

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“)

1. Strany smlouvy

1.1 **Kiwi.com s.r.o., IČ: 29352886**, se sídlem Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „**Nájemce**“)

1.2 **Lužánky - středisko volného času Brno, příspěvková organizace, IČ: 00401803**, se sídlem Lidická 1880/50, Černá Pole (Brno-střed), 602 00 Brno (dále jen „**Podnájemce**“)

(Nájemce a Podnájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ a každá ze Smluvní stran jednotlivě též jen „**Smluvní strana**“)

2. Předmět nájmu

2.1 Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí v I. nadzemním podlaží Budovy ZET.office, na adrese Lazaretní 925/9, 615 00 (dále jen „**Budova**“) a které jsou podrobně vyznačeny v plánu připojeném k této smlouvě jako Příloha č. 1 (dále jen „**Prostory**“). Čistá plocha Prostor činí 102,06 m², nicméně k čisté ploše Prostor je pro účely výpočtu nájemného a servisních poplatků připočten ideální podíl na společných prostorách Budovy odpovídající výměře o velikosti 6,02 m²; za celkovou plochu Prostorů pro účely této smlouvy tak bude považována plocha o velikosti 108,08 m².

3. Povolený účel nájmu

3.1 Nájemce pronajímá Prostory Podnájemci pouze za účelem poskytování služby péče o dítě v dětské skupině.

3.2 Předmět nájmu nebude Podnájemce užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činností, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v aktuálním znění.

4. Doba nájmu

4.1 Podnájem dle této Smlouvy je uzavřen na dobu určitou v délce 12 měsíců ode dne 1.9. 2024 (dále jen „**Den zahájení**“). Doba podnájem dle této Smlouvy se automaticky prodlužuje o kalendářní rok (maximálně však 20. 11. 2030), ledaže kterákoliv ze Smluvních stran písemně oznámí druhé Smluvní straně nejpozději do 31.5. že na prodloužení doby podnájem nemá zájem

5. Nájemné a úhrada služeb

5.1 Nájemné za Prostory činí částku účtovanou Nájemci Pronajímatelem Nájemce, v orientační výši 35.000,- Kč bez DPH za měsíc (dále jen „**Nájemné**“). Nájemce prohlašuje, že výše Nájemného odpovídá výši nájemného účtované Nájemci Pronajímatelem Nájemce.

5.2 Nájemné je Podnájematel povinen hradit nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který je Nájemné hrazeno. Nájemné za první měsíc doby nájmu (příp. jeho poměrnou část) je Podnájematel povinen uhradit do pěti (5) kalendářních dní od podpisu této smlouvy. Nájemné bude hrazeno ve prospěch účtu Nájemce č.2530300106/2600.

5.3 V souvislosti s nájmem Prostor jsou poskytovány služby uvedené v Příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „**Služby**“). Podnájemce je povinen hradit Nájemci poplatek za Služby ve výši, která se rovná výši poplatku účtovanou Nájemci Pronajímatelem Nájemce (dále jen „**Poplatek za Služby**“).

5.4 Poplatek za Služby je Podnájematel povinen hradit nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který je Poplatek za Služby hrazen. Nájemce prohlašuje, že výše Poplatku

za Služby odpovídá výši poplatku za služby účtované Nájemci Pronajímatelem Nájemce.

- 5.5 Poplatek za Služby bude hrazen ve prospěch účtu Nájemce č. 2530300106/2600.
- 5.6 Zúčtování Poplatku za Služby proběhne po skončení každého kalendářního roku, nejpozději do 30. 7 roku následujícího. Tato vyúčtování a všechny vystavené faktury budou Podnájemci zaslány na emailovou adresu fakturace@luzanky.cz. Nájemce je oprávněn v odůvodněných případech Poplatek za Služby upravit, především z důvodu jeho úpravy ze strany Pronajímatele Nájemce.
- 5.7 Ke každé platbě dle této smlouvy bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši.
- 5.8 Skutečná výše Poplatku za Služby Podnájemce bude vypočtena jako součet částky odpovídající skutečné spotřebě energií v Prostorech, která je měřená samostatným měřičem, a částky odpovídající procentnímu podílu na provozních nákladech Budovy a areálu „Nová Zbrojovka“, který aktuálně tvoří pozemky zapsané na LV č. 647 pro katastrální území Zábrdovice (jak jsou blíže uvedeny v Příloze č. 2 této smlouvy) vypočtenému k příslušnému dni výpočtu na základě poměru mezi celkovou hrubou plochou Prostorů k celkové hrubé pronajímatelné ploše Budovy.

6. Indexace Nájemného

- 6.1 Nájemce je oprávněn zvýšit Nájemné každý kalendářní rok vždy k 1. lednu (zpětně) o míru inflace v procentech, vyjádřenou jako navýšení indexu, tzn. navýšenou o průměrnou meziroční změnu (tj. procentní změnu v průměrné hladině cen za uplynulých 12 měsíců ve srovnání s průměrem za 12 předcházejících měsíců). Nejméně je Nájemce oprávněn zvýšit Nájemné o 1,75 %. Pro úpravu Nájemného bude použit CZK inflační index publikovaný Českým statistickým úřadem (jeho roční průměr).

7. Údržba předmětu nájmu a pojištění - Prostor

- 7.1 Podnájemce se zavazuje opravit veškerá poškození (vyjma běžného opotřebení - tj. mírného a postupného zhoršení stavu Prostor způsobeného běžným a řádným užíváním Podnájemce) Prostorů nebo jakékoli jiné části Budovy či jejich součástí, příslušenství a vybavení zapříčiněná nebo vzniklá v důsledku jakéhokoli úkonu, opomenutí, nedbalosti či nesprávného jednání ze strany Podnájemce či jeho zaměstnanců nebo dodavatelů. Každá taková oprava bude provedena na náklady Podnájemce buď (i) Podnájemcem (pokud potřebné opravy nejsou konstrukční povahy a neovlivňují žádné technické systémy Budovy), anebo (ii) pronajímatelem Nájemce (pokud potřebné opravy jsou konstrukční povahy nebo ovlivňují jakékoli technické systémy Budovy). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že skryté vady opravuje na vlastní náklady pronajímatel Nájemce, ledaže jde o vady prokazatelně způsobené Podnájemcem, jeho zaměstnanci či dodavateli.
- 7.2 Podnájemce je povinen okamžitě (tzn. v den zjištění a nejpozději den následující po zjištění) informovat Nájemce o veškerých poškozeních Prostoru nebo jakékoli jiné části Budovy či jejich součástí, příslušenství a vybavení.
- 7.3 Podnájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu – Prostorů.
- 7.4 Podnájemce se zavazuje Prostory pojistit ve standardním rozsahu, který je běžný pro prostory sloužící podnikání podobného rozsahu v místě nájmu (tj. zejména pojištění škody na předmětu nájmu, pojištění pro případ škody způsobené třetím osobám a pojištění škody na majetku Nájemce). Podnájemce je povinen udržovat pojištění v platnosti po celou dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen předložit doklad o pojištění Nájemci do 3 dnů ode dne doručení výzvy Nájemce, se zavazuje mít po celou dobu trvání této smlouvy mít sjednáno pojištění.

8. Ukončení smlouvy

- 8.1 Nájemní vztah dle této smlouvy může vyjma uplynutí doby nájmu skončit, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, pouze (i) písemnou dohodou smluvních stran ke dni v takové dohodě uvedeném, (ii) písemnou výpovědí, to pouze v případech sjednaných v této smlouvě, nebo (iii) zánikem předmětu

nájmu – Prostorů. Výpovědní doba v případě výpovědi počíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně a končí 30. dne po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

8.2 Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, pokud:

- 8.2.1 Podnájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
- 8.2.2 bylo zahájeno trestní řízení, které se zjevně dotýká činnosti Podnájemce provozované v předmětu nájmu,
- 8.2.3 Podnájemce více než 30 dní po písemném doručení upozornění o prodlení stále neuhradí nájemné či služby s ním spojené.
- 8.2.4 Podnájemce poskytne předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a pronajímatele Nájemce,
- 8.2.5 Podnájemce realizuje úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a pronajímatele Nájemce,
- 8.2.6 Podnájemce hrubě poruší jakoukoliv svou povinnost stanovenou touto smlouvou ohledně pojištění (např. nebude disponovat pojištěním v dostatečném rozsahu).

8.3 Podnájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu:

- 8.3.1 pokud se Prostory z důvodů nikoli na straně Podnájemce stanou zcela nezpůsobilé k povolenému účelu nájmu a Nájemce nenapraví tento stav do 30 dnů ode dne písemného oznámení Podnájemce o této skutečnosti,
- 8.3.2 pokud Nájemce či pronajímatel Nájemce svým zaviněním hrubě porušuje povinnost poskytovat služby podle této smlouvy a nenapraví tento stav do 30 dnů ode dne písemného oznámení Podnájemce o této skutečnosti,
- 8.3.3 bez udání důvodů. V takovémto případě je výpovědní lhůta stanovená na dobu 12 (dvanácti) měsíců a začíná běžet od prvního následujícího měsíce po prokazatelném doručení výpovědi Nájemci. Smluvní strany činí nesporným, že Podnájemce je v takovém případě nadále povinen k úhradě nájemného až do skončení výpovědní doby.

8.4 Tato smlouva bez dalšího zaniká (i) den následující po dni zveřejnění rozhodnutí soudu o úpadku Podnájemce dle insolvenčního zákona (nebo právní normy, jež tento zákon nahradí, změni nebo doplní) nebo (ii) den následující po dni, kdy dojde ke zrušení Podnájemce.

9. Vrácení předmětu nájmu při ukončení nájemní vztahu

- 9.1 Podnájemce je povinen protokolárně vrátit předmět nájmu Nájemci k poslednímu dni trvání nájemního vztahu, a to v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, vyjma provedených úprav provedených se souhlasem Nájemce.

10. Vyloučení aplikace ustanovení:

- 10.1 Smluvní strany podpisem této smlouvy vylučují aplikaci ustanovení § 1765, § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2218, § 2223, § 2226 odst. 2, § 2247 odst. 2, § 2253, § 2254 odst. 2 věta druhá, § 2287, § 2304 odst. 2, 2308 písm. a) a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění.

11. Domovní řád

- 11.1 Podnájemce se zavazuje po celou dobu nájmu dodržovat domovní řád, jehož znění tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Pronajímatel Nájemce je oprávněn domovní řád přiměřeně měnit, změna je pro Podnájemce závazná od jejího oznámení Podnájemci.

12. Změny smlouvy

12.1 Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět pouze formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Smluvní strany výslovně sjednávají, že jakékoliv změny této smlouvy (podstatné i nepodstatné) nelze provést formou e-mailové komunikace. Smluvní strany sjednávají, že návrhy či protinávrhy jedné ze smluvních stran k podstatné nebo nepodstatné změně této smlouvy, ke kterým se druhá smluvní strana, jakkoliv nevyjádří ve lhůtě 30 dnů od jejich obdržení, se považují za smluvními stranami neodsouhlasené, tudíž nejsou pro smluvní strany závazné.

13. Oznámení

13.1 Veškerá oznámení budou zasílána příslušnému příjemci v písemné formě na adresu uvedenou v této smlouvě pod položkami „Podnájemce“ a „Nájemce“ nebo na takovou jinou adresu, kterou může kterákoliv smluvní strana kdykoliv v budoucnu druhé straně písemně oznámit; Podnájemce souhlasí, že oznámení mohou být doručována Nájemcem také do Prostorů a do datové schránky Podnájemce, přičemž Podnájemce je povinen umožnit přijímání zpráv od soukromoprávních subjektů.

14. Zvláštní ustanovení

14.1 Podnájemce není oprávněn podnajímtout Prostory či jejich část.

15. Platnost a účinnost

15.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, přičemž smluvní strany s tímto zveřejněním souhlasí. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí kterákoli ze smluvních stran.

16. Přílohy této smlouvy:

16.1 Příloha č. 1: Detailní plán Prostor

16.2 Příloha č. 2: Seznam poskytovaných služeb

16.3 Příloha č. 3: Domovní řád

NA DŮKAZ ČEHOŽ Smluvní strany této smlouvy vyhotovily a podepsaly tuto smlouvu takto:

NÁJEMCE

Místo: Brno

Datum: 2.7. 2024

Za Kiwi.com s.r.o.

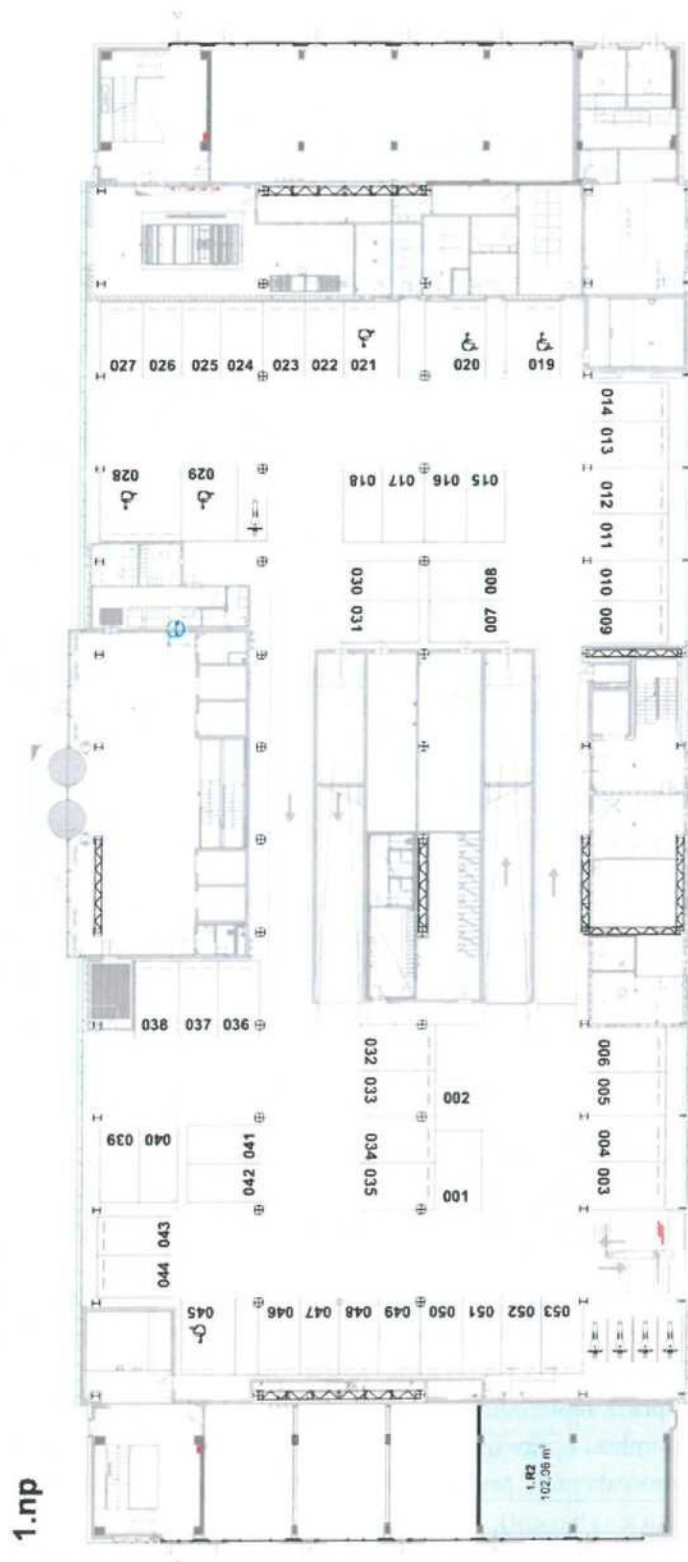
PODNÁJEMCE

Místo: Brno

Datum: 2.7. 2024

Za Lužánky - středisko volného času Brno,
příspěvková organizace



Příloha č. 1: Detailní plán prostor

Příloha č. 2: Seznam poskytovaných služeb

A. Provozní náklady Budovy

Náklady a výdaje zahrnuté do provozních nákladů Budovy budou zahrnovat následující náklady/výdaje vzniklé Pronajimateli Nájemce na správu, provoz, opravy a údržbu, jakož i na náklady energií:

1. Náklady na správu Budovy, včetně souvisejících nákladů na
 - a. správcovskou společnost, která zajišťuje správu a provoz Budovy a všech jejích zařízení;
 - b. služby vedení účetnictví;
 - c. odměny auditorů a právníků a jiných odborných poradců (včetně vedlejších nákladů a výdajů);
 - d. veškerý personál (a s ním související náklady, výdaje a požitky), který zajišťuje správu
 - e. provoz Budovy a všech jejích zařízení; a
 - f. případně pronájem kanceláří a zázemí pro správu Budovy (včetně nájemného a nákladů na služby).
2. Náklady na ostrahu a bezpečnost zahrnující související náklady na:
 - a. plnění ze smluv a jiných dodávek do společných částí Budovy a všech jejích společných zařízení vztahující se k zajišťování ostrahy a požární bezpečnosti (bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele Nájemce za zabezpečení Prostorů, včetně majetku a zásob tam umístěných);
 - b. centrální evakuační rozhlasový systém Budovy;
 - c. centrální stabilní hasicí zařízení Budovy (sprinklery);
 - d. ostatní protipožární zařízení (např. požární ventilátory, požární klapky, požární ucpávky, atd.); a
 - e. centrální požární poplašný systém a centrální zabezpečovací poplašný systém vstupů a východů Budovy a společných únikových východů Budovy (bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele Nájemce za zabezpečení Prostorů, včetně majetku a zásob tam umístěných).
3. Náklady na úklid zahrnující související náklady na:
 - a. plnění ze smluv a jiných dodávek pro Budovu a všechna její společná zařízení vztahující se k poskytování služeb úklidu pro společné prostory Budovy (včetně náradí a spotřebního materiálu).
4. Náklady na opravy a údržbu zahrnující související náklady na:
 - a. údržbu, opravy (s výjimkou oprav investiční povahy), revize a servis technických zařízení sloužících k provozu Budovy (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení)
 - b. údržbu, opravy (s výjimkou oprav investiční povahy), revize, servis a výměny vedení a přípojek inženýrských sítí a ostatních technických vedení a systémů sloužících k provozu Budovy a všech jejích zařízení (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení);
 - c. údržbu, opravy (s výjimkou oprav investiční povahy) společných prostorů a částí Budovy a všech konstrukčních prvků Budovy (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení); a
 - d. veškerý personál (a s ním související náklady, výdaje a požitky), který zajišťuje technický chod Budovy a všech jejích zařízení.

- e. Náklady na údržbu zeleně
- 5. Ostatní náklady na:
 - a. provoz centrální recepce (včetně nákladů na obslužný personál, vybavení, údržbu, opravy a výměny zařízení, materiál, kancelářské potřeby apod.)
 - b. provoz centrální vzduchotechniky ve standardu umožňujícím napojení vzduchotechniky Prostorů;
 - c. osvětlení společných prostorů Budovy; a
 - d. ostatní služby týkající se provozu Budovy (včetně poplatků za management projektu), v. odvoz tříděného odpadu
 - e. služby spojené s užíváním parkovacího stání (služba bezpečnostní agentury, úklid a strojové čištění garáží, údržba a servis garáží, spotřeba elektrické energie, provoz a servis kamerového systému, servis a opravy zařízení spojených s příjezdem a příjezdovou cestou k parkovacím stáním).
- 6. Náklady na daně a pojištění v souvislosti s níže uvedeným
 - a. pojištění související s Budovou (avšak bez pozemků) a veškerými jejími zařízeními (včetně movitého majetku umístěného v Budově) a pojištění odpovědnosti za škodu třetím osobám; a
 - b. daně, poplatky a jiné státem předepsané odvody, které jsou v současnosti nebo mohou být kdykoliv v budoucnu vyměřeny v souvislosti s Budovou, Nájemným či jiným způsobem v souvislosti s touto Nájemní smlouvou (s výjimkou daně z příjmu společnosti Pronajímatele Nájemce a Nájemce).
- 7. Energie

Náklady a výdaje zahrnuté do nákladů na energie dodávané do Budovy a nákladů na energie dodávané do Prostorů; jejich součástí jsou i níže uvedené náklady/výdaje vzniklé Pronajímateli Nájemce v souvislosti s dodávkou níže uvedených médií/energií do budovy a případně do Prostorů:

- a. elektrická energie;
- b. vodné a stočné;
- c. odvod splaškových, odpadních a srážkových vod;
- d. plyn.

Přiměřený podíl na areálových službách odpovídajících obdobným komplexům dané kvality a další náklady. Náklady na takové další potřebné či vhodné dodávky nebo služby pro užitek zákazníků či nájemců Budovy, které mohou být na základě rozumného určení Pronajímatele Nájemce v následujících letech ve prospěch Budovy poskytovány, mj. např. kyvadlový autobus, areálová ostraha, úklid a údržba komunikací a souvisejících zařízení, hřišť a přilehlých prostranství, veřejné osvětlení apod.

B. Služby zajišťované Pronajímatelem Nájemce pro Prostory:

- 1. Energie
 - a. Distribuce elektřiny
 - b. Spotřeba energie - chlad
 - c. Spotřeba energie - plyn / teplo
 - d. Spotřeba energie - vodné, stočné

Příloha č. 3: Domovní řád

Domovní řád

Administrativní budovy

ZET.office

a přilehlého areálu

