloha rok	přeplatek . + . -
1. Tepelná energie		6 250,00 Kč	25 000,00 Kč	
2. elektrická energie				
3. vodné, stočné		1 000,00 Kč	4 000,00 Kč	
4. srážková voda		275,00 Kč	1 100,00 Kč	
Celkem odd. II.	- Kč	7 525,00 Kč	30 100,00 Kč	

III. Platby za služby pronajímatele

smluvní paušální cena sjednána termínově

	sazba za m2/rok	čtvrtletí	rok	
1. údržba, úklid obsluha vým. stanice	15,00 Kč	424,00 Kč	1 696,00 Kč	
2. odvoz odpadku	12,00 Kč	339,00 Kč	1 356,00 Kč	
Celkem odd. III.	27,00 Kč	763,00 Kč	3 052,00 Kč	
Celkem odde. I.+III.		25 913,00 Kč	103 652,00 Kč	

Vypracoval:

V Brně dne:

31. 10. 2013

za pronajímatele

za nájemce