

# Nájemní smlouva

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění.

č. D/12/109

## **Teplárny Brno, a.s.**

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupena

IČ: 463 4

DIČ: CZ46347534

zapsána v OR KS v Brně, odd. B, č.vl. 786

bankovní spojení: ČSOB, Brno město

číslo účtu: 8010-0803084543/0300

**jako pronajímatel**

a

## **FORMSERVIS, spol. s r.o.**

se sídlem: Obřanská 940/60, 614 00 Brno

zastoupena: Ing. Milanem Szlauserem, jednatelem

IČ: 44964102

DIČ: CZ44964102

zapsána v OR KS v Brně odd,C, č.vl. 4290

**jako nájemce**

uzavírají smlouvu o nájmu nebytového prostoru.

## **I. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí v Brně, na ulici Obřanská 60, č.p.940, kat. území Maloměřice, obec Brno, zapsané u Katastrálního úřadu pro JMK, Katastrální pracoviště Brno – město na LV č. 1801.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory nacházející se v první lodi budovy přilehlé k provozní budově o výměře **684 m<sup>2</sup>**. Součástí pronájmu je využívání jeřábu projíždějícího přes pronajatý prostor. Popis pronajatého prostoru, včetně výměry, je uveden ve výpočtovém listu, který tvoří spolu s nákresem součást nájemní smlouvy.

## **II. Účel nájmu a předmět podnikání v nebytovém prostoru**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu k využití jako:  
**skladový prostor**
2. Předmět podnikání nájemce v pronajatém nebytovém prostoru:  
**uskladnění materiálů a techniky používané v oblasti slévárenství** – palety, formy, křemenné a nekřemenné písky (chromit, zirkon, olivín...), slévárenská pojiva, tvrdidla a katalyzátory, slévárenská jádra, jaderníky a nástroje, stroje a zařízení vč. náhradních dílů, elektromateriál, konstrukční materiál, feroslitiny, nauhličovala, obalový materiál apod.  
Uvedené činnosti bude nájemce v pronajatém prostoru provozovat společně s jeho podnájemníky - firmou ELKOSO, spol. s r.o., IČ 46344985 a firmou PCC-MORAVA-CHEM s.r.o., IČ 47669063.  
Využití prostoru je v souladu s předmětem podnikání vymezeném Obchodním rejstříkem nájemce a jeho podnájemníků.
3. Pronajímatel předmět nájmu uvedený v ustanovení čl. I. této smlouvy předává nájemci k užívání ve stavu v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dle ustanovení čl. I. této smlouvy znám a tento do nájmu přijímá.

### III. Trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od **1. 3. 2012**.

### IV. Cena nájmu – nájemné

1. Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše je uvedena v platném výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. K nájemnému bude účtována příslušná sazba DPH. Cena nájmu neobsahuje částku představující náklady za poskytované služby včetně nákladů na odvoz odpadu.
2. V období realizace stavebních úprav může být nájemci cena nájmu snížena. Částka představující snížení nájemného, jako i doba jejího uplatnění, je závislá na rozsahu stavebních úprav a rozhodnutí pronajímatele.
3. Nájemné a služby spojené s užíváním prostoru bude nájemce hradit zpětně za předchozí měsíc na základě faktur vystavených pronajímatelem do 5. pracovního dne následujícího měsíce. Lhůta pro splatnost faktur byla sjednána v délce 14 dnů od data vystavení na účet pronajímatele uvedený ve faktuře – daňovém dokladu. Za zaplacení částky dle ustanovení IV.1. se považuje její připsání na účet pronajímatele.
4. Spolu s nájmem je nájemce povinen hradit spotřebu vody a elektrické energie, která bude měsíčně, na základě skutečné spotřeby naměřené podružným elektroměrem, přefakturována.
5. Sjednanou cenu nájmu je možno měnit dohodou obou smluvních stran v závislosti na vývoji cen nájemného, nebo v souladu s předpisy, které budou tuto oblast upravovat.
6. Jednostranně je pronajímatelem oprávněn zvýšit cenu nájmu, a to bez ohledu na odst. 7 tohoto ustanovení o míru roční inflace české koruny za uplynulý kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem, a to do 60 dnů po zveřejnění tohoto údaje. Zvýšení ceny nájmu se provede v závislosti na míře inflace za uplynulý kalendářní rok a to tak, že o míru inflace se zvýší cena nájemného uvedená v ustanovení IV.1 této smlouvy k datu 01.01. příslušného roku. Zvýšené nájemné v souvislosti se zvýšením míry inflace je nájemce povinen uhradit spolu s nájemným do 30.06. příslušného kalendářního roku.
7. Pronajímatelem je rovněž oprávněn jednostranně v souvislosti se zvýšením cen jednotlivých vstupů upravit výši náhrad za služby spojené s nájmem uvedené v ustanovení čl. I. této smlouvy.
8. Pronajímatelem je povinen nájemci vyúčtovat zálohy za poskytnuté služby ve smyslu ustanovení IV.4. této smlouvy za zúčtovací období /kalendářní rok/, nejpozději do **31.3.** následujícího roku. Jedná se o služby spojené s odběrem tepelné energie, studené vody a studené vody pro ohřev TV. Rozdíly mezi skutečnými náklady a výší záloh musí smluvní strany vyrovnat do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování. Náklady zaplacené pronajímatelem za nájemcem odebranou elektrickou energií, plyn a studenou vodu, v případě, že nájemce nemá uzavřenou samostatnou smlouvu s (výrobce), dodavatelem předmětných služeb, pronajímatelem nájemci fakturu (E.ON Česká republika, a.s, JMP a.s., BVaK, a.s.) do výše odběrů přefakturuje. V uvedeném případě je nájemce povinen uhradit fakturu (daňový doklad) vystavenou pronajímatelem dle data splatnosti. Uvedené závazky je nájemce povinen splnit i po ukončení nájemního vztahu a to do 20 dnů od ukončení nájemního vztahu max. však dle data splatnosti doručené faktury. Doručením se rozumí uplynutí 10-ti denní lhůty od dne odevzdání faktury k poštovní přepravě. Zaplacením se rozumí připsání fakturované částky na účet pronajímatele. Reklamace faktury je přípustná do 30 dnů od jejího doručení za předpokladu její řádné a včasné úhrady.
9. Pokud nájemce nesplní povinnosti vyplývající z ustanovení IV.1., IV.3. je pronajímatelem oprávněn požadovat úroky z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení ode dne splatnosti do zaplacení.

### V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. V případě stavebních úprav, změn účelu užívání stavby v souladu s výkonem předmětu podnikání nájemce, oproti stávajícímu účelu využití objektu ze strany nájemce, je tento povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajistit souhlasné vyjádření orgánu státní správy. K zajištění předmětných

souhlasů a rozhodnutí bude nájemce zmocněn pronajímatelem po schválení předložené projektové dokumentace, technického popisu předpokládaných úprav v režimu ohlášení stavby.

2. Projektovou dokumentaci včetně jejich změn v průběhu stavebních úprav nebo technický popis, změnu v účelu užívání předmětu nájmu, je nájemce povinen před podáním žádosti o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby ve smyslu ustanovení § 104 stavebního zákona a oznámení o změně účelu užívání předmětu nájmu předat pronajímateli ke schválení. Nesplnění uvedeného závazku je důvodem pronajímatele k okamžitému odstoupení od této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy užívat jako řádný hospodář a na své náklady zajišťovat drobnou údržbu. Nájemce je povinen v souvislosti s realizací předmětu podnikání a vlastního užívání předmětu nájmu neznečišťovat a neničit prostory v bezprostřední blízkosti před předmětem nájmu. Nájemce je povinen zajišťovat úklid, schůdnost chodníků nacházející se před vchodem do prostor, které nájemce v rozsahu činnosti realizované v předmětu nájmu užívá.
4. Nájemce je povinen veškeré úpravy pronajatých prostor předem projednat s pronajímatelem a na základě písemného souhlasu pronajímatele je vlastním nákladem za podmínek zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) uskutečnit. Nájemce je oprávněn provádět odpisy technického zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění a podle zákona č. 593/1992 Sb. v platném znění může nájemce vytvářet rezervy na opravu hmotného majetku, který netvoří s předmětným objektem jeden celek a tyto také sám podle příslušných právních předpisů odepisovat.
5. Nájemce, včetně podnájemníků, je oprávněn umístit na nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu návěští, aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu. Obvyklým návěstím se rozumí maximálně 2 m<sup>2</sup> plochy spojené se zdí nemovitosti obsahující výhradně písemné nebo obrazové sdělení podnikatelského subjektu s určením jeho předmětu podnikání. Nájemce nemá oprávnění pronajmout na nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy plochu k reklamě či obdobné činnosti třetí osobě.
6. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikne pronajímateli na majetku v souvislosti s realizací jeho předmětu podnikání v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy proti vniknutí, zabezpečit svůj movitý majetek tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, odcizení. Je oprávněn na svůj účet a odpovědnost za účelem náhrady škody, majetek a činnost spojenou s užíváním předmětu nájmu pojistit. V případě hrozící škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen učinit okolnostem přiměřené opatření k jejímu odvrácení.
7. Nájemce je povinen při své činnosti, která je spojena s užíváním předmětu nájmu uvedeného v ustanovení I. této smlouvy, dodržovat všechny platné právní, hygienické, bezpečnostní, provozní a jiné předpisy, živnostenský zákon a zásady likvidace odpadu dle příslušné platné právní úpravy (např. zákon o odpadech). Dále je nájemce povinen dodržovat kvalitu odpadních vod podle Kanalizačního řádu, schváleného odborem VLHZ Magistrátu města Brna dne 15.7.1994 pod č.j. VLHZ 1639 - Va v platném znění.
8. Nájemce je povinen na vlastní náklady a svým jménem zajistit odvoz (zpracování) odpadů vzniklých v souvislosti s činností realizovanou v předmětu nájmu včetně odpadu nacházejícího se před prostorami a v prostorách předmětu nájmu. Nájemce v den podpisu nájemní smlouvy předložil doklad nebo smlouvu zajišťující odvoz (zpracování) odpadu, souhlasné stanovisko orgánu státní správy a samosprávy případně jiných dotčených orgánů oprávněných vydávat v souladu s platnou právní úpravou souhlasné stanovisko k odvozu a zpracování odpadu vznikajícího v důsledku předmětu podnikání nájemce nebo jeho nečinností v prostorách před předmětem nájmu.
9. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu, nebo jeho část, uvedenou v ustanovení I. této smlouvy, do podnájmu firmě ELKOSO, spol. s r.o. a firmě PCC-MORAVA-CHEM s.r.o. Nájemce je povinen pronajímateli doložit kopie podnájemních smluv.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu, a to v pracovní dny od 7.<sup>00</sup> do 15.<sup>30</sup> hod. Písemné oznámení o předpokládaném vstupu zašle pronajímatel nájemci 5 pracovních dnů předem, nebo oznámení provede jiným, předem s nájemcem dohodnutým způsobem. Absence dohody, neumožnění vstupu, zakládá právo pronajímatele považovat odeslanou výzvu nájemci 10 pracovních dnů před vstupem do prostor uvedených v ustanovení I. této smlouvy za doručenou.

11. V případě porušení závazků nájemce obsažených v této smlouvě, povinností uvedených v občanském zákoníku nebo jiném platném právním předpisu upravující následky činnosti, nečinnosti, opomenutí a protiprávního jednání nájemce, je pronajímatel oprávněn oznámit nájemci existenci rozhodné skutečnosti a stanovit v rozsahu platné právní úpravy podmínky dalšího trvání nájemního vztahu. V případě nerespektování stanovených podmínek nebo opakovaného výskytu rozhodných skutečností má pronajímatel právo bez náhrady od smlouvy bez zbytečného odkladu odstoupit. Doručení podmínek se řídí pravidlem doručení uvedeným v ustanovení IV.8. této smlouvy. Oznámení a ověření vzniku změny a zániku rozhodných skutečností je nájemce povinen a pronajímatel oprávněn provést do tří dnů od zjištění rozhodné skutečnosti. Neumožní-li nájemce v souvislosti s rozhodnou skutečností ve stanoveném termínu vstup do pronajatých prostor, je pronajímatel oprávněn vstoupit do uvedených prostor kdykoliv, s tím, že náklady spojené s překonáním překážky jdou k tíži nájemce.
12. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vrátit pronajímateli ve stavu a jakém se nacházely ke dni podpisu této nájemní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení a odsouhlaseným stavebním úpravám schváleným pronajímatelem a stavebním úřadem. V případě, že nájemce v den ukončení nájmu neodevdá vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel v souvislosti s výkonem vlastnického práva oprávněn zajistit dřívější předmět nájmu (dále jen objekt) proti vstupu neoprávněných osob včetně dřívějšího nájemce (dále jen neoprávněná osoba) do objektu. V případě, že se v objektu budou nacházet neoprávněné osoby, třetí osoby budou zástupci pronajímatele, za asistence Policie ČR vykázáni z objektu. Movitý majetek, který se bude v den zajištění v objektu nacházet, bude na náklady neoprávněné osoby protokolárně sepsán a odvezen na místo, které bude neoprávněné osobě včetně doby k vyzvednutí majetku předem sděleno. V případě, že v průběhu plynutí výpovědní lhůty došlo ke změně vlastnického práva k movitému majetku nacházejícímu se v objektu, případně, že v objektu se nachází majetek třetích osob, je povinností neoprávněné osoby s výše uvedenou skutečností třetí osoby seznámit. Případnou odpovědnost za vzniklou škodu způsobenou nečinností neoprávněné osoby bude pronajímatel uplatňovat vůči neoprávněné osobě. Za předpokladu, že neoprávněná osoba nepodepíše protokol o movitém majetku nacházejícím se v objektu, nevyzvedne svůj movitý majetek dle určení ani na druhou výzvu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn nakládat s movitým majetkem jako s věcí, které se její vlastník zbavil. Doručením výzvy k vyzvednutí movitého majetku se rozumí uplynutí 15. dne od odevzdání výzvy k poštovní přepravě. Pronajímatel neodpovídá za škodu, která nájemci nebo třetím osobám vznikne v souvislosti s řádným a včasným nepředáním předmětu nájmu. V případě pozdního vyklizení objektu se sjednává smluvní pokuta, která činí 3.000,- Kč za každý započatý den prodlení. Nebude využito § 676 odst. 2. zákona č. 40/1964 Sb.
13. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy jen s písemným souhlasem pronajímatele a na základě souhlasu příslušného stavebního úřadu v případě ohlášení jednoduchých staveb a údržovacích prací a pravomocného stavebního povolení vydaného v případě ostatních staveb ve smyslu stavebního zákona (č.183/2006 Sb.). Nájemce je oprávněn měnit účel užívání předmětu nájmu s písemným souhlasem pronajímatele, v souladu se souhlasem příslušného stavebního úřadu.
14. Doručením výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu a předáním předmětu nájmu pronajímateli je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce a to v pracovní dny od 7.<sup>00</sup> do 15.<sup>30</sup> hod. Prohlídka se uskuteční po písemném oznámení, které bude nájemci oznámeno nejméně 5 pracovních dnů předem. Neumožní-li nájemce prohlídku, je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor kdykoliv. Náklady spojené s překonáním překážky jdou k tíži nájemce. Doručením se v souvislosti s tímto ustanovením rozumí uplynutí lhůty od uložení výpovědi a oznámení k poštovní přepravě. Lhůta k doručení oznámení je stanovena v rozsahu 5-ti pracovních dnů, lhůta k doručení výpovědi v délce 10-ti pracovních dnů. Lhůta začíná plynout dnem následujícím po dni, ve kterém bylo oznámení a výpověď předána k poštovní přepravě.
15. Pronajímatel je povinen strpět ve prospěch nájemce po celou dobu trvání nájmu nepřetržitý (denně 24 hod.) a nerušený přístup do pronajatých prostor.

## VI. Ukončení nájemního vztahu

1. Smluvní strany jsou oprávněny tuto nájemní smlouvu vypovědět. **Výpovědní lhůta**, pokud se strany nedohodnou jinak, činí **tři měsíce**. Výpovědní lhůta začíná plynout prvním dnem následujícího

kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi ve smyslu smlouvy druhé smluvní straně. Pronajímatel je oprávněn, bez nároku nájemce na náklady vynaložené v souvislosti

s pronájmem předmětu nájmu, vypovědět nájemní smlouvu ve smyslu tohoto ustanovení jen v případě porušení ustanovení této smlouvy a ustanovení platných právních předpisů různé právní síly ze strany nájemce vztahujících se k jeho činnosti, nečinnosti, opomenutí a protiprávnímu jednání související s předmětem nájmu. Tímto ustanovením není dotčeno ustanovení VI.2. a VI.3 této smlouvy.

2. Pronajímatel je oprávněn bez nároku nájemce na náklady vynaložené v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu vypovědět nájemní smlouvu v případě porušení smluvních ustanovení IV.1, IV.3, IV.4., V.1., V.2., V.3., V.5., V.6., V.7., V.8., V.9., této smlouvy. Výpovědní lhůta v uvedených případech činí jeden měsíc a začíná plynout prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
3. Odstoupit od smlouvy bez dodržení výpovědní lhůty ve smyslu ustanovení VI.1, VI.2. mohou smluvní strany takto:
  - a) nájemce bez nároku na vynaložené náklady a na náklady na stavební úpravy nebytového prostoru v případě škody způsobené nájemci pronajímatelem. Tím není dotčeno právo nájemce na náhradu způsobené škody.
  - b) pronajímatel v případě nesplnění závazků nájemce ve smyslu ustanovením II.2., a V.11 této smlouvy.Právo odstoupit od smlouvy v souladu s § 679 OZ není tímto ustanovením dotčeno.
4. V případě odstoupení pronajímatele od smlouvy ve smyslu ustanovení VI.3. této smlouvy je pronajímatel povinen poskytnout nájemci přiměřenou lhůtu k vyklizení prostor uvedených v ustanovení I. této smlouvy.

## VII. Ustanovení společná a závěrečná

1. Otázky neupravené touto nájemní smlouvou budou posuzovány podle příslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákoníku.
2. Text nájemní smlouvy, s výjimkou ustanovení IV.8, IV.9., je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nich pronajímatel i nájemce obdrží 1 výtisk.
4. Smluvní strany prohlašují, že obsah nájemní smlouvy odpovídá jejich projevu svobodné vůle a na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.

V Brně dne: 29. 2. 2012

V Brně dne: 7. 3. 2012

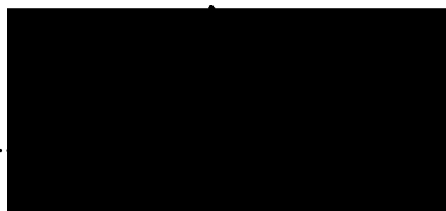
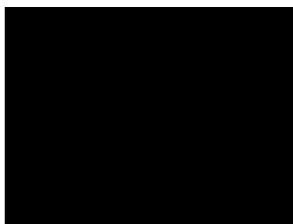


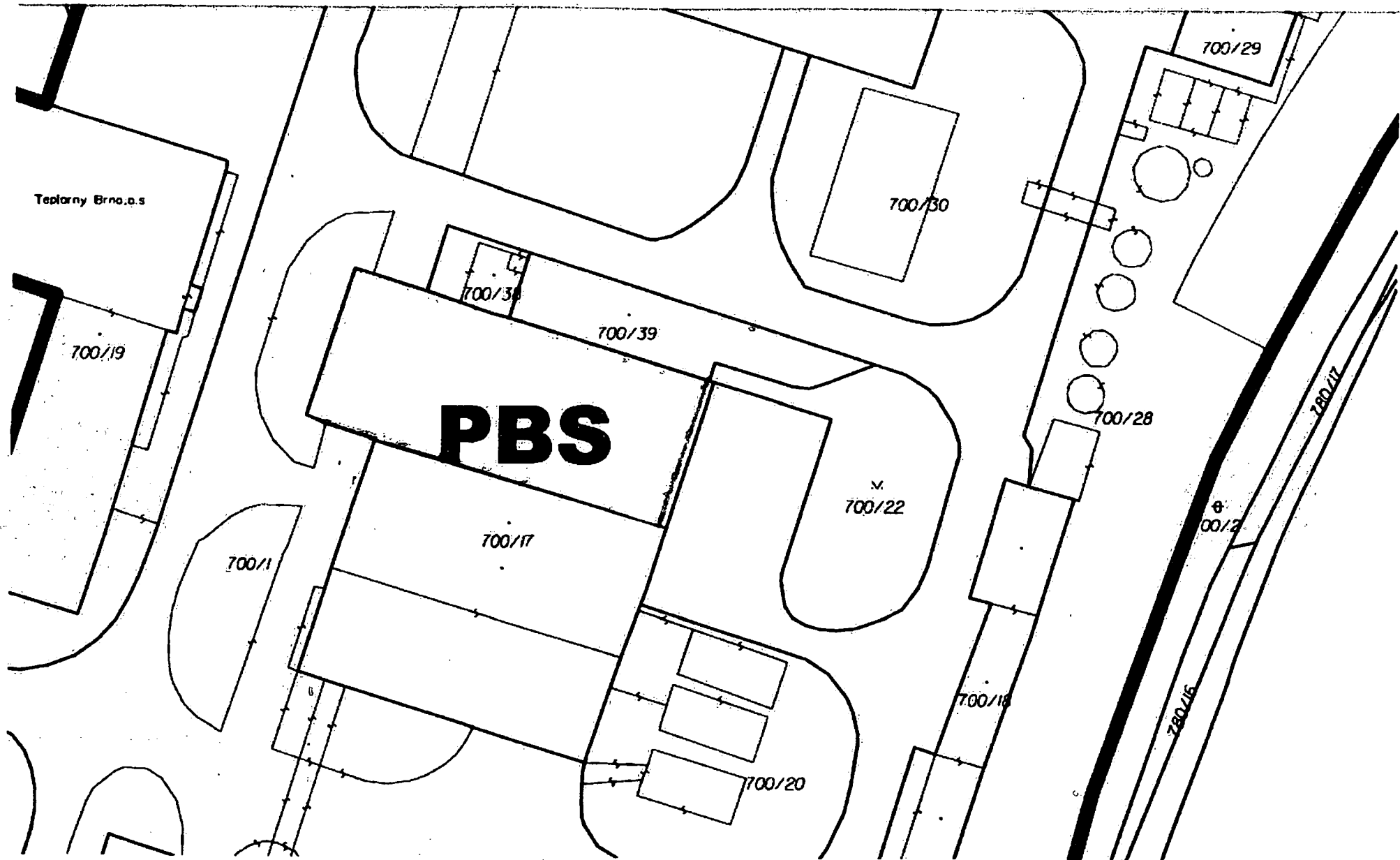
**TEPLÁRNY BRNO**

Teplárny Brno, a.s.  
korespondenční adresa:  
6 ☰ P. O. BOX 215, 658 15 Brno

**FORMSERVIS,**

spol. s r.o.  
Obřanská 60, 614 00 BRNO  
IČ: 44964102, DIČ: CZ44964102





Teplarny Brno.p.s

700/19

700/1

**PBS**

700/17

700/38

700/39

700/22

700/20

700/30

700/28

700/29

700/2

700/18

700/16

700/17

700/16



**Předpis úhrad nájmu a služeb s pronájem spojených:**

Pol.	Název položky	Jednotková cena	Množství	MJ	Daň.základ Kč	Sazba DPH	DPH Kč	Celkem Kč
	Měsíční nájem dle rozpisu:	14.250,00	1,000	měs	14.250,00	20 %	2.850,00	17.100,00

Měsíční úhrada nájmu vč.podílu na službách celkem:	<b>17.100,00 Kč</b>
--	---------------------

Platbu zasílejte pod variabilním symbolem: číslo faktury

**Poznámky / Další ujednání:**

- V Brně dne: 24.02.2012

Platnost od: 01.03.2012

**TE** TEPLÁRNY BRNO

6

**FORMSERVIS**  
spol. s r.o.Obchodní firma: FORMSERVIS  
IČ: 4