

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

uzavřená podle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

I. Smluvní strany

CEJIZA s.r.o.

zastoupena: Mgr. Libuší Podolovou, jednatelkou
se sídlem: Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno
adresa pro doručování: Jaselská 205/25, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 283 53 242
DIČ: CZ28353242

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. C 63163

(dále jako „**nájemce**“)

a

Jihomoravská energetická agentura, s.r.o.

zastoupena: Mgr. Libuší Podolovou, jednatelkou
se sídlem: Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 234 22 670
DIČ: CZ23422670

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. C 145858

(dále jako „**podnájemce**“)

dále společně také jako „**smluvní strany**“

II. Preambule

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 30. 8. 2023, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30. 4. 2024 nájemcem nebytových prostor v nemovitosti na adrese Jaselská 205/25, 602 00 Brno, zapsané na LV č. 735, pro katastrální území Veveří, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Předmětem nájmu je soubor nebytových prostor v objektu na adrese Jaselská 205/25, vše o ploše 528,75 m².
2. Smluvní strany se dohodly na podnájmu části předmětu nájmu specifikovaného v odst. 1, a to v rozsahu dle čl. III. této smlouvy o podnájmu nebytových prostor (dále jen „**podnájemní smlouva**“).

III. Předmět podnájemní smlouvy

1. Předmětem podnájemní smlouvy je:

- a) dohoda o podnájmu nebytových prostor nacházejících se v budově s č.p. 205:

2. NP

kancelář	202
kancelář	203
kancelář	205
zázemí	206
WC – ženy	207
WC – muži	208
hala + kuchyňský kout	209

chodba	212
kancelář	213
kancelář	214
kancelář	215

s celkovou plochou **237,1 m²**,

- b) dohoda o společném užívání nebytových prostor nacházejících se v budově č.p. 205:

Sdílené prostory v 1. NP:

kancelář	114
kuchyňský kout	110
sklad	111
kancelář	113
kancelář	115

s celkovou plochou **54,55 m²**,

- c) dohoda o společném užívání jednacích místností u recepce v 1. NP budovy, a to v rozsahu 4 hodin týdně a zasedací místnosti v 1. PP budovy v rozsahu 2 x měsíčně,
- d) dohoda o oprávnění společně užívat serverovnu (112) a společné prostory budovy, které sestávají ze vstupního prostoru, halý v 1. NP, schodiště do 1. NP, 2. NP, výtahu a průjezdu,
- e) dohoda o užívání 3 parkovacích stání (č. 1, 2 a 5) ve dvorním traktu budovy a 2 parkovacích stání na ulici Slovákova v Brně. Vozidla ve dvorním traktu budovy budou zaparkována dle plánu, který je přílohou č. 7 této smlouvy.

(dále vše jen „**předmět podnájmu**“)

a to vše za písemného souhlasu výlučného vlastníka nemovitosti.

2. Plánek nebytových prostor v 2. NP je přílohou č. 1 této smlouvy; plánek společně užívaných prostor v 1. NP je přílohou č. 2 této smlouvy (předmět společně užívaných prostor je vyznačen červeně).

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce prohlašuje, že si předmět podnájmu prohlédl, je mu znám jeho stav a přijímá jej do užívání.
2. Podnájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení předmětu podnájmu nebo ke škodám na něm.
3. Nájemce je povinen umožnit podnájemci převzetí předmětu podnájmu ke dni 1. 7. 2025. K témuž datu je podnájemce oprávněn spoluužívat prostory v 1. NP, 1. PP, a to současně s nájemcem nebo výlučně na základě předchozí domluvy s nájemcem.
4. Podnájemce hradí náklady veškerých nehod, havárií a dalších škod vzniklých v předmětu podnájmu po dobu podnájmu v důsledku činnosti podnájemce nebo jeho zaměstnanců či osob, kterým podnájemce umožní do prostor přístup.
5. Potřebu oprav, které má provést nájemce, je podnájemce povinen nájemci oznámit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která tím nájemci či jiným osobám vznikne.
6. Podnájemce je odpovědný za dodržování předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, jakož i za dodržování hygienických a protipožárních předpisů.
7. Oznámí-li to nájemce či vlastník nemovitosti předem, podnájemce se zavazuje umožnit nájemci i vlastníku nemovitosti přístup do předmětu podnájmu za účelem prohlídky předmětu nájmu, případné úpravy či údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
8. Provozní doba v budově specifikované v čl. II této smlouvy je v pracovní dny od 6.00 do 21.00 hod.

9. Podnájemce se zavazuje dodržovat provozní řád pronajímatele, který je přílohou č. 6 této smlouvy a prohlašuje, že byl informován o způsobu údržby vybavení a zařízení.
10. Podnájemce musí předem sdělit nájemci, které dny a v jaké časové rozsahu požaduje využít sdílené nebytové prostory specifikované v čl. III. odst. 1 b) a 1 c).
11. Podnájemce na základě této smlouvy přebírá společně s předmětem nájmu také zařízení a vybavení, specifikované v samostatném předávacím protokolu.

V. Doba podnájmu a skončení podnájmu

1. Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu k užívání od 1. 7. 2025 na dobu neurčitou.
2. Doba trvání podnájmu je také závislá na době trvání nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem; podnájem nemůže trvat déle než nájem.
3. Podnájem skončí spolu s nájmem, dohodou stran nebo výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to za níže uvedených podmínek.
4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Smluvní strany mají právo vypovědět tuto smlouvu z jakéhokoli důvodu nebo bez uvedení důvodu. Podnájem skončí uplynutím výpovědní doby.
6. Poruší-li podnájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má nájemce právo vypovědět podnájem s výpovědní dobou 7 dnů od doručení výpovědi z podnájmu. V této lhůtě má podnájemce povinnost odevzdat předmět podnájmu nájemci.
7. Podnájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li předmět podnájmu či jiný majetek nájemci či pronajímatele závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže nájemci či pronajímateli, nebo provádí úpravy prostor bez písemného souhlasu majitele.
8. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má podnájemce právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby.

VI. Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci měsíčně **nájemné ve výši 79 314 Kč bez DPH** (slovy: sedmdesát devět tisíc tři sta dvanáct korun českých), ke kterému bude přičtena DPH v zákonné výši platné ke dni zdanitelného plnění. Nájemné bude hrazeno dle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 3 této smlouvy.
2. Podnájemce se zavazuje platit nájemci měsíčně náklady na úklid sdílených prostor specifikovaných v čl. III, odst. 1 b) **ve výši 933 Kč bez DPH** (devět set třicet korun českých), ke kterým bude přičtena DPH v zákonné výši platné ke dni zdanitelného plnění. Náklady na úklid budou hrazeny na základě faktury vystavené nájemcem.
3. Služby (náklady na elektrickou energii, vytápění, vodné a stočné, odpadové hospodářství) spojené s předmětem nájmu bude podnájemce hradit zálohově **ve výši 18 500 Kč bez DPH** (slovy: osmnáct tisíc pět set korun českých). K takto sjednané výši záloh na služby bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů. Zálohy za služby spojené s nájmem budou hrazeny dle platebních kalendářů na příslušné období, které jsou přílohami č. 4 a 5 této smlouvy. Skutečné náklady na služby bude podnájemce hradit ve výši určené výpočtem podle počtu osob užívajících předmět nájmu a koeficientu určeného plochou předmětu nájmu.
4. Nájemné a zálohy na služby je podnájemce povinen hradit ve lhůtě nejpozději do 4. dne daného měsíce. Nájemné za měsíc **červenec 2025** je podnájemce povinen uhradit **nejpozději do 10. dne uvedeného měsíce**, tj. do **10. července 2025**.

5. Vyúčtování služeb za běžný rok či jeho poměrnou část bude provedeno k datu 31.12. daného roku po vyúčtování provedeném dodavateli služeb, nejpozději do 20.1. roku následujícího.
6. Neuhradí-li podnájemce včas splatné nájemné nebo úhradu za služby, je povinen zaplatit nájemci úrok z prodlení ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.
7. Nájemce je oprávněn každoročně zvyšovat podnájemci nájemné, a to k 1. dubnu běžného roku, poměrně v závislosti na výši inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem v Praze za předchozí kalendářní rok. Nájemce písemně oznámí podnájemci úpravu nájemného na základě tohoto oznámení uzavřou smluvní strany do 14 dnů dodatek o zvýšení nájemného. V případě, že ČSÚ přestane údaje o inflaci zveřejňovat nebo tyto nebudou moci být z jakéhokoli důvodu užity, bude nová výše nájemného sjednána na základě oficiálních údajů o míře inflace, zveřejňovaných v rámci Evropské unie.
8. Nájemce je oprávněn každoročně zvyšovat podnájemci náklady na úklid sdílených prostor, a to v návaznosti na platnou smlouvu o provádění úklidových prací.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi stranami smlouvy touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nestanoví-li smlouva den pozdější. Smluvní strany se dohodly, že povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv připadá na nájemce.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, po jednom pro každou stranu smlouvy.
4. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoliv ustanovení smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoliv její část ukážou být neplatnými, zdánlivými či se neplatnými nebo zdánlivými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouvy jako takové. V takovém případě se smluvní strany zavazují nahradit neplatné nebo zdánlivé ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem, pokud možno co nejvíce podobá neplatnému nebo zdánlivému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků smlouvy či souvisejících ujednání.
5. Smluvní strany po přečtení celé této smlouvy konstatují, že smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz souhlasu s celým obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

Přílohy:

- Příloha č. 1 – Plánek nebytových prostor v 2. NP
- Příloha č. 2 – Plánek sdílených prostor v 1. NP
- Příloha č. 3 – Splátkový kalendář nájemného
- Příloha č. 4 – Platební kalendář služeb
- Příloha č. 5 – Platební kalendář služeb
- Příloha č. 6 – Provozní řád pronajímatele
- Příloha č. 7 – Plánek parkování vozidel ve dvorním traktu

V Brně dne 1. 7. 2025

V Brně dne 1. 7. 2025

CEJIZA, s.r.o.
Mgr. Libuše Podolová

Jihomoravská energetická agentura, s.r.o.
Mgr. Libuše Podolová

Příloha č. 1 – Plánek nebytových prostor v 2. NP

Příloha č. 2 – Plánek sdílených prostor v 1. NP

Příloha č. 3 – Splátkový kalendář nájemného

Splátkový kalendář nájemného

Dodavatel

CEJIZA, s.r.o.
Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 28353242, DIČ: CZ28353242
Číslo účtu: xxx

Odběratel

Jihomoravská energetická agentura, s.r.o.
Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00
IČO: 23422670 DIČ: CZ23422670
Číslo účtu: xxx

Datum vystavení: 1.7.2025

Předmět plnění: Splátkový kalendář – nájemné od 1.7.2025 do 31.12.2025 za nebytové prostory nacházející se ve 2.NP a 1.NP budovy s č.p. 205 – Jaselská 205/25, 602 00 Brno – na základě smlouvy o podnájmu nebytových prostor.

měsíc	základ DPH	DPH 21 %	celkem/zaokrouhleno		datum splatnosti	datum uskutečnění zdanitelného plnění	variabilní symbol
červenec	79 314,00	16 655,94	95 969,94	95 970,00	10.07.2025	10.07.2025	25707
srpen	79 314,00	16 655,94	95 969,94	95 970,00	04.08.2025	04.08.2025	25708
září	79 314,00	16 655,94	95 969,94	95 970,00	04.09.2025	04.09.2025	25709
říjen	79 314,00	16 655,94	95 969,94	95 970,00	04.10.2025	04.10.2025	25710
listopad	79 314,00	16 655,94	95 969,94	95 970,00	04.11.2025	04.11.2025	25711
prosinec	79 314,00	16 655,94	95 969,94	95 970,00	04.12.2025	04.12.2025	25712

Příloha č. 4 – Platební kalendář služeb

Platební kalendář záloh na služby – daňový doklad
Evidenční číslo daňového dokladu: VS

Dodavatel

CEJIZA, s.r.o.
 Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno
 IČO: 28353242, DIČ: CZ28353242
 Číslo účtu: xxx

Odběratel

Jihomoravská energetická agentura, s.r.o.
 Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00
 IČO: 23422670 DIČ: CZ23422670
 Číslo účtu: xxx

Datum vystavení: 1.7.2025

Zálohy na služby spojené s předmětem nájmu od 1.7.2025 do 31.12.2025 - nebytové prostory nacházející se ve 2.NP a 1.NP a podíl na sdílených prostorách budovy s č.p. 205 – Jaselská 205/25, 602 00 Brno – na základě smlouvy o podnájmu nebytových prostor.

Předmět plnění – elektrická energie, zemní plyn – vytápění, odpadové hospodářství.

Služby s 21 % DPH:

měsíc		základ DPH	DPH 21 %	celkem	datum splatnosti	variabilní symbol
červenec	elektr. energie	6 500,00	1 365,00	7 865,00		
červenec	ZP – vytápění	10 000,00	2 100,00	12 100,00		
červenec	odpad. hospod.	500,00	105,00	605,00		
červenec		17 000,00	3 570,00	20 570,00	10.07.2025	25807
srpen	elektr. energie	6 500,00	1 365,00	7 865,00		
srpen	ZP – vytápění	10 000,00	2 100,00	12 100,00		
srpen	odpad. hospod.	500,00	105,00	605,00		
srpen		17 000,00	3 570,00	20 570,00	04.08.2025	25808
září	elektr. energie	6 500,00	1 365,00	7 865,00		
září	ZP – vytápění	10 000,00	2 100,00	12 100,00		
září	odpad. hospod.	500,00	105,00	605,00		
září		17 000,00	3 570,00	20 570,00	04.09.2025	25809
říjen	elektr. energie	6 500,00	1 365,00	7 865,00		
říjen	ZP – vytápění	10 000,00	2 100,00	12 100,00		
říjen	odpad. hospod.	500,00	105,00	605,00		
říjen		17 000,00	3 570,00	20 570,00	04.10.2025	25810
listopad	elektr. energie	6 500,00	1 365,00	7 865,00		
listopad	ZP – vytápění	10 000,00	2 100,00	12 100,00		
listopad	odpad. hospod.	500,00	105,00	605,00		
listopad		17 000,00	3 570,00	20 570,00	04.11.2025	25811
prosinec	elektr. energie	6 500,00	1 365,00	7 865,00		
prosinec	ZP – vytápění	10 000,00	2 100,00	12 100,00		
prosinec	odpad. hospod.	500,00	105,00	605,00		
prosinec		17 000,00	3 570,00	20 570,00	04.12.2025	25812

Platební kalendář záloh na služby – daňový doklad
Evidenční číslo daňového dokladu: VS

Dodavatel

CEJIZA, s.r.o.
Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 28353242, DIČ: CZ28353242
Číslo účtu: xxx

Odběratel

Jihomoravská energetická agentura, s.r.o.
Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00
IČO: 23422670 DIČ: CZ23422670
Číslo účtu: xxx

Datum vystavení: 1.7.2025

Zálohy na služby spojené s předmětem nájmu od 1.7.2025 do 31.12.2025 - nebytové prostory nacházející se ve 2.NP a 1.NP a podíl na sdílených prostorách budovy s č.p. 205 – Jaselská 205/25, 602 00 Brno – na základě smlouvy o podnájmu nebytových prostor.

Předmět plnění – vodné a stočné.

Služby s 12 % DPH:

měsíc	základ DPH	DPH 21 %	celkem	datum splatnosti	variabilní symbol
červenec	1 500,00	180,00	1 680,00	10.07.2025	25907
srpen	1 500,00	180,00	1 680,00	04.08.2025	25908
září	1 500,00	180,00	1 680,00	04.09.2025	25909
říjen	1 500,00	180,00	1 680,00	04.10.2025	25910
listopad	1 500,00	180,00	1 680,00	04.11.2025	25911
prosinec	1 500,00	180,00	1 680,00	04.12.2025	25912

Příloha č. 6 – Provozní řád pronajímatele

Příloha č. 7 – Plánek parkování vozidel ve dvorním traktu