



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
mezi:

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Brněnské komunikace a.s.**
se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
IČO: 60733098, DIČ: CZ60733098
zapsán dne 1.1.1995 v OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479
bankovní spojení: [REDACTED]
účet č.: [REDACTED]
zastoupen Ing. Ludkem Borovým, generálním ředitelem
ve věcech technických [REDACTED]
středisko 1700 – správa majetku
číslo smlouvy: 1700 - 14000165

a

Nájemce: **ARENA BRNO, a.s.**
se sídlem Výstaviště 405/1, Pisárky, 603 00 Brno
IČO: 09133267, DIČ: CZ09133267
bankovní spojení: [REDACTED]
účet č.: [REDACTED]
zapsán 4.5.2020 v OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 8383
zastoupen [REDACTED]
číslo smlouvy:

II.

Předmět a účel nájmu

- (1) Pronajímatel je vlastníkem stavby č. p. 787, která je součástí pozemku p. č. 207/8, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Štýřice, LV č. 1177, obec Brno (dále jen „Budova“).
- (2) Pronajímatel pronajímá nájemci kanceláře v Budově na adrese Renneská 787/1a v Brně, a to kanceláře s označením C 228 o výměře 28,23 m², C 235 o výměře 40,99 m², A 320 o výměře 21,63 m² a B 309 o výměře 16,8 m² (dále jen „předmět nájmu“). Situační nákres předmětu nájmu je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.
- (3) Nájem se uzavírá za účelem plnění potřeb nájemce. O předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci sepiší smluvní strany předávací protokol.
- (4) Nájemce se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přejímá, tj. jako způsobilý k danému účelu. Předmět nájmu bude předán s vybavením, které je ve vlastnictví pronajímatele.
- (5) Nájemci bude umožněno parkování bez adresného přidělení místa na parkovišti v předprostoru Budovy.

III.

Doba trvání nájmu

- (1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce. Počátek nájmu se sjednává na den 1.5.2024.

- (2) Výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď dodána druhé straně. Tím nejsou dotčeny další důvody zániku této smlouvy uvedené v zákonně č. 89/2012 Sb. či v této smlouvě.

IV.

Nájemné a služby

- (1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční nájemné ve výši **1.900,- Kč/m² bez DPH**. Celková výše nájemného za 107,65 m² činí 204.535,- Kč bez DPH ročně, tj. **17.044,58 Kč bez DPH měsíčně**. Nájemné je podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.
- (2) Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Nájemné je splatné předem na základě daňového dokladu – faktury vystaveného pronajímatelem v pravidelných měsíčních splátkách vždy k patnáctému dni měsíce předcházejícího měsíci, za nějž náleží úhrada nájemného.
- (4) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné za případné první neúplné účetní období na základě daňového dokladu - faktury vystaveného pronajímatelem.
- (5) Služby spojené s nájmem, tj. spotřebu el. energie, plynu, vodné a stočné, bude nájemce hradit pronajímateli společně s úhradou nájemného, a to na základě každoroční kalkulace oznámené pronajímatelem nájemci. Pro rok 2024 se sjednává částka za služby ve výši **3.655,58 Kč za měsíc**. Na každý další rok provede pronajímatel novou kalkulaci (zpravidla do konce března příslušného roku), která bude vycházet dle aktuálních cen energií a služeb – v takovém případě pronajímatel písemným jednostranným prohlášením navýší nájemci úhradu za služby, a to na základě nově provedené kalkulace. Neoznámí-li pronajímatel navýšení úhrady za služby, platí, že cena za služby zůstává stejná. Nájemce se následně zavazuje hradit navýšenou částku za služby. Smluvní strany výslovně uvádějí, že úhrada služeb nepodléhá vyúčtování a je nastavena jako fixní.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že základní nájemné bude každý rok automaticky jednostranně navýšeno o koeficient obecné míry inflace za uplynulý rok vyhlášený Českým statistickým úřadem.
- (7) Splatnost faktur je 30 dnů ode dne dodání faktury nájemci.

V.

Další povinnosti nájemce

- (1) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu jako řádný hospodář ve stavu způsobilém k řádnému užívání a užívat jej jen v souladu se zákonnými předpisy a činnostmi, na niž má oprávnění, a pouze za účelem uvedeným v této smlouvě a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
- (2) Dále se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku a zdržet se při užívání předmětu nájmu všeho, čím by nad obvyklou míru obtěžoval pronajímatele, další nájemce či třetí osoby. Běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu včetně jeho drobných oprav provádí nájemce.
- (3) Všechny případné stavební zásahy je nájemce povinen předem projednat a nechat odsouhlasit pronajímatelem.
- (4) V případě nutných oprav předmětu nájmu se nájemce zavazuje na výzvu pronajímatele poskytnout bezodkladně součinnost a umožnit pronajímateli provést nutnou opravu.
- (5) Nájemce se zavazuje protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na běžné opotřebení. Dokladem o předání je předávací protokol podepsaný nájemcem a pronajímatelem. V případě, že ke dni skončení nájmu nebude předmět nájmu vyklizen, souhlasí nájemce výslovně s tím, že předmět nájmu vyklidí pronajímatel a vyklizené věci uskladní dle svého uvážení a účelně vynaložené náklady na vyklizení a uskladnění nájemci vyfakturuje. Pronajímatelem vyklizené a uskladněné věci se mohou stát předmětem zadržovacího práva, s čímž nájemce souhlasí.

- (6) Nájemce se zavazuje nepřenechávat předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele do podnájmu třetím osobám.
- (7) Nájemce prohlašuje, že byl informován o provozní době Budovy (v pracovních dnech i o víkendech) a že se seznámil se všemi řády, směrnice a nařízeními, které se vztahují pro uživatele Budovy a předmětu nájmu.

VI.

Další povinnosti pronajímatele

- (1) Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s účelem předmětu nájmu spojeno.
- (2) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádný výkon jeho práv dle této smlouvy.
- (3) Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících nájemci v řádném užívání předmětu nájmu.

VII.

Jistota a sankce

- (1) Smluvní strany se dohodly, že za účelem zajištění závazků plynoucích z této smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tedy ve výši 51.134,- Kč. Nájemce složí shora uvedenou jistotu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do 15 dnů od nabytí její účinnosti. Nebude-li v této lhůtě jistota složena na účet pronajímatele, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
- (2) Tyto peněžní prostředky budou sloužit jako jistota pro případ vzniku jakýchkoliv peněžitých pohledávek pronajímatele za nájemcem dle této smlouvy či v souvislosti s ní, zejména pak pohledávek vzniklých neuhrazením nájemného či smluvní pokuty, a slouží k započtení těchto pohledávek. Pronajímatel je oprávněn své pohledávky za nájemcem započíst na složenou jistotu v průběhu trvání nájemního vztahu i v době po jeho skončení. Dojde-li z důvodu provedení zápočtu ke snížení výše jistoty, je nájemce povinen ve lhůtě jednoho měsíce ode dne výzvy pronajímatele sníženou výši jistoty doplnit tak, aby znovu dosahovala původní výše dle předcházejícího odstavce. Nedoplní-li nájemce výši jistoty do původní výše v této lhůtě, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
- (3) Po skončení nájemního vztahu bude nájemcem složená jistota, již snižená o započtené pohledávky pronajímatele, pronajímatelem nájemci vrácena, a to do 14 dnů od skončení nájemního vztahu; to však platí pouze v případě, že ke dni skončení nájmu bude předmět nájmu nájemcem vyklizen a uveden do původního stavu a takto vyklizený a uvedený do původního stavu předán pronajímateli, a zároveň zde nebudou důvodné obavy o vzniku dluhu nájemce vůči pronajímateli, byť by tento dluh vzniknul až po skončení nájemního vztahu, zejména v podobě budoucí pohledávky pronajímatele za nájemcem na náhradu škody. V případě porušení povinnosti nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a uvést do původního stavu a vyklizený a uvedený do původního stavu předat pronajímateli, se lhůta pro vrácení složené jistoty pronajímatelem nájemci prodlužuje vždy o 2 dny za každý den prodlení nájemce se splněním shora popsané povinnosti.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn započíst na složenou jistotu i pohledávky za nájemcem, které vznikly pronajímateli po skončení nájemního vztahu.
- (5) Nájemce výslovně souhlasí s tím, že nebude po pronajímateli požadovat úrok ze složené jistoty při jejím vrácení.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli kromě smluvní pokuty i úroky z prodlení v zákonem stanovené výši.
- (7) Pokud nájemce neodevzdá předmět nájmu pronajímateli dle ustanovení čl. V., uhradí pronajímateli mimo nájemné za dobu trvání smluvního vztahu smluvní pokutu ve výši 0,5 % z ročního nájemného za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.

- (8) Pokud se dostane nájemce do prodlení s úhradou nájemného, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5 % z ročního nájemného za každý den prodlení s úhradou nájemného.
- (9) Smluvní pokuta v sobě nekompenzuje právo na náhradu škody či nemajetkové újmy.

VIII.

Odstoupení od smlouvy

- (1) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší jakoukoli svou povinnost uvedenou v ustanovení čl. II., IV., V. a VII. odst. 1. a 2, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. V takovém případě nastávají účinky odstoupení od smlouvy dnem, ve kterém nájemci dojde oznámení o odstoupení. Od smlouvy je možné odstoupit jak bez zbytečného odkladu, tak i v případě, pokud porušení povinnosti stále přetrvává.

IX.

Výpověď dle ust. § 2232

- (1) Smluvní strany se dohodly, že poruší-li nájemce povinnosti sjednané v čl. IV. a V. této smlouvy, a to opakovaně (tj. minimálně 2x), je to považováno za zvlášť hrubé porušení smluvních povinností ze strany nájemce dle ustanovení § 2232 zákona č. 89/2012 Sb. a pronajímatel je v takovém případě oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby; na způsobení značné újmy pronajímateli v takovém případě nebude brán zřetel. Podáním výpovědi z tohoto důvodu nezaniká nárok pronajímatele na náhradu škody či nemajetkové újmy vůči nájemci.

X.

Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- (2) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem svého zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění této smlouvy zajistí pronajímatel.
- (3) Tato smlouva může být změněna či doplněna pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.
- (4) Pronajímatel a nájemce jsou povinni se navzájem informovat o tom, že se ocitli v insolvenčním řízení v postavení dlužníka dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, ve znění pozdějších předpisů.
- (5) Společnost Brněnské komunikace a.s. je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- (6) Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- (7) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních; každá smluvní strana obdrží po jednom.
- (8) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Příloha č. 1: situační plánec s předmětem nájmu

za pronajímatele:

za nájemce:

V Brně dne:

V Brně dne:


Datum: 2024.05.02
11:16:45 +02'00'

Ing. Luděk Borový
generální ředitel


Datum: 2024.04.29
15:10:54 +02'00'

Příloha č. 1: situační plánek s předmětem nájmu



