

Nájemní smlouva**č. D/25/1054****č. smlouvy nájemce: 6625035579**

uzavřená podle ust. § 2201 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými účastníky:

Smluvní strany:**Teplárny Brno, a.s.**

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupena: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem

IČO: 46347534

DIČ: CZ46347534

zapsána v OR KS v Brně pod sp. zn. B 786

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 32606621/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Statutární město Brno,

se sídlem Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou,

k podpisu smlouvy je na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/141 konané dne 27. 8.

2025 pověřen xxx, vedoucí Odboru správy majetku MMB

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

(dále jen „nájemce“)

čl. I.**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem **budovy - objekt SO 01, umístěné na pozemku p.č. 853/1**, v katastrálním území **Zábrdovice**, obec Brno, zapsaného na LV č. 644 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno- město. Budova se nachází na ulici **Špitálka 6, Brno**.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání prostory o výměře **605,4 m² v budově specifikované v čl. I. odst. 1** této smlouvy (dále také jako „*předmět nájmu*“). Popis pronajatých prostor je uveden ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1, a v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 2.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dohodnuté nájemné.

čl. II.**Účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem užívání jako:

Prostor spisovny 586 m²**kancelář o výměře 16 m²****WC o výměře 1,90 a 1,50 m²**

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem užívání.
3. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, stav předmětu nájmu je mu ke dni podpisu této smlouvy znám a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

čl. III. Trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2035.**

čl. IV. Nájemné a způsob platby nájemného

1. Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše činí 2.608.754, - Kč bez DPH a je specifikována v platném výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1. Cena nájmu neobsahuje částku představující náklady za poskytované služby včetně nákladů na odvoz odpadu.
2. Pronajímatel v době uzavření smlouvy realizuje na vlastní náklady rekonstrukci předmětu nájmu za účelem úpravy prostor na spisovnu Centrálního stavebního úřadu Brno. Přepokládané náklady na tuto rekonstrukci činí 23 mil. Kč bez DPH.
3. Celkové nájemné je složeno z předpokládané ceny investice pronajímatele do předmětu nájmu (tj. 23 mil. Kč za 10 let, za rok 2,3 mil. Kč) a nájemného ve výši 510 Kč/m²/rok.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny investičních nákladů na rekonstrukci předmětu nájmu bude nájemné upraveno dodatkem ke smlouvě, a to do 30 dnů od zaslání výzvy k uzavření dodatku pronajímatelem nájemci.
5. V období realizace stavebních úprav může být nájemci cena nájmu snížena na 200 Kč /m²/rok - provizorium. Částka představující snížení nájemného, jako i doba jejího uplatnění, je závislá na rozsahu stavebních úprav a rozhodnutí pronajímatele. Snížené nájemné se uplatní v přepočtu ročního nájemného v režimu provizoria, v délce maximálně 3 měsíce od účinnosti této smlouvy, a to jen v případě stavebních úprav nutných pro výkon předmětu činnosti v předmětu nájmu dle ustanovení I. této smlouvy. Snížené nájemné v režimu provizoria je možné uplatnit jedenkrát za období trvání nájmu.
6. Nájemné 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 21 dnů od data vystavení faktury na účet pronajímatele uvedený ve faktuře – daňovém dokladu. Za zaplacení částky dle ustanovení IV.1. se považuje její připsání na účet pronajímatele
7. Spolu s nájemným je nájemce povinen hradit pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši, která je na základě předpokládaných nákladů stanovena pronajímatelem ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako Příloha č. 1. V souvislosti s fakturací splatných částek se uplatní podmínky uvedené v ustanovení čl. IV. odst. 6 této smlouvy. Cena za služby spojené s užíváním předmětu nájmu obsahují náklady na odvoz odpadu, strážní službu, dodávku vody, tepla a teplé vody.
8. Sjednané nájemné je možno měnit dohodou obou smluvních stran v závislosti na vývoji výše obvyklého nájemného, nebo v souladu s obecně závaznými právními předpisy, které budou tuto oblast upravovat.
9. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné (bez investičních nákladů, tj. 510 Kč/m²/rok), a to bez ohledu na odst. 10 tohoto článku, vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech.

Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příští splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.

10. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednostranně v souvislosti se zvýšením cen jednotlivých vstupů upravit výši záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. IV. odst. 7 této smlouvy.
11. Pronajímatel je povinen nájemci vyúčtovat zálohy za poskytnuté služby ve smyslu ustanovení čl. IV. odst. 6 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 výši záloh musí smluvní strany vyrovnat do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování.
12. Pronajímatel bude nájemci fakturovat elektrickou energii měsíčně na základě odečtu z podružného elektroměru.
13. Pokud nájemce nesplní povinnosti vyplývající z ustanovení čl. IV. odst. 6 až 7, zavazuje se zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení ode dne splatnosti do zaplacení. Odstoupení od smlouvy ze strany nájemce v době stavebních úprav je sankcionováno smluvní pokutou ve výši provizoria ve smyslu ustanovení čl. IV. odst. 5 této smlouvy. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy a měnit účel užívání předmětu nájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je srozuměn s tím, že předmět nájmu lze užívat jen k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu, případně k účelu vymezenému v povolení stavby. V případě, že je třeba zajistit změnu v užívání stavby (tzv. rekolaudaci), aby byl zajištěn soulad stavebním úřadem povoleného účelu užívání se skutečným způsobem a účelem užívání předmětu nájmu dle této smlouvy, je nájemce povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajistit povolení změny v užívání stavby a pronajímatel je povinen poskytnout nájemci potřebnou součinnost. V případě změny v účelu užívání vyžadující změnu dokončené stavby (např. nástavba, přístavba, jiné stavební úpravy) je nájemce oprávněn zahájit řízení o povolení změny v užívání stavby, resp. vydání stavebního povolení až po schválení projektové dokumentace a technického popisu předpokládaných úprav pronajímatelem. Nesplnění uvedeného závazku je důvodem pronajímatele pro výpověď nájemní smlouvy bez výpovědní doby.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu uvedený v ustanovení čl. I. této smlouvy užívat jako řádný hospodář a na své náklady zajišťovat běžnou údržbu a opravy. Za opravy, které je povinen hradit nájemce, se považují všechny drobné opravy dle ust. § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a dále opravy pronajatého prostoru a jeho vybavení, výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000 Kč, pronajímatel je povinen hradit pouze náklady přesahující tuto částku. **Nájemce je povinen provádět revize elektrozařízení nacházejících se v pronajatých prostorách**, jestliže se s pronajímatelem nedohodne jinak. Nájemce je povinen v souvislosti s realizací předmětu činnosti a vlastního užívání předmětu nájmu neznečišťovat a neničit prostory v bezprostřední blízkosti předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajišťovat pořádek před vchodem do prostor, které nájemce v rozsahu činnosti realizované v předmětu nájmu užívá.
3. 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.
4. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, obvyklé návěští.

Obvyklým návěstím se rozumí návěstí o maximálně 2 m² plochy spojené se zdí nemovitosti obsahující výhradně písemné nebo obrazové sdělení podnikatelského subjektu s určením jeho předmětu činnosti. Nájemce nemá oprávnění pronajmout na nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy plochu k reklamě či obdobné činnosti třetí osobě.

5. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli. Pronajímatel neodpovídá za poškození, ztrátu, zničení majetku nájemce umístěného 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 či odcizení. V případě hrozící škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen učinit okolnostem přiměřené opatření k jejímu odvrácení.
6. Nájemce je povinen při své činnosti, která je spojena s užíváním předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, včetně hygienických, bezpečnostních, provozních a technických norem. Dále je nájemce povinen dodržovat kvalitu odpadních vod podle Kanalizačního řádu, schváleného odborem VLHZ Magistrátu města Brna.
7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část uvedenou v ustanovení I. této smlouvy do podnájmu třetí osobě.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu, a to v pracovní dny od 7.⁰⁰ do 15.³⁰ hod. Písemné oznámení o předpokládaném vstupu zašle pronajímatel nájemci 5 pracovních dnů předem, nebo oznámení provede jiným, předem s nájemcem dohodnutým způsobem. Nájemce je povinen strpět provádění úprav předmětu nájmu, které zásadně neovlivní užívání předmětu nájmu pro nájemce (např. umístění elektrického vedení z důvodu instalace fotovoltaické elektrárny na střechu objektu).
9. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce v den ukončení nájmu neodevzdá 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 pozdního vyklizení předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta, která činí 3000,- Kč za každý započatý den prodlení a je splatná na výzvu pronajímatele k její úhradě.

čl. VI.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy zaniká způsobem stanoveným zákonem.
2. Nájemní vztah může skončit také výpovědí této smlouvy jednou ze smluvních stran. Smluvní strany sjednávají **šestiměsíční výpovědní dobu**. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn bez nároku nájemce na náklady vynaložené v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu vypovědět nájemní smlouvu v případě porušení povinnosti nájemce stanovené touto smlouvou s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce, nejde-li o porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.
4. Poruší-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu i bez výpovědní doby. Porušením povinnosti zvláště závažným způsobem se rozumí zejména porušení povinnosti nájemce dle čl. II. odst. 2 a 3, čl. IV. odst. 6 a 7, čl. V odst. 1 této smlouvy a užívání předmětu nájmu způsobem, při kterém se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo při kterém hrozí jeho poškození či zničení. Pronajímatel před podáním výpovědi vyzve nájemce k nápravě, poskytne mu k ní přiměřenou lhůtu a upozorní nájemce na možnost výpovědi bez výpovědní doby. Hrozí-li však pronajímateli naléhavé vážné nebezpečí z prodlení, je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě. Nájemní vztah končí dnem, v němž byla výpověď doručena nájemci.

čl. VII.**Ustanovení společná a závěrečná**

1. Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemní smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti společnosti Teplárny Brno, a.s. uveřejňovat některé smlouvy v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Pokud mají obě smluvní strany povinnost uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za uveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. III odst. 1 této smlouvy, nejdříve však dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, pronajímatel i nájemce obdrží po jednom z nich.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, odporovatelným, neúčinným či nevynutitelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany se zavazují dohodnout se na náhradě takového ustanovení za ustanovení jiné, které je svým účelem a právními důsledky nejbližší vadnému ustanovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují ke smlouvě své podpisy.

Příloha č. 1: výpočtový list**Příloha č. 2: plán pronajatých prostor****Doložka**

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na schůzi č. R9/141 konané dne 27. 8. 2025.

V Brně dne:

V Brně dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel.....
xxx