

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
(dále jen „smlouva“) mezi níže uvedenými stranami:

JEREX, a.s.

IČ 255 11 581

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 2522

se sídlem Brno, Příkop 4, PSČ 602 00

zastoupená Josefem Jerešem, předsedou představenstva

*na straně jedné jako **pronajímatel***

a

Teplárny Brno, a.s.

IČ 463 47 534

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 786

se sídlem Okružní 828/25, 638 Brno

zastoupená Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem

*na straně druhé jako **nájemce***

I.

Vlastnictví k nemovitosti, předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí v k.ú. **Ostrovačice**, obec Ostrovačice, a to:
 - pozemku **parc.č. 601/40**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro administrativu – budova s číslem popisným 210 (dále jen „budova“),
 - pozemku **parc. č. 601/25**, ostatní plochav katastru nemovitostí zapsaných na **LV č. 494**, k.ú. obec Ostrovačice, okres Brno-venkov.
2. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu, projev vůle

1. **Předmětem nájmu**, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory umístěné v 1. NP (přízemí) administrativní budovy, a to konkrétně:
 - **3 kanceláře o celkové výměře 80 m²,**
 - **1x chodba před uvedenými kanceláři**
 - **1x WC dámské**
 - **1x WC pánské**
 - **1x kuchyňka**
 - **1x komora s výlevkou**Dále je předmětem nájmu **3x parkovací místo pro osobní automobily** na pozemku parc.č. 601/25 vyznačených na situačním plánu, který je přílohou této smlouvy.
(dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dohodnuté nájemné.

III. Účel nájmu

1. Nájemce najímá předmět nájmu za účelem jeho užívání jako kancelářské prostory. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

IV. Cena nájmu, služby s nájmem spojené

1. Cena nájmu (**nájemné**) z celého předmětu nájmu se sjednává dohodou ve výši **měsíčně 38.000,- Kč bez DPH** (slovy: třicetosmtisíc korun českých). K takto sjednané výši nájemného bude pronajímatel účtovat DPH dle platných právních předpisů.
2. V nájemném jsou zahrnuty ceny služeb, a to spotřeba energií – elektrická energie, plyn, vodné a stočné. Dále topení, úklid kanceláří a soc. zařízení, strážní služba v areálu.
3. Nájemné (dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy) bude hrazeno měsíčně na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) vždy k 1. dni v **měsíci se splatností 14 dnů** a to převodem na účet pronajímatele č. **2834645621/0100**. Úhrada je provedena dnem připsání uvedené částky na účet pronajímatele.
4. První nájemné (včetně DPH) za období od **01.07.2024** nájemce uhradí dle vystaveného daňového dokladu s uvedenou splatností, na účet pronajímatele č. **2834645621/0100**.
5. Pronajímatel je povinen daňové doklady (faktury) odesílat elektronicky na adresu nájemce: **faktury@teplarny.cz**.
6. V případě prodloužení s platbou nájemného nebo jiných finančních úhrad, vyplývajících z této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení, vše splatné na základě vyúčtování pronajímatele.
7. Pronajímatel je oprávněn, počínaje vždy od **01.02.** každého následujícího kalendářního roku, zvýšit každoročně nájemné s účinností od nájemného splatného za první kalendářní měsíc příslušného roku a to o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, zjištěnou a vyhlášenou Českým statistickým úřadem za dvanáct posledních známých měsíců, nebo o podobnou míru inflace, která je nejbližší této míře inflace, jestliže by tato míra inflace přestala být vyhlášována. Nájemné lze navýšit na základě dodatku smluvních stran.

V. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly na kauci ve výši 76.000,- Kč. Kauce je splatná k **01.07.2024** Dále se smluvní strany dohodly, že kauce se neúročí.
2. Tato kauce bude nájemci vrácena po ukončení nájemního vztahu a bude sloužit pronajímateli jako finanční rezerva pro možné škody a opravy vzniklé během nájemního vztahu a pro započtení případných neuhrazených pohledávek vůči nájemci.

VI. Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**, a to **od 01.07.2024**.
2. Nájemní vztah může být ukončen dohodou smluvních stran. Pro případ výpovědi smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce 2 (dva) měsíce, přičemž obě strany mohou tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. V pochybnostech o doručení se má za to, že výpověď byla doručena 3. dnem uložení doporučené zásilky na příslušné poště, případně 3. dnem po odeslání výpovědi prostřednictvím datové schránky. Nájemce je povinen hradit nájemné ve výši dle čl. IV

této smlouvy po celou dobu běhu výpovědní doby, i kdyby se z předmětu nájmu vystěhoval dříve, pokud se s pronajímatelem později nedohodne jinak.

3. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět i ve zkrácené výpovědní době avšak jen z těchto důvodů:
 - předmět nájmu se stane zaviněním pronajímatele zcela nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - pronajímatel bude závažným způsobem porušovat své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo nezabezpečí možnost odběru služeb, jež jsou dle této smlouvy s užíváním předmětu nájmu spojena, a pronajímatel, i přes uplynutí přiměřené lhůty k nápravě v délce minimálně 15 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě, která mu bude doručena, vytčené pochybení neodstraní,
 - je pronajímatel v likvidaci nebo vůči jeho majetku probíhá insolvenční řízení zahájené na návrh pronajímatele nebo v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh byl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo byl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo byla zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů.
4. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět i ve zkrácené výpovědní době avšak jen z těchto důvodů:
 - nájemce je v prodlení s úhradou jistoty dle článku V. této smlouvy delšího 10 dnů nebo je nájemce v prodlení s úhradou nájemného či úhrad za plnění poskytovaná s nájmem (budou-li sjednána) delší než 15 dní, za podmínky, že byl nájemce na toto prodlení pronajímatelem písemně upozorněn a nájemce nezjedná nápravu ani ve lhůtě 15 dnů od obdržení písemného upozornění
 - nájemce bude závažným způsobem nebo opakovaně méně závažným způsobem porušovat své povinnosti vyplývající z této smlouvy a nájemce, i přes uplynutí přiměřené lhůty k nápravě v délce minimálně 15 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě, která mu bude doručena, vytčené pochybení neodstraní,
 - je nájemce v likvidaci nebo vůči jeho majetku probíhá insolvenční řízení zahájené na návrh nájemce nebo v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh byl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo byl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo byla zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů.
5. Výpovědní doba je v případech uvedených v odst. 3. a 4. tohoto článku smlouvy 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
6. Nesplní-li nájemce povinnost předat pronajímateli předmět nájmu po skončení nájmu ani v náhradní lhůtě, kterou mu pronajímatel písemně poskytne, má pronajímatel právo obrátit se s nárokem na vyklizení na příslušný soud.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve způsobilém stavu ke sjednanému účelu a je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájmu, zejména pak přístup k předmětu nájmu areálem JEREX.
2. Převzetí předmětu nájmu, včetně popisu jeho stavu, počtu předaných klíčů, případně dokumentace atp., bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíší pronajímatel i nájemce a každý z účastníků této smlouvy obdrží jedno vyhotovení protokolu. Písemný protokol o předání předmětu nájmu, obsahující obdobné náležitosti, strany vyhotoví v den ukončení nájmu podle této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že budova je pojištěna proti živelným událostem; pojištění vlastních věcí a odpovědnosti za škody způsobené provozem nájemce v předmětu nájmu je výlučně věcí nájemce.

4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu:
 - v běžných provozních hodinách nájemce, a to po předchozím upozornění nájemce zaslánoho min. 3 pracovní dny předem a za jeho přítomnosti k provádění kontroly těchto prostor, údržby, nutných oprav či revizí elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je to zapotřebí,
 - výjimečně bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby pouze v případech, jestliže náhle vznikne havarijný stav či jiná podobná skutečnost, která může způsobit škodu. O svém vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn převzít a užívat předmět nájmu v rozsahu a dle účelu této smlouvy, a to nepřetržitě po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému užívání. Nájemce se předmět nájmu zavazuje v tomto stavu udržovat a zacházet s ním řádně a v souladu s touto smlouvou. Nájemce odpovídá za poškození a jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu a po jeho skončení až do předání pronajatých prostor zpět pronajímateli.
3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce předmět nájmu ani část přenechat do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemce je povinen hradit nájemné podle smlouvy.
5. Nájemce dbá na čistotu a pořádek v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v celém předmětu nájmu a areálu JEREX, v rámci něhož se nachází, dodržovat běžná pravidla slušnosti a ohleduplnosti vůči ostatním uživatelům areálu JEREX, zejména nerušit ostatní uživatele nadměrným hlukem, kouřem či emisemi apod.
6. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy či opravy většího rozsahu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, pokud má takové opravy zajistit pronajímatel.
8. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy, dále hygienické předpisy a předpisy bezpečnosti práce. Nájemce nese také odpovědnost za dodržování veškerých právních předpisů o nakládání s odpady a ochranou životního prostředí a za náhradu škody v důsledku jejich porušení.
9. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
10. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci označit informačním (reklamním) způsobem, obvyklým v areálu JEREX, označení nájemce jako subjektu podnikajícího v areálu JEREX.
11. Nájemce se zavazuje po ukončení nájmu předat předmět nájmu zpět pronajímateli protokolárně, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám, které provedl se souhlasem pronajímatele.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že obsah této nájemní smlouvy, zejména pokud se týká výše nájemného, považují za důvěrný a zavazují se, že informace o něm, získané před uzavřením této smlouvy či v průběhu jejího trvání, nezneužijí v neprospěch druhé smluvní strany a nedopustí, aby tak učinily

nebo mohly učinit třetí osoby. Toto ustanovení se nevztahuje na povinnost nájemce zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a dále povinnosti nájemce poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato smlouva bude zveřejněna v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Pokud je smluvní stranou subjekt povinný zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat.
4. Veškeré vztahy smluvních stran vyplývajících z této nájemní smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, pokud není touto smlouvou výslovně sjednáno něco jiného.
5. Změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemnou formou, dodatky k této smlouvě budou číslovány a řazeny chronologicky za sebou.
6. Stane-li se některé ujednání této smlouvy neúčinným, zůstává zbytek smlouvy v účinnosti. Účastníci smlouvy se v tom případě zavazují nahradit neúčinné ujednání smlouvy novým ujednáním, které svým obsahem a smyslem bude odpovídat nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního, již neúčinného.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že osobně sjednali celý její obsah a uvádějí, že smlouva vyjadřuje jejich vlastní pravou, svobodnou a vážnou vůli, nebyla sepsána v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
9. Jakákoliv písemnost týkající se této smlouvy bude zasílána poštou doporučeně s dodejkou na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy nebo prostřednictvím datové schránky. V případě, že si druhá smluvní strana písemnost odeslanou ve formě doporučené zásilky nepřevzme, považuje se písemnost za doručenou třetí pracovní den jejího uložení na poště, a to i tehdy, pokud nedojde k jejímu vyzvednutí bez ohledu na to, zda se adresát o jejím doručení dověděl. V případě doručování prostřednictvím datové schránky se za den doručení považuje den přihlášení adresáta do datové schránky, nejpozději však 3. den po odeslání datové zprávy. Jakoukoliv změnu sídla, nebo dodací adresy je pronajímatel i nájemce povinen neprodleně oznámit druhé straně, a to písemnou formou v listinné nebo elektronické podobě. Dále mohou být písemnosti předány osobně oproti podpisu druhé smluvní strany.

Pronajímatel:

JEREX, a.s.

V Ostrovačicích dne:

.....
Josef Jereš

předseda představenstva

Nájemce:

Teplárny Brno, a.s.

V Brně dne:

.....
Ing. Petr Fajmon, MBA

generální ředitel