

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

(uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění)

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

Pronajímatel:

Raid Jalil, [redacted]
[redacted]
[redacted]

Abdin Jalil, [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

a

Nájemce:

KORDIS JMK, a.s.

se sídlem: Nové sady 30, 602 00 Brno

IČ: 262 98 465

DIČ: CZ 262 98 465

jednající ředitelem společnosti: Ing. Jiřím Horským

číslo účtu: 27-7494550257/0100

Kontaktní osoba: Vladimír Dopita

Email: [redacted]

tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

I.

Předmět a účel nájmu

1.1 Předmětem nájmu jsou:

- nebytový prostor o výměře 125 m² (dále jen „pronajaté prostory“) nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy (dále jen „budova“) umístěné na pozemku parc. č. 1460 (dále jen „pozemek“); to vše vše zapsáno na LV č. 105 v obci Brno, katastrální území Staré Brno. Plánek umístění nebytových prostor v budově v příloze č. 1 této smlouvy.

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pronajatých prostor, kdy každý z pronajímatelů vlastní podíl ideální ½ na budově i pozemku, a že jeho právo pronajmout pronajaté prostory nájemci není nijak omezeno, a to ani ze strany zástavního věřitele oprávněného ze zástavního práva váznoucího na budově a pozemku.

1.3 Pronajímatel dále prohlašuje, že na jeho majetek není vedena exekuce ani nebyl prohlášen úpadek a není ve stavu hrozícího úpadku.

1.4 Na základě této smlouvy a podle jejích podmínek pronajímatel pronajaté prostory přenechává nájemci do užívání za účelem provozování činnosti uvedené v živnostenském listu nájemce a nájemce pronajaté nebytové prostory do svého užívání za uvedeným účelem přijímá. Změna účelu předmětu nájmu nájemcem je možná jen po předchozí písemné dohodě smluvních stran. Nájemce prohlašuje, že si nebytové prostory pronajímá za účelem skladování elektronických zařízení.

1.5 Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté prostory jsou ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání, bez prokazatelných závad, a zavazuje se je v tomto stavu udržovat po celou dobu nájmu. Nájemce se zavazuje užívat je s péčí řádného hospodáře a dodržovat všechny předpisy vztahující se k užívání těchto prostor a k činnosti nájemce v něm (zejména předpisy na ochranu před požáry, na ochranu životního prostředí, o hospodaření s odpady, hygienické předpisy apod.).

1.6 Případné stavební úpravy pronajatých prostor, tj. přípravné práce, projednání s úřady i realizaci zajistí na svůj náklad nájemce po předchozím písemném odsouhlasení záměru pronajímatelem.

1.7 Pokud se některé z prohlášení pronajímatele uvedené v této smlouvě ukáže být nepravdivým či neúplným, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Nájemce má dále nárok na náhradu škody.

II.

Výše a splatnost ceny nájmu a služeb

2.1 Cena nájmu a služeb je stanovena dohodou obou smluvních stran při respektování platných cenových předpisů takto:

- a) **cena nájmu byla stanovena částkou 30.000,- Kč/měsíc**
- b) **úhrada měsíčních záloh na vodu: 500,- Kč/měsíc**
- c) **úhrada paušálních nákladů na správu objektu 1.000 Kč/měsíc**

2.2 Pronajímatel je plátcem daně z přidané hodnoty.

2.3 Smluvní strany se dohodly, že nájemné i zálohy za služby sjednané podle odstavce 2.1 této smlouvy bude placeno pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách počínaje dnem předání, převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy tak, aby platba byla připsána nejpozději do 10. dne každého kalendářního měsíce, za nějž se nájemné platí.

2.4 Nájemce se zavazuje zajistit si na své náklady veškeré služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor, a to zejména dodávku elektrické energie, plynu, telefonů, internet, úklid a odvoz odpadu. Dodávky vody zajišťuje pronajímatel.

2.5 Vyúčtování záloh na vodu provede pronajímatel jedenkrát ročně, a to do 30.6. následujícího roku.

2.6 Pokud nebudou platby za užívání pronajatých prostor a služby placeny včas a v plné výši, má pronajímatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den

prodlení. Pokud bude nájemce v prodlení delším než 1 měsíc a bude na tuto skutečnost písemně upozorněn, má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy.

2.7 V souvislosti s možným pohybem cen vody, resp. mírou inflace se smluvní strany dohodly, že platby za služby mohou být na návrh kterékoliv strany upravovány, a to zvýšením či snížením odpovídajícím pohybu cen vody, resp. míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Změna výše záloh za služby bude provedena dodatkem k této smlouvě. První změna nájemného může být provedena v lednu 2025.

2.8 V případě zavedení měny EUR v České republice bude nájemné přepočteno vládou nebo zákonem stanoveným kurzem (koeficientem), ustanovení o inflaci podle předcházejícího odstavce se použije stejně, i když nájemné bude placeno nadále v EUR.

III. Jistota

3.1 Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli spolu s prvním nájemným a zálohou na služby jistotu ve výši **63.000,- Kč**.

3.2 Jistota představuje zajištění nároku pronajímatele na úhradu splatného nájemného, záloh za služby a všech dalších splatných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých na základě nedodržení smluvních povinností ze strany nájemce.

3.3 Dostane-li se nájemce do prodlení s platbou nájemného podle článku II., odst. 2.3 této smlouvy po dobu delší než 1 měsíc, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s jinou platbou související s ostatními povinnostmi nájemce dle této smlouvy po dobu delší než 1 měsíc, je pronajímatel oprávněn uspokojit svůj nárok z jistoty. O uspokojení nároku je pronajímatel povinen nájemce ihned písemně informovat s uvedením důvodů čerpání jistoty a výše čerpané částky.

3.4 Nejpozději do 60 dnů od skončení nájmu podle této smlouvy je pronajímatel povinen vrátit nájemci nepoužitou část jistoty na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

IV. Doba pronájmu

4.1 Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou, a to od 01.07.2024 do 30.06.2025.**

4.2 Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu, a to písemně z důvodu uvedeného v § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc a začne plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Uplynutím výpovědní doby nájem zaniká.

4.3 V případě, že je nájemce v prodlení s placením nájmu či úhrad za služby, a to i třeba jejich částí, o více jak jeden měsíc od data splatnosti, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy. Odstoupení musí být písemné a nabývá účinnosti okamžikem jeho doručení nájemci.

4.4 Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze prodloužit o další období, a to po vzájemné, oboustranné dohodě, a to tím, že nájemce o toto prodloužení požádá písemně nejpozději 3 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

5.2 Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k užívání za sjednaným účelem nájmu. Pronajímatel je povinen provádět jiné než běžné opravy pronajatých prostor bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich potřebě dozví. Pokud se pronajaté prostory stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilými k sjednanému účelu užívání, není nájemce povinen hradit nájemné a zálohy za služby. Pokud budou pronajaté prostory nezpůsobilé ke sjednanému účelu užívání déle než 1 měsíc, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení musí být písemné a nabývá účinnosti okamžikem jeho doručení pronajímateli.

5.3 Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor v nutných případech, a to po předchozím písemném oznámení pronajímatele a za přítomnosti nájemce nebo zodpovědného pracovníka nájemce (např. zjištění stavebního stavu pronajatých prostor, stavu inženýrských sítí, nebo v případech, které přímo souvisí s budovou – havárie apod.).

5.4 Nájemce bude na své náklady zajišťovat nutné drobné opravy a běžnou údržbu Prostor ve smyslu § 2 a § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a veškeré další opravy a údržbu, u níž náklad na takovouto jednotlivou opravu nepřesáhne částku 10.000 Kč bez DPH. Poruší-li Nájemce výše uvedenou povinnost, je Pronajímatel oprávněn provést údržbu a opravy sám na náklady Nájemce. Dále bude Nájemce provádět na své náklady práce, které obvykle při delším užívání provádějí, jako např. odhmyzování, ochrana proti hlodavcům, kontrola provozuschopnosti hasicích přístrojů, malování apod.

5.5 Nájemce se zavazuje bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu jiných než běžných oprav nezbytných k užívání pronajatých prostor.

5.6 Nájemce je povinen provádět úklid a udržovat pořádek v pronajatých prostorách a okolí.

5.7 Nájemce se zavazuje, že na svůj náklad pojistí svůj majetek v pronajatých prostorách.

5.8 Nájemce je povinen zajišťovat požární ochranu v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen na vlastní náklady dodržovat veškeré příslušné obecně závazné právní předpisy týkající se činnosti nájemce provozované v pronajatých nebytových prostorách. Nájemce je povinen zabezpečovat na své vlastní náklady příslušné revize strojů a zařízení ve vlastnictví nájemce, nacházejících se v pronajatých nebytových prostorách. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli každou škodu vzniklou pronajímateli v důsledku porušení nebo nedodržení výše uvedených povinností nájemcem.

5.9 Stavební úpravy pronajatých prostor smí provádět nájemce pouze po předchozím projednání s pronajímatelem, a to po písemném souhlasu.

5.10. Nájemce uzavře a bude udržovat v platnosti a účinnosti nejpozději ode Dne zahájení nájmu až do konce Doby nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám na pojistnou částku, která nebude nižší než 3.000.000,- Kč. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli nejpozději ke Dni zahájení nájmu kopii pojistky k

pojistné smlouvě mezi Nájemcem a pojistitelem a dále doklad o řádném zaplacení pojistného a dále toto pojištění udržovat v platnosti a řádně platit dané pojistné a na výzvu Pronajímatele toto prokázat. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat Pronajímatele o ukončení pojištění zejména v důsledku neplacení pojistného nebo o ukončení pojistných smluv. Nájemce je povinen použít vyplacená pojistná plnění výhradně pro účely výměny nebo opravy škody z pojistné události. V případě, že Nájemce poruší jakoukoliv svou povinnost uvedenou v tomto odstavci, je oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit.

5.11 Pronajímatel je povinen pojistit budovu, ve které se nachází předmět nájmu, po celou dobu trvání nájmu proti obvyklým rizikům způsobem dostatečným pro její opravu v případě vzniku pojistné události (pojištění proti živelné události – voda, oheň apod..) a udržovat po celou dobu trvání nájmu pojištění za nezměněných podmínek.

5.12 Pronajímatel se zavazuje předat pronajaté prostory nájemci ve stavu způsobitelném ke sjednanému účelu užívání, bez zjevných vad a nedostatků.

5.13 Ke dni ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat pronajaté prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, vyklizené a čisté.

5.14 Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti podle této smlouvy se doručují formou doporučeného dopisu na následující adresy:

pronajímatel: Raid Jalil a Abdin Jalil, 

nájemce: KORDIS JMK, a.s., Nové sady 30, 602 00 Brno

Zásilky budou považovány za platně doručené okamžikem jejich převzetí, okamžikem odmítnutí jejich převzetí, v ostatních případech 10. den od jejich odeslání.

VI. Skončení nájmu

6.1 Nájemní vztah založený mezi smluvními stranami touto smlouvou může skončit z těchto důvodů:

- a) uplynutím sjednané doby trvání nájmu
- b) písemnou výpovědí této smlouvy

6.2 Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět z důvodů a za podmínek stanovených v odst. 4.2 této smlouvy.

6.3 Pronajímatel i nájemce mohou od této smlouvy odstoupit v případech stanovených touto smlouvou. Pronajímatel i nájemce mohou dále od této smlouvy odstoupit v případě prohlášení konkurzu na majetek druhé smluvní strany nebo v případě zamítnutí prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku.

VII. Právní nástupnictví

7.1 Pokud z jakéhokoliv důvodu dojde ke změně vlastníka pozemku či budovy, ve které se nachází předmět nájmu nebo nebytových prostor tvořících předmět nájmu, je povinností pronajímatele upozornit nového vlastníka na závaznost této smlouvy i pro právního nástupce.

VIII. Reklama

8.1 Nájemce je oprávněn umístit na budově, jejíž část nebytových prostor nájemce užívá, reklamní zařízení informující o podnikání nájemce a týkající se podnikání nájemce v předmětu nájmu, a to tak, že pronajímatel nebude požadovat po nájemci zvláštní úhradu za umístění těchto reklamních zařízení.

IX. Úroky z prodlení, smluvní pokuty

9.1 V případě, že pronajímatel či nájemce neuhradí řádně a včas jakoukoliv částku dle této smlouvy, je druhá smluvní strana oprávněna bez dalšího upozornění požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Úrok z prodlení se nehradí. Poškozená smluvní strana má dále nárok na náhradu škody způsobené tímto prodlením v rozsahu přesahujícím uhrazenou smluvní pokutu.

9.2 V případě, že nájemce nevyklidí pronajaté nebytové prostory nejpozději ke dni skončení nájmu podle této smlouvy, bude povinen uhradit smluvní pokutu za nevyklizení ve výši 2.000,- Kč za každý započatý den prodlení, aniž by tím bylo dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody ve výši přesahující uhrazenou smluvní pokutu, která může být vymáhána soudní cestou. Strany výslovně sjednávají, že tento odstavec zůstává v platnosti i po ukončení platnosti této smlouvy.

X. Závěrečná ustanovení

10.1 Nájemce si pronajaté prostory vymezené v čl. I této smlouvy osobně prohlédl a seznámil se s jejich stavem.

10.2 Jakékoliv změny této smlouvy lze činit pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Je v zájmu obou smluvních stran vyřešit případné neshody nejdříve dohodou.

10.3 Pokud se některé ustanovení této smlouvy ukáže být neplatným či nevymahatelným, nemá to vliv na ustanovení od něj oddělitelná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či nevymahatelné ustanovení ustanovením novým, kterým svým významem bude odpovídat významu ustanovení původního.

10.4 Obě strany se s touto smlouvou seznámily a jejímu obsahu porozuměly, a potvrzují svým podpisem, že smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a že nebyla sjednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

10.5 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana při podpisu obdrží po jednom vyhotovení.

10.6 Pronajímatel podpisem této smlouvy bere na vědomí, že nájemce je povinným subjektem v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen „zákon“) a v souladu a za podmínek stanovených v zákoně je povinen tuto smlouvu, příp. informace v ní obsažené nebo z ní vyplývající zveřejnit. Informace, které je povinen objednatel zveřejnit, se nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ani za důvěrný údaj nebo sdělení ve smyslu ustanovení § 1730 odst. 2 občanského zákoníku. Podpisem této smlouvy dále bere pronajímatel na vědomí, že smlouva bude zveřejněna na Portálu veřejné správy v 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).

10.7 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

Přílohy:

- 1) Plánek umístění pronajatých prostor v budově

V Brně, dne 26. 6. 2024

V Brně, dne 26. 6. 2024



Raid Jalil



Ing. Jiří Horský



Abdin Jalil



