

SMLOUVA**o nájmu Nebytových prostor a Pozemků (Parkovacích míst)
(to obojí samostatně či společně dále jen Nájem)**

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění změn a doplňků a ustanovení § 663 a následujících občanského zákoníku v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými Smluvními stranami (dále jen Smlouva).

1. Statutární město Brno, Dominikánské nám. č. 1, 601 67 Brno**zastoupené primátorem Romanem Onderkou**

IČ: 44992785

Bankovní spojení: ABN AMRO Bank N.V. pobočka Brno, Hilleho 6,
číslo účtu 7510006738/5400,

(dále jen Pronajímatel)

a

2. Realitní a správcovská, a.s.,**jednající předsedou představenstva Ing. Jiřím Fajkusem**

se sídlem : Moravské nám. č. 15, Brno

IČ: 25553771 DIČ : CZ25553771

Bankovní spojení:

(dále jen Nájemce).

I.**Předmět a účel Smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město pro katastrální území Veverí, obec Brno, okres Brno-město, Moravské náměstí a to budovy číslo popisné 690, číslo orientační 15, stojící na pozemku parcelní číslo 1468, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2.083 m², v katastrálním území Veverí, a to se všemi jeho součástmi a příslušenstvími (dále jen Objekt, popřípadě Areál).
2. Areál je znám pod názvem „Berglův palác“ v Brně, Moravské náměstí číslo popisné 690, číslo orientační 15. Jedná se o kulturní památku, která byla vystavěna v novogotickém stylu a jako taková je památkově chráněna.
3. Předmětem Nájmu jsou Nebytové prostory a Pozemky v Areálu specifikované níže takto:
 - a) Nebytové prostory, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání, nacházející se v Objektu v I. NP Bloku „B“, a to kancelářské plochy - místnost č. 104 a 105 o celkové výměře 58,15 m², chodbu č. 102 a sociální zázemí o výměře 16,19 m². Nájemce tyto Nebytové prostory do svého nájmu přijímá.
Celková plocha těchto Nebytových prostor činí tedy 74,37 m². ✓
 - b) Nebytové prostory, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání, nacházející se v Objektu, v I. NP Bloku „B“, a to kancelářské plochy - místnost č. 107 a 108 o celkové výměře 29,5 m², a sociální zázemí včetně chodby, které bude nájemce užívat spolu s další osobou, navazující na uvedené prostory ve shodném křídle části budovy o celkové výměře 10 m². Nájemce tyto Nebytové prostory do svého nájmu přijímá.
Celková plocha těchto Nebytových prostor činí tedy 39,5 m². ✓
 - c) Nebytové prostory, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání, nacházející se v Objektu, v I. NP Bloku „B“, a to kancelářské plochy - místnost č. 111,

112, a 113 a prostory chodby o celkové výměře 50,72 m². Nájemce tyto Nebytové prostory do svého nájmu přijímá.

Celková plocha těchto Nebytových prostor činí tedy 50,72 m².

d) Nebytové prostory, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání, nacházející se v Objektu Moravské, v I. NP Bloku „B“, a to kancelářské plochy - místnosti č. 117, 118, 119 120 a 121 o celkové výměře 69,68 m². Nájemce tyto Nebytové prostory do svého nájmu přijímá.

Celková plocha těchto Nebytových prostor činí tedy 69,68 m².

e) Nebytové prostory, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání, nacházející se v Objektu, v III. NP Bloku „A“, a to kancelářské plochy - místnosti č. 318 - 329; č. 331 - 335; č. 337 - 341; č. 343 - 351 o celkové výměře 511,00 m² (určené pro **Alliance Francaise Brno**). Nájemce tyto Nebytové prostory do svého nájmu přijímá.

Celková plocha těchto Nebytových prostor činí tedy 511,00 m².

f) Nebytové prostory, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání, nacházející se v Objektu, v II. NP Bloku „B“, a to kancelářské plochy - místnost č. 215, 216, 217, 218 o celkové výměře 68,27 m², chodby č. 209 o výměře 23,32 m² a sociální zázemí č. 211 o výměře 2 m², které bude Nájemce užívat spolu s další osobou. Nájemce tyto Nebytové prostory do svého nájmu přijímá.

Celková plocha těchto Nebytových prostor činí tedy 93,59 m².

g) Nebytové prostory – **garáž číslo 6**, kterou Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání, nacházející se v Objektu, a to v prvním nadzemním podlaží budovy ve dvorním traktu. Nájemce tyto Nebytové prostory do svého nájmu přijímá

4. Předmětem Nájmu jsou dále nemovitosti - pozemky níže specifikované, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání, a to část pozemku parcelní číslo 1468 zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 2083 m², v katastrálním území Veverí, a to ve dvorním traktu, a to Parkovací místa čísla 2, 4 (číslo 4 je určeno pro **Alliance Francaise Brno**), 9, 10 a 11 (dále jen Pozemky). Nájemce tyto Pozemky do svého nájmu přijímá
5. Veškeré výše uvedené Nebytové prostory a Pozemky jsou blíže specifikovány a konkretizovány v Příloze číslo 1, která tvoří nedílnou součást Smlouvy.
6. **Nebytové prostory uvedené výše pod Písmenem a)** bude Nájemce využívat pro podnikatelskou činnost spojenou s realitní činností, zprostředkovatelskou činností, správou a údržbou nemovitostí, obchodní činností a obstaravatelskou činností, a to jako kanceláře Nájemce. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že souhlasí, aby Nájemce umožnil pro účely příslušných úředních evidencí (zejména obchodní rejstřík, živnostenský rejstřík) do těchto prostor umístění sídla společností propojených s Nájemcem, zejména pak pro obchodní společnosti **BARILLA REAL s.r.o., IČ: 27158179, INVACON, a.s., IČ: 26182556, Investiční a majetková, spol. s r.o., IČ: 26934621, Realnet, s.r.o., IČ: 46976981, a Správa obchodních domů, s.r.o., IČ: 48909416** s tím, že Nájemce se zavazuje firmy dalších, výše jmenovitě neuvedených společností vždy bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli.
7. **Nebytové prostory uvedené výše pod Písmenem b)** je oprávněn Nájemce přenechat do Podnájmu jako kanceláře pro výkon podnikatelské činnosti **JUDr. Romana Hodoši**, advokáta, zapsán v seznamu advokátů České advokátní komory, číslo osvědčení 10501, IČ: 71330810, spojené s předmětem činnosti advokacie s tím, že Pronajímatel prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že se sjednáním příslušné Podnájemní smlouvy mezi Nájemcem a **JUDr. Romanem Hodoši** souhlasí.
8. **Nebytové prostory uvedené výše pod Písmenem c)** je oprávněn Nájemce přenechat do Podnájmu pro společnost **Správa obchodních domů, s.r.o., IČ: 48909416**, pro její podnikatelskou činnost spojenou s realitní činností, zprostředkovatelskou činností,

- obchodní činností a správou a údržbou nemovitostí, a to jako kanceláře s tím, že Pronajímatel prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že se sjednáním příslušné Podnájemní smlouvy mezi Nájemcem a uvedenou společností souhlasí.
9. Nebytové prostory uvedené výše pod Písmenem **d)** je oprávněn Nájemce přenechat do Podnájmu společnosti **REAL SPEKTRUM, a.s., IČ: 25314718** pro její podnikatelskou činnost spojenou s realitní činností, zprostředkovatelskou činností, poradenskou činností, obchodní činností a správou a údržbou nemovitostí, a to jako kanceláře s tím, že Pronajímatel prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že se sjednáním příslušné Podnájemní smlouvy mezi Nájemcem a uvedenou společností souhlasí.
10. **Nebytové prostory uvedené výše pod Písmenem e)** bude Nájemce využívat výlučně k umožnění Podnájmu pro **Alliance Francaise Brno, IČ: 00545945**, pro její činnost s předmětem činnosti uvedeným v příslušné úřední evidenci, a to jako kanceláře a učebny s tím, že stanovené Podnájemné nepřevyší částku 800,00Kč/m2/rok celkem. Pronajímatel prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že se sjednáním příslušné Podnájemní smlouvy mezi Nájemcem a Aliance Francaise Brno souhlasí.
11. Nebytové prostory uvedené výše pod Písmenem **f)** je oprávněn Nájemce přenechat do Podnájmu společnosti **Institut správy nemovitostí a.s., IČ: 26310783** pro její podnikatelskou činnost spojenou s realitní činností, zprostředkovatelskou činností, poradenskou činností a správou a údržbou nemovitostí, a to jako kanceláře s tím, že Pronajímatel prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že se sjednáním příslušné Podnájemní smlouvy mezi Nájemcem a uvedenou společností souhlasí.
12. Pro případ, že by kterýkoliv z výše uvedených subjektů, vyjmenovaný ve Smlouvě jako Podnájemce Nájemce ukončil Podnájem před skončením Smlouvy, je oprávněn Nájemce přenechat nebytové prostory do Podnájmu další osobě jako kanceláře se souhlasem Pronajímatele.
13. Vstup do objektu „B“ je chráněn uzamykatelnými hlavními dveřmi s mříží osazenými centrálním systémovým zámkem, přímý vstup do křídla, kde se nachází Nebytové prostory je z prostoru recepce.
14. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem Nebytových prostor a v tomto stavu předmětné Nebytové prostory přejímá.
15. Účelem Smlouvy je úprava Nájmu jako vzájemného vztahu v souladu s vůlí Smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Doba Nájmu

1. Pro veškerá ujednání uvedená v tomto Článku platí, že Nájem Nebytových prostor lze skončit pouze současně s Nájemem Pozemků a Nájem Pozemků lze skončit pouze současně s Nájemem Nebytových prostor a dále, že všechna níže v tomto Článku uvedená ustanovení platí jak pro Nájem Nebytových prostor, tak i pro Nájem Pozemků.
2. Smlouva se sjednává na **dobu určitou trvající 5 let (slovy pět let)**, s tím, že Nájem na základě Smlouvy vznikne dnem nabytím účinnosti Smlouvy, tedy dnem 1.7.2007 za předpokladu, způsobem níže specifikovaným.
3. Smlouva nabude účinnosti dnem 1.7.2007 za podmínky podpisu Zápisu o předání a převzetí ze strany obou Smluvních stran. **Pokud Zápis o předání a převzetí nebude podepsán do měsíce od uzavření této Smlouvy, tato Smlouva zaniká.**
4. Nájem může skončit:
- a) písemnou dohodou Smluvních stran,
 - b) zánikem Předmětu Nájmu,
 - c) zánikem Nájemce bez právního nástupce.

- d) písemnou výpovědí podle § 9 zák. č. 116/1990 Sb.
5. Pronajímatel může dát Nájemci výpověď, jestliže:
- a) Nájemce užívá Nebytové prostory v rozporu se Smlouvou,
 - b) Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s Nájmem,
 - c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách stavby, jež brání užívání Nebytového prostoru,
 - e) Nájemce přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do Podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.
 - f) Nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
6. Nájemce může dát Pronajímateli výpověď, jestliže:
- a) Nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke Smluvenému užívání,
 - b) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytový prostor najal,
 - c) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5, odst. 1, zák. č. 116/1990 Sb.
7. Výpovědní lhůta činí šest měsíců s výjimkou výpovědi dle odst. 5. písm. b/ tohoto článku, kde výpovědní lhůta činí dva měsíce.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že po uplynutí doby určité uvedené v odstavci 2. tohoto Článku se Smlouva bez dalšího mění na Smlouvu sjednanou na dobu neurčitou s tím, že výpovědní lhůta je sjednána na dvanáct měsíců s výjimkou případu, kdy by byl Nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s Nájmem s tím, že v tomto případě činí výpovědní lhůta dva měsíce.
9. Výpovědní lhůta ve všech případech počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
10. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se Nebytový prostor nachází, nebo Nebytového prostoru ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu, není Nájemce ani Pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu Nájem vypovědět.
11. Pokud dojde ke skončení Podnájemního vztahu Nebytových prostor uvedených v čl. I. odst. 3. písm. e/ této Smlouvy přenechaných do Podnájmu **Alliance Francaise Brno, IČ: 00545945**, dochází tím zároveň k zániku nájemního vztahu Nebytových prostor uvedených v čl. I. odst. 3 písm. e/ a parkovacího místa pod číslem 4 uvedeného v čl. I. odst. 4. této Smlouvy přenechaných Nájemci do nájmu a nájemné se přiměřeně snižuje. Pro tyto Nebytové prostory a parkovací místo č. 4 bude nadále platit čl. VI. této Smlouvy.

III.

Cena Nájmu a jeho splatnost

1. Nájemné za Nebytové prostory uvedené v Článku I., Odstavec 3., Písmeno a), b), c), d), se sjednává částkou ve výši **1.300,00 Kč za m2 ročně** a činí tedy celkem **304.551,00 Kč** za rok bez DPH. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.
2. Nájemné za Nebytové prostory uvedené v Článku I., Odstavec 3., Písmeno e) se sjednává částkou ve výši **800,00 Kč za m2 ročně** a činí tedy celkem **408.800,00 Kč** za rok bez DPH. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.
3. Nájemné za Nebytové prostory uvedené v Článku I., Odstavec 3., Písmeno f) se sjednává částkou ve výši **1.100,00 Kč za m2 ročně** u kancelářských ploch a **800,00 Kč**

za **m2 ročně u ostatních ploch** a činí tedy celkem **95.353,00 Kč** za rok bez DPH. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.

4. Nájemné za Nebytové prostory uvedené v Článku I., Odstavec 3., Písmeno g) (garáž) se sjednává částkou ve výši **30.000,00 Kč** za rok bez DPH. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.
5. Nájemné za Pozemky se sjednává částkou ve výši **18.000,00 Kč** za jedno Parkovací místo **ročně** a činí tedy celkem **90.000,00 Kč** za rok bez DPH. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.
6. Nájemce je povinen dále platit Pronajímateli úhradu za služby, která je vypočtena jako podíl veškerých provozních nákladů vynaložených na provoz nemovitosti, připadající na Nebytové prostory. Jedná se zejména o el. energii, vytápění, vodné a stočné, úklid společných prostor, (přístupové komunikace, podesty, schodiště), odvádění odpadních vod do veřejné kanalizace, osvětlení společných prostor, zajištění údržby, oprav a odvoz odpadků. K této částce bude připočtena DPH, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.
7. Toto ustanovení výše uvedené se nevztahuje na Nebytové prostory uvedené výše v Článku I., Odstavec 3), Písmeno e), (určené pro **Alliance Francaise Brno**). U těchto Nebytových prostor se Pronajímatel zavazuje úhradu za služby účtovat přímo příslušnému Podnájemci, užívajícího tyto Nebytové prostory. Tato úhrada za služby je vypočtena jako podíl veškerých provozních nákladů vynaložených na provoz nemovitosti, připadající na tyto příslušné Nebytové prostory. Jedná se zejména o el. energii, vytápění, vodné a stočné, úklid společných prostor, (přístupové komunikace, podesty, schodiště), odvádění odpadních vod do veřejné kanalizace, osvětlení společných prostor, zajištění údržby, oprav a odvoz odpadků.
8. Úklid Nebytových prostor včetně soc. zařízení si provádí Nájemce, popřípadě po dohodě s ním jednotliví Podnájemci, sám svými silami, a to včetně pořízení potřebných toaletních, čistících a úklidových prostředků.
9. Nájemce je povinen platit Pronajímateli zálohy za služby ve výši 700,- Kč/m2 za rok bez DPH. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.
10. Podrobnější rozpis plateb za služby včetně výše sjednaných záloh bude uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této Smlouvy. Tyto služby Pronajímatel Nájemci vyúčtuje. Případný nedoplatek nebo přeplatek je splatný na základě vyúčtování Pronajímatele.
11. Nájemné za užívání Nebytových prostor a Pozemků a zálohy za služby jsou splatné předem měsíčně, vždy nejpozději do 15. dne toho měsíce, kterého se Nájemné a zálohy za služby týkají, a to na základě faktury s náležitostí daňového dokladu vystavené Pronajímatelem vždy k prvnímu dni toho kterého měsíce, kterého se Nájemné a zálohy za služby týkají. Hrazeny budou na účet Pronajímatele.
12. Provedení platby Nájemce se rozumí připsání platby na účet Pronajímatele.
13. Vyúčtování zálohových plateb za služby je Nájemce povinen uhradit do 30-ti dnů po jeho obdržení.
14. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el. energie, vodného, stočného a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit. V případě zvýšení cen služeb nebo v případě nedoplatku za služby, který je vyšší než 3%, je oprávněn Pronajímatel jednostranně zvýšit Nájemci úměrně zálohu za služby na základě písemného oznámení se zasláním nového rozpisu záloh služeb a Nájemce je povinen takto zvýšenou zálohu za služby Pronajímateli platit od měsíce následujícího po jejím zaslání. Je-li Nájemce v

- prodlení s úhradou Nájemného, záloh za služby či vyúčtování záloh je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně právními předpisy.
15. Smluvní strany se zavazují, že výše Nájemného se každoročně zvýší o poměrnou část odpovídající míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky Nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výši Nájemného a Nájemným zvýšeným o inflaci za první měsíce toho kterého kalendářního roku doplacen v prvním měsíci po vyhlášení inflace toho kterého kalendářního roku. Ke zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení Pronajímatele. Poprvé bude nájemné takto zvýšeno v roce 2009 úměrně inflaci za rok 2008.
 16. Smluvní strany se dohodly pro případ, že by byl v průběhu trvání Smlouvy Podnájemce uvedený v Článku II., Odstavci 8.(Alliance Francaise Brno) v prodlení s placením Podnájemného Nájemci, je Nájemce oprávněn přerušit placení té části Nájemného Pronajímateli odpovídající nezaplaceným platbám Podnájemného takto specifikovaného, a to za podmínek a způsobem níže uvedeným.
 17. Takovéto přerušení výše uvedené je oprávněn Nájemce uskutečnit pouze za současného splnění níže uvedených podmínek:
 - písemně vyzve Podnájemce uvedeného v Článku II., Odstavci 8.(Alliance Francaise Brno) k plnění svých povinností z Podnájemní smlouvy v oblasti platební kázně
 - učiní příslušný právní úkon směřující k ukončení Podnájem Podnájemce uvedeného v Článku II., Odstavci 8.(Alliance Francaise Brno), (například výpověď z Podnájem, dohoda o ukončení Podnájem, odstoupení od smlouvy).
 18. Přerušit placení té části Nájemného Pronajímateli odpovídající nezaplaceným platbám Podnájemného výše uvedeného je Nájemce oprávněn počínaje prvním dnem měsíce následujícího po učinění příslušného právního úkonu směřujícího k ukončení Podnájem Podnájemce uvedeného v Článku II., Odstavci 8.(Alliance Francaise Brno).

IV.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmětné nemovitosti a Nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto Smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu a dále opravy, které v každém jednotlivém případě nepřesáhnou 10.000,-- Kč.
2. Nájemce je oprávněn přenechat Nebytový prostor do Podnájem jen s písemným souhlasem Pronajímatele, to však vždy na dobu určitou. Za tímto účelem předloží Pronajímateli návrh Podnájemní smlouvy. Bez souhlasu Pronajímatele je Podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.
3. V případě, že by některý Podnájemce, k jejichž Podnájem udělil Pronajímatel souhlas přímo ve Smlouvě, ukončil Podnájem před skončením Smlouvy, se zavazuje Pronajímatel na základě odůvodněné žádosti Nájemce udělit souhlas s Podnájemem pro dalšího Podnájemce na příslušné takto uvolněné Nebytové prostory. V takovém případě není Nájemce povinen předkládat Pronajímateli návrh příslušné Podnájemní smlouvy. Tento souhlas je oprávněn Pronajímatel odmítnout pouze z vážných důvodů.
4. Nájemce se zavazuje nebytové prostory uvedené v čl. I. odst. 3. písm. e/ přenechat do Podnájem **Alliance Francaise Brno** za nájemné ve výši 800,-Kč ročně za m² a neukončit jednostranně Podnájem těchto nebytových prostor, pokud Alliance Francaise Brno neporuší své povinnosti z Podnájemní smlouvy.

5. Nájemce je povinen užívat nemovitosti a Nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu Nájmu způsobí sám nebo osoby, kterým umožnil přístup do Nebytových prostor. Pokud tyto škody neodstraní, je oprávněn je odstranit Pronajímatel na náklady a nebezpečí Nájemce.
6. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
7. Nájemce je povinen provádět pravidelnou revizi hasební techniky, elektroinstalace a elektrospotřebičů (lhůty kontrol a revizí jsou dány obecně závaznými právními předpisy).
8. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, na svůj náklad a bez nároku na úhradu po skončení Nájmu.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
10. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli přístup do Nebytových prostor za účelem kontroly dodržování Smlouvy a za účelem výkonu vlastnického práva Pronajímatele, pokud možno vždy pouze mimo provozní (otvírací) dobu; osoba provádějící kontrolu musí být vybavena písemným pověřením Pronajímatele a nesmí Nájemce omezit v jeho činnosti, v této souvislosti Nájemce prohlašuje, že výslovně souhlasí s tím, aby v případě jeho nepřítomnosti do Prostor vstoupil Pronajímatel za účelem řešení neodkladných záležitostí (havárie, požár, atp.).
11. Nájemce se zavazuje, že uzavře svou pojistnou smlouvu, na základě které si pojistí rizika škod způsobených svou vlastní činností na majetku v Nebytových prostorech, včetně případných škod, které by takovou činností vznikly i na majetku Pronajímatele a pokud možno i případných škod, které by vznikly v souvislosti s násilným vniknutím do Nebytových prostor.

V.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady Předmět Nájmu ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit Nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto Smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Nebytových prostor a Pozemků za účelem zjištění, zda jsou využívány ke sjednanému účelu a ke kontrole stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci v průběhu Nájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku, které jsou ve vlastnictví Nájemce a Nájemce je povinen movitý majetek pojistit. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je Nájemce povinen uhradit vlastními prostředky.

VI.

Zvláštní ustanovení o rozšíření Nájmu Nebytových prostor a Pozemků

1. Smluvní strany konstatují ke dni podpisu Smlouvy, že v Objektu jsou dočasně neobsazeny následující Nebytové prostory (dále jen Další Nebytové prostory):
 - a) v 2. NP 197,03 m²
 - b) v 3. NP 284,02 m²
2. Smluvní strany konstatují ke dni podpisu Smlouvy, že v Objektu jsou dočasně neobsazeny následující Pozemky a to Parkovací místa čísla 1, 3, 6, 7, 8, 12, (dále jen Další Parkovací místa).

3. Pokud Nájemce si zajistí třetí osoby, které budou mít zájem o přenechání Další Nebytových prostor nebo některých z nich nebo Další Parkovacích míst nebo některých z nich do Podnájmu, požádá Nájemce o rozšíření předmětu nájmu formou Dodatku k této Smlouvě a mezi Smluvními stranami bude jednáno o rozšíření pronájmu o tyto Další Nebytové prostory a Další Parkovací místa. K uzavření Dodatku ke Smlouvě může dojít po zveřejnění záměru pronájmu ve městě Brně a schválení podmínek Dodatku ke Smlouvě v Radě města Brna. Formou Dodatku ke Smlouvě mohou být Další Nebytové prostory nebo některé z nich a Další Parkovací místa nebo některé z nich přenechány Nájemci do Nájmu za podmínek uvedených v této Smlouvě na dobu určitou, která nepřekročí dobu určitou uvedenou v této Smlouvě. Cena Nájmu bude stanovena ve výši
 - a) 1.100,00 Kč/m2/rok za prostory uvedené v Odstavci 1. Písmeno a),
 - b) 1.000,00 Kč/m2/rok za prostory uvedené v Odstavci 1. Písmeno b),
 - c) 18.000,00 Kč za každé Další Parkovací místo a rok bez DPH. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.Nájemce bude oprávněn tyto Další nebytové prostory a Další Parkovací místa dát do Podnájmu vždy na dobu určitou dalším subjektům uvedeným v Dodatku ke Smlouvě. Záloha za služby a nájemné bude zvyšováno v souladu s čl. III. odst. 13. a 14. této Smlouvy.
3. Pokud Pronajímatel si zajistí sám třetí osobu či osoby, kterým přenechá Další Nebytové prostory nebo některé z nich a Další Parkovací místa nebo některé z nich do nájmu, sdělí tuto skutečnost Nájemci, aby Nájemce nehledal další osobu, které přenechá tyto Další Nebytové prostory nebo tyto Další Parkovací místa do Podnájmu. V případě, že dle této Smlouvy jsou přenechány do nájmu prostory chodby a sociální zázemí, bude je Nájemce užívat spolu s osobami, kterým budou Další Nebytové prostory nebo některé z nich přenechány do nájmu. Ke snížení nájemného nedochází.
4. Ujednání uvedené v tomto článku se nevztahuje na prostory restaurace, vinárny, bufetu, kavárny, kuchyně včetně jejich příslušenství, zázemí a jejich pomocné prostory v Objektu, jejichž pronájem je výlučně věcí Pronajímatele.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel upozorňuje Nájemce na okolnost, že budova „Berglův palác“-Moravské nám.č.15 je památkově chráněnou nemovitostí zapsanou v seznamu kulturních památek Města Brna.
2. Nedílnou součástí Smlouvy je Příloha číslo 1, která specifikuje a konkretizuje Nebytové prostory a Pozemky.
3. V případě skončení Nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Nebytové prostory ve stavu v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
4. Pro případ prodlení s vyklizením a předáním Nebytových prostor a Pozemků po ukončení Nájmu Pronajímateli se sjedná Smluvní pokuta ve výši dvojnásobku sjednaného **denního Nájemného propočtená za každý započatý den prodlení**. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního Nájemného a ceně za služby.
5. Pokud Nájemce nepředá Pronajímateli vyklizené Nebytové prostory a Pozemky ani do jednoho měsíce po skončení nájemního vztahu, je oprávněn Pronajímatel Nebytové prostory a Pozemky vyklidit sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí Nájemce, neumožnit Nájemci další přístup k Nebytovým prostorům a Pozemkům a

překonat za tímto účelem překážky zajišťující Nebytové prostory a Pozemky. Nájemce s tímto postupem vyslovuje svůj souhlas. Věci nacházející se v Nebytových prostorech a Pozemcích Pronajímatel uskladní na náklady a nebezpečí Nájemce.

6. Pokud bude písemnost zaslána některou ze Smluvních stran druhé Smluvní straně doporučeně prostřednictvím pošty nebo jiného oprávněného držitele poštovní licence na poslední známou adresu a vrátí se zpět odesílateli, dohodly se tímto Smluvní strany, že sedmý den od předání písemnosti k přepravě poště nebo jinému oprávněnému držiteli poštovní licence se zároveň považuje za den doručení písemnosti adresátovi.
7. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží Pronajímatel a 2 Nájemce.
8. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma Smluvními stranami.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této Smlouvy před jejím podpisem seznámily, a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
10. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami, účinnosti dne 1.7. 2007.

Doložka

1. Záměr statutárního města Brna pronajmout Nebytové prostory a Pozemky uvedené v čl. I. odst. 3. a odst. 4. byl ve městě Brně zveřejněn zákonným zákonem na úřední desce MMB ode dne 4.6.2007 do 20.6.2007.
2. Nájem Nebytových prostor a pozemků uvedených v čl. I. odst. 3. a odst. 4. za podmínek uvedených ve Smlouvě Nájemci byl schválen Radou města Brna R5/030 konanou dne 28.6.2007.

V Brně dne 29. 6. 2007

Pronajímatel

Nájemce

R5/030 Jednání Rady města Brna
konané dne 28. 6. 2007
pověřilo

vedoucího Odboru správy budov
podpisem této smlouvy

Dodatek číslo 1

(dále jen Dodatek),

ke Smlouvě o nájmu Nebytových prostor a Pozemků (Parkovacích míst) č. 66072022 uzavřené dne 29. 6. 2007 podle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění změn a doplňků a ustanovení § 663 a následujících občanského zákoníku v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými Smluvními stranami (dále jen Smlouva).

1. Statutární město Brno, Dominikánské nám. č. 1, 601 67 Brno
zastoupené primátorem Romanem Onderkou
IČ: 44992785, (dále jen Pronajímatel)
a
2. Realitní a správcovská, a.s.,
jednatel: Ing. Jiří Fajkus
se sídlem: Moravské nám. č. 15, Brno,
IČ: 25553771 DIČ: CZ25553771, (dále jen Nájemce).

Článek 1.

Na základě dohody obou Smluvních stran se Článek I. Smlouvy, s názvem Předmět a účel Smlouvy, v Odstavci 3., doplňuje o nové Písmeno h), které zní:

- h) Nebytové prostory, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání (nájmu), nacházející se v Objektu, ve II. NP Bloku „B“, a to kancelářské plochy - místnost č. 204, o výměře 15,67 m², místnost č. 205, o výměře 12,97 m², místnost č. 206, o výměře 8,44 m², místnost č. 207, o výměře 3,63 m², místnost č. 208, o výměře 19,58 m² a ostatní plochy - chodba č. 202 o výměře 20,82 m² a sociální zázemí č. 203 o výměře 1,39 m². Nájemce tyto Nebytové prostory do svého nájmu přijímá. Celková plocha těchto Nebytových prostor činí **82,5 m²**, které je oprávněn Nájemce využívat výlučně k přenechání do Podnájmu Ing. arch. Janu Kurhajci, fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona na základě živnostenského listu, nezapsaná v obchodním rejstříku, IČ: 12703443 (neplátce DPH), jako kanceláře pro jeho podnikatelskou činnost zapsanou v živnostenském rejstříku.

Článek 2.

Na základě dohody Smluvních stran se v Článku III. Smlouvy, s názvem Cena Nájomu a její splatnost, za stávající Odstavec 4. doplňuje Odstavec 5. nového níže uvedeného znění s tím, že všechny ostatní Odstavce se přečíslovávají:

5. Nájemné za Nebytové prostory uvedené v Článku I., Odstavec 3., Písmeno h) se sjednává částkou ve výši ve výši **1.100,00 Kč za m² ročně** u kancelářských ploch a **800,00 Kč za m² ročně u ostatních ploch** a činí tedy celkem **84.087,00 Kč za rok bez DPH**. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.

Článek 3.

1. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají v platnosti i nadále beze změny.
2. Dodatek je vyhotoven ve 4 výtiscích, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 2.
3. Podpisem Dodatku obě Smluvní strany potvrzují, že jej uzavřely svobodně, vážně, nikoliv pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, že si jej přečetly a jeho obsahu porozuměly.
4. Platnost Dodatku nastává okamžikem jeho podpisu ze strany obou Smluvních stran, účinnosti nabývá dnem 1.11. 2007.

Doložka

Záměr statutárního města Brna pronajmout Nebytové prostory uvedené v Článku 2. byl zveřejněn zákonným zákonem na úřední desce MMB dne 11. 9. 2007.

Tento dodatek k nájemní smlouvě byl schválen usnesením Rady města Brna R5/047 konané dne 28. 11. 2007

Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména §9 odst. 2 zákona č. 61/2006 Sb.)

V Brně, dne 11. 11. 2007

Pr/047 Jednání Rady města Brna
konané dne 28. 11. 2007
pověřilo

Nájemce:

vedoucího Odboru správy budov
podpisem této smlouvy

Dodatek číslo 2

(dále jen Dodatek),

ke Smlouvě o nájmu Nebytových prostor a Pozemků (Parkovacích míst) č. 66072022 uzavřené podle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění změn a doplňků a ustanovení § 663 a následujících občanského zákoníku v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými Smluvními stranami (dále jen Smlouva).

1. Statutární město Brno, Dominikánské nám. č. 1, 601 67 Brno

zastoupené primátorem Romanem Onderkou

IČ: 44992785, (dále jen Pronajímatel)

a

2. Realitní a správcovská, a.s.,

jednající předsedou představenstva Ing. Jiřím Fajkusem

se sídlem : Moravské nám. č.15, Brno,

IČ: 25553771 DIČ: CZ25553771, (dále jen Nájemce)

Článek 1.

Na základě dohody obou Smluvních stran se v Článku I. Smlouvy, s názvem Předmět a účel Smlouvy, v Odstavci 3., Písmeno h), které zní:

h) Nebytové prostory, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání (nájmu), nacházející se v Objektu, ve II. NP Bloku „B“, a to kancelářské plochy - místnost č. 204, o výměře 15,67 m², místnost č. 205, o výměře 12,97 m², místnost č. 206, o výměře 8,44 m², místnost č. 207, o výměře 3,63 m², místnost č. 208, o výměře 19,58 m² a ostatní plochy - chodba č. 202 o výměře 20,82 m² a sociální zázemí č. 203 o výměře 1,39 m². Nájemce tyto Nebytové prostory do svého Nájmu přijímá. Celková plocha těchto Nebytových prostor činí 82,5 m², které je oprávněn Nájemce využívat výlučně k přenechání do Podnájmu Ing. arch. Janu Kurhajci, fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona na základě živnostenského listu, nezapsaná v obchodním rejstříku, IČ: 12703443, (neplátce DPH), jako kanceláře pro jeho podnikatelskou činnost zapsanou v živnostenském rejstříku.

vypouští.

Článek 2.

Na základě dohody Smluvních stran se v Článku III. Smlouvy, s názvem Cena Nájmu a její splatnost, stávající Odstavec 5. níže uvedeného znění:

5. Nájemné za Nebytové prostory uvedené v Článku I., Odstavec 3., Písmeno h). se sjednává částkou ve výši ve výši 1.100,00 Kč za m² ročně u kancelářských ploch a 800,00 Kč za m² ročně u ostatních ploch a činí tedy celkem 84.087,00 Kč za rok bez DPH. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.

vypouští s tím, že všechny ostatní Odstavce Článku III. Smlouvy, s názvem Cena Nájmu a její splatnost, se přečíslovávají.

Článek 3.

1. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají v platnosti i nadále beze změny.
2. Dodatek je vyhotoven ve 4 výtiscích, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 2.
3. Podpisem Dodatku obě Smluvní strany potvrzují, že jej uzavřely svobodně, vážně, nikoliv pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, že si jej přečetly a jeho obsahu porozuměly.
4. Platnost Dodatku nastává okamžikem jeho podpisu ze strany obou Smluvních stran.
5. Účinnost Dodatku nastává dnem předání shora v Článku 1. Dodatku uvedených Nebytových prostor ze strany Nájemce zpět Pronajímateli, nejpozději však dnem 01.09. 2008.

Doložka

Tento dodatek k nájemní smlouvě byl schválen usnesením Rady města Brna R510/2008 konané dne 29. 4. 2008

V Brně, dne 29. 4. 2008 jednání Rady města Brna

STATUTÁRNÍ Pronajímatel:

konané dne 29. 4. 2008

Nájemce:

pověřilo

vedoucího Odboru správy budov
podpisem této smlouvy

D o d a t e k číslo 3

(dále jen Dodatek), ke Smlouvě o nájmu Nebytových prostor a Pozemků (Parkovacích míst), uzavřené dne 29.07. 2007 podle zákona č.116/1990 Sb., ve znění změn a doplňků a ustanovení § 663 a následujících občanského zákoníku v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými Smluvními stranami (dále jen Smlouva).

1. Statutární město Brno,

zastoupené primátorem Romanem Onderkou,

se sídlem Dominikánské nám. č. 1, 601 67 Brno, IČ: 44992785,

(dále jen Pronajímatel)

a

2. Realitní a správcovská, a.s.,

jednající předsedou představenstva Ing. Jiřím Fajkusem,

se sídlem Moravské náměstí 690/15, Brno, IČ: 25553771, DIČ: CZ25553771,

(dále jen Nájemce).

Článek 1.

Na základě dohody obou Smluvních stran se Článek I. Smlouvy, s názvem „Předmět a účel Smlouvy“, v Odstavci 3., doplňuje o nová Písmena h) a i), která zní:

- h) Nebytové prostory**, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání (Nájmu), nacházející se v Objektu, ve III. NP Bloku „B“, a to kancelářské plochy - místnost č. 304 o výměře 25,55 m² místnost č. 305 o výměře 14,79 m², místnost č. 306 o výměře 18,10 m², místnost č. 309 o výměře 30,11 m², místnost č. 310, o výměře 30,39 m², místnost č. 312, o výměře 33,02 m², místnost č. 314, o výměře 29,52 m², místnost č. 315, o výměře 25,25 m², místnost č. 316, o výměře 16,20 m², dále chodbu č. 302 o výměře 21,29 m², chodbu č. 307 o výměře 14,25 m², chodbu č. 313 o výměře 23,08 m², sociální zázemí č. 303 o výměře 1,37 m², sociální zázemí č. 308 o výměře 2 m² a sociální zázemí č. 308a o výměře 1,33 m². Nájemce tyto Nebytové prostory do svého Nájmu přijímá. **Celková plocha těchto Nebytových prostor činí 286,25 m²**, které je oprávněn Nájemce využívat výlučně k přenechání do Podnájmu advokátům níže uvedeným, neplátcům DPH, kdy účel Podnájmu bude výkon advokátní praxe.
- 1) Mgr. Ing. Jiří Hora, advokát, se sídlem Nám. 28. října 3, 602 00 Brno, IČ: 71465723,
 - 2) Mgr. Vlastimil Šipl, advokát, se sídlem Nám. 28. října 3, 602 00 Brno, IČ: 71466851,
 - 3) Mgr. Marta Ptáčková, advokátka, se sídlem Výstavní 16a, 603 00 Brno, IČ: 71334475,
 - 4) Mgr. Eva Klimánková, advokátka, se sídlem Výstavní 16a, 603 00 Brno, IČ: 71466525.
- i) Nebytové prostory**, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání (Nájmu), nacházející se v Objektu, ve II. NP Bloku „B“, a to kancelářské plochy - místnost č. 204, o výměře 15,67 m², místnost č. 205, o výměře 12,97 m², místnost č. 206, o výměře 8,44 m², místnost č. 207, o výměře 3,63 m², místnost č. 208, o výměře 19,58 m², chodbu č. 202 o výměře 20,82 m² a sociální zázemí č. 203 o výměře 1,39 m². Nájemce tyto Nebytové prostory do svého Nájmu přijímá. **Celková plocha těchto Nebytových prostor činí 82,50 m²**, které je oprávněn Nájemce využívat výlučně k přenechání do Podnájmu obchodní společnosti SFT Real s.r.o., zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26307, se sídlem Pardubice, Pardubičky, Průmyslová 393, PSČ 53045, IČ: 28388933, jednající jednatelem společnosti panem [redacted] kdy účel Podnájmu bude výkon administrativních a kancelářských prací spojených s výkonem podnikatelské činnosti Podnájemce dle aktuálního výpisu z obchodního rejstříku s tím, že Podnájemce se v Podnájemní smlouvě zaváže v Předmětu Podnájmu neprovozovat žádnou výrobní činnost. Smluvní Strany konstatují, že Smlouva je právním titulem k umístění sídla Podnájemce pro účely příslušných úředních evidencí na adresu Objektu.

Článek 2.

Na základě dohody Smluvních stran se v Článku I. Smlouvy, s názvem „Předmět a účel Smlouvy“ stávající Odstavce 4. a 5. nahrazují novým níže uvedeným zněním:

4. Předmětem Nájmu jsou dále nemovitosti - pozemky níže specifikované, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání, a to část pozemku parcelní číslo 1468 zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 2083 m², v katastrálním území Veveří, a to ve dvorním traktu, a to:
 - 1) Parkovací místo číslo 2,
 - 2) Parkovací místo číslo 3, které je určeno pro podnájemce 3. NP,
 - 3) Parkovací místo číslo 4, které je určeno pro Alliance Francaise Brno,
 - 4) Parkovací místo číslo 6, které je určeno pro podnájemce 2. NP,
 - 5) Parkovací místo číslo 9,
 - 6) Parkovací místo číslo 10 a
 - 7) Parkovací místo číslo 11,
 to vše dále jen Pozemky.
5. Veškeré výše uvedené Nebytové prostory a Pozemky jsou blíže specifikovány a konkretizovány v Příloze číslo 1A, účinné dnem nabytí účinnosti Dodatku číslo 3, která tvoří nedílnou součást Dodatku číslo 3 a po nabytí jeho účinnosti se stává nedílnou součástí Smlouvy.

Článek 3.

Na základě dohody Smluvních stran se v Článku III. Smlouvy, s názvem Cena Nájmu a její splatnost, se stávající Odstavec 4. doplňují Odstavce 5. a 6. nového níže uvedeného znění s tím, že všechny ostatní Odstavce se přechíslovávají tak, že celkový počet Odstavců tohoto Článku je 17:

5. Nájemné za Nebytové prostory uvedené v Článku I., Odstavec 3., Písmeno h) se sjednává částkou ve výši ve výši 1.500,00 Kč za m² ročně u kancelářských ploch a ostatních ploch ročně a činí tedy celkem 429.375,00 Kč za rok bez DPH. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.
6. Nájemné za Nebytové prostory uvedené v Článku I., Odstavec 3., Písmeno i) se sjednává částkou ve výši ve výši 1.100,00 Kč za m² ročně u kancelářských ploch a ostatních ploch ročně a činí tedy celkem 90.750,00 Kč za rok bez DPH. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.

Článek 4.

Na základě dohody Smluvních stran se v Článku III. Smlouvy, s názvem Cena Nájmu a její splatnost, se stávající Odstavec 5. (nového číslování Odstavec 7.) nahrazuje novým níže uvedeným zněním:

7. Nájemné za Pozemky se sjednává částkou ve výši 19.014,00 Kč za jedno Parkovací místo ročně a činí tedy celkem 133.098,00 Kč (tedy za 7 Parkovacích míst) za rok bez DPH. K této částce bude připočtena tato daň, podle zákonů platných a účinných v den fakturace.

Článek 5.

1. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají v platnosti i nadále beze změny.
2. Dodatek je vyhotoven ve 6 výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží 4 a nájemce 2.
3. Podpisem Dodatku obě Smluvní strany potvrzují, že jej uzavřely svobodně, vážně, nikoliv pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, že si jej přečetly a jeho obsahu porozuměly.

4. Platnost Dodatku nastává okamžikem jeho podpisu ze strany obou Smluvních stran, účinnosti nabývá dnem 1.10. 2009.

Doložka

Záměr statutárního města Brna pronajmout Nebytové prostory a pozemky uvedené v Článku 1. a 2. tohoto dodatku byl zveřejněn zákonným způsobem na úřední desce MMB dne 6. 10. 2009

Tento dodatek k nájemní smlouvě byl schválen usnesením Rady města Brna R5/125 konané dne 10. 10. 2009

V Brně, dne 10. 10. 2009

Pronajímatel:

Nájemce:



25/124 jednání Rady města Brna
konané dne 20. 10. 2009
pověřilo

vedoucího Odboru správy budov
podpisem této smlouvy

Dodatek č. 4

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemků (parkovacích míst) č. 66072022 uzavřené podle ustanovení zákona č.116/1990 Sb., v platném znění a § 663 a násl.

Občanského zákoníku v platném znění
dne 29.6.2007 mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA

IČ: 44992785

bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland N. V., pobočka Brno, Hilleho 6

č. ú. 7510006738/5400

dále jako pronajímatel

a

2. Realitní a správcovská, a.s.

Jednající předsedou představenstva Ing. Jiřím Fajkusem

se sídlem: Brno, Moravské nám. 690/15

IČ: 25553771

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4672

dále jako nájemce

Na základě dohody smluvních stran se dosavadní ustanovení smlouvy mění a doplňuje takto:

čl. I.

Předmět a účel smlouvy

- text odstavce č.11 se ruší a nově zní takto:

„ 11. Nebytové prostory uvedené výše pod Písmenem f) je oprávněn Nájemce přenechat do Podnájmu:

- společnosti **Institut správy nemovitostí a.s., IČ: 26310783** pro její podnikatelskou činnost spojenou s realitní činností, zprostředkovatelkou činností, poradenskou činností a správou a údržbou nemovitostí
- obchodní společnosti **ARCTURUS CZECH, a.s., IČ: 26185253** pro její předmět činnosti: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, pro činnosti, které jsou spojené s pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním jen základních služeb s pronájmem spojených

s tím, že pronajímatel prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že se sjednáním příslušných podnájemních smluv mezi Nájemcem a uvedenými společnostmi souhlasí.“

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek je vyhotoven v 6-ti stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily a že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Tento dodatek ke smlouvě o nájmu byl schválen usnesením Rady města Brna R6/070 konané dne 14.6.2012 a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 18. 06. 2012

.....
pronajímatel

18 -06- 2012

V Brně dne

.....
nájemce

.....
pro jednání Rady města Brna
konané dne 14. 06. 2012
pověřilo

vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

D o d a t e k číslo 5

(dále jen „Dodatek“) ke Smlouvě o nájmu Nebytových prostor a Pozemků (Parkovacích míst), uzavřené dne 29. 6. 2007 (dále jako „Smlouva“) podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

IČ: 44992785

zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA

jako Pronajímatel

a

2. Realitní a správcovská, a. s.

se sídlem Moravské nám. 15, 602 00 Brno

IČ: 25553771

DIČ: CZ25553771

zastoupena předsedou představenstva Ing. Jiřím Fajkusem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4672

jako Nájemce

Článek 1.

Na základě dohody obou smluvních stran se Článek I. Smlouvy s názvem „Předmět a účel smlouvy“ v odstavci 3. doplňuje o nová písmena j) a k), která zní:

- j) Nebytové prostory, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání, nacházející se v Objektu, ve II. NP Bloku „B“, a to:
- kancelářské plochy – místnost č. 212 o výměře 33,83 m²,
- místnost č. 213 o výměře 33,83 m²,
- místnost č. 214 o výměře 18,90 m²,
 - část chodby č. 209 o výměře 23,32 m² (nájemce a pronajímatel shodně prohlašují, že s ohledem na ust. čl. I. odst. 3 písm. f) Smlouvy má tímto nájemce v nájmu celou chodbu č. 209 o celkové výměře 46,64 m²),
 - kuchyňka – místnost č. 210 o výměře 2,65 m².

Nájemce tyto Nebytové prostory do nájmu přijímá. **Celková plocha těchto nebytových prostor činí 112,53 m².** Nájemce je oprávněn tyto nebytové prostory užívat pro účely přednáškové a klubové činnosti a oficiálních setkání a jako kanceláře k administrativní činnosti.

- k) Nebytové prostory, které Pronajímatel přenechává Nájemci za Nájemné do užívání, nacházející se v Objektu, v I. PP Bloku „B“, a to:
- místnost č. 006 o výměře 22,06 m²,
 - místnost č. 007 o výměře 16,49 m²,

- místnost č. 008 o výměře 11,68 m²,

Nájemce tyto nebytové prostory do nájmu přijímá. **Celková plocha těchto nebytových prostor činí 50,23 m².** Nájemce je oprávněn tyto nebytové prostory užívat jako archiv Nájemce.

Článek 2.

Na základě dohody smluvních stran se v Článku III. Smlouvy s názvem „Cena nájmu a její splatnost“ za stávající odstavec 6 doplňuje odstavec 7. nového níže uvedeného znění s tím, že všechny ostatní odstavce se přechíslovávají tak, že celkový počet odstavců Článku III. Smlouvy je 18:

7. Nájemné za nebytové prostory uvedené v Článku I., odstavce 3. písm. j) a k) se sjednává částkou ve výši **500,- Kč/m²/rok bez DPH.**

Celkem 81 380,- Kč/rok bez DPH. K této částce bude připočtena daň podle zákonů platných a účinných v den fakturace.

Článek 3.

1. Smluvní strany prohlašují, že Nájemce užívá Nebytové prostory specifikované v článku 1. tohoto Dodatku již od 1. 1. 2011.
2. Smluvní strany se dohodly a Nájemce se výslovně zavazuje uhradit Pronajímateli do 30 dnů ode dne účinnosti tohoto Dodatku částku celkem **142 415,- Kč bez DPH** jako bezdůvodné obohacení, které Nájemci vzniklo užíváním nebytových prostor specifikovaných v článku 1. tohoto Dodatku bez právního důvodu v období od 1. 1. 2011 do 30. 9. 2012. K této částce bude připočtena DPH dle předpisů platných a účinných v den fakturace.

Článek 4.

1. Ostatní ustanovení Smlouvy se nemění.
2. Tento Dodatek je vyhotoven v 6 vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a Nájemce 2.
3. Tento Dodatek nabývá účinnosti dnem 1. 10. 2012.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto Dodatku před jeho podpisem seznámily, že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek, a toto stvrzují svými podpisy níže.

Doložka

Záměr statutárního města Brna pronájmu nebytových prostor dle článku 1. Dodatku byl zveřejněn zákonným způsobem dne 8. 6. 2012.

Tento Dodatek byl schválen usnesením Rady města Brna R6/075 konané dne 29. 8. 2012
a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 18. 09. 2012

V Brně dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Prostřednictvím jednání Rady města Brna
konané dne 29. 08. 2012
pověřilo

vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

D o d a t e k číslo 6

(dále jen „Dodatek“) ke Smlouvě o nájmu Nebytových prostor a Pozemků (Parkovacích míst), uzavřené dne 29. 6. 2007 (dále jako „Smlouva“) podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

IČ: 44992785

zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA

jako Pronajímatel

a

2. Realitní a správcovská, a. s.

se sídlem Moravské nám. 15, 602 00 Brno

IČ: 25553771

DIČ: CZ25553771

zastoupena předsedou představenstva Ing. Jiřím Fajkusem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4672

jako Nájemce

Článek 1.

Smluvní strany se dohodly, že **v období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2015** se nájemné za nebytové prostory uvedené v Článku I., odstavce 3., písm. e) Smlouvy (nebytové prostory užívané Alliance Francaise Brno) snižuje:

- o částku **8 400,- Kč bez DPH** měsíčně za měsíce **leden 2013 až listopad 2015**,
- o částku **6 000,- Kč bez DPH** měsíčně za měsíc **prosinec 2015**.

Uvedené částky budou odečteny vždy z měsíční splátky nájemného v aktuální výši v daném měsíci. Ustanovení Smlouvy o každoročním zvýšení nájemného o poměrnou část odpovídající míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem tímto není dotčeno.

Nájemné nebude sníženo v případě porušení článku 2. tohoto dodatku nájemcem a v případě skončení podnájmu Alliance Francaise Brno.

Článek 2.

Nájemce se zavazuje, že podnájemné za nebytové prostory uvedené v Článku I., odstavci 3. písm. e), které má právo výlučně užívat Alliance Francaise Brno, sníží uvedenému podnájemci **v období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2015**:

- o částku **8 400,- Kč** měsíčně za měsíce **leden 2013 až listopad 2015**,
- o částku **6 000,- Kč** měsíčně za měsíc **prosinec 2015**.

Uvedené částky budou odečteny vždy z měsíční splátky podnájemného v aktuální výši v daném měsíci. Nájemce se zavazuje po uvedenou dobu jednostranně neukončit podnájem těchto nebytových prostor, pokud Alliance Francaise Brno neporuší své povinnosti z podnájemní smlouvy.

Článek 3.

1. Ostatní ustanovení Smlouvy se nemění.
2. Tento dodatek je vyhotoven v 6 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 2.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily, že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek, a toto stvrzují svými podpisy níže.

Doložka

Tento dodatek byl schválen usnesením Rady města Brna R6/086 konané dne 21. 11. 2012 a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 20. 12. 2012

Pronajímatel

26/116 jednání Rady města Brna
konané dne 21. 11. 2012
pověřilo

vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

V Brně dne

Nájemce