

Smlouva o nájmu nebytových prostor

PSN s.r.o.

se sídlem v Praze 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00

IČ: 170 48 869

DIČ: CZ17048869

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, odd. C, vložka 1671

zastoupena na základě plné moci, Mgr. Petrem Pospíšilem

dále jen „pronajímatel“

a

Lipka – školské zařízení pro environmentální vzdělávání Brno, příspěvková organizace

se sídlem: Lipová 233/20, Pisárky, 60200 Brno

IČ: 44993447

DIČ: CZ44993447

zastoupena paní Mgr. Vladislavou Kolářovou, ředitelkou

telefon:



dále jen „nájemce“

uzavřeli tuto nájemní smlouvu podle zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, tedy pozemku parc. č. 88, jehož součástí je budova č. p. 588, část obce Brno, v ulici Dvořákova 13, katastrální území Brno - Město, obec Brno, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro město Brno. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy tak, jak je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**nebytové prostory**“).
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit přístup nájemci a jeho zaměstnancům k pronajatým nebytovým prostorům.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy v souladu se stavebním určením za účelem podnikání.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1.6.2026.
2. Nájemní poměr zaniká:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) písemnou výpovědí bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která se počítá od prvního dne po doručení písemné výpovědi, nájemce může tímto způsobem doručit výpověď nejdříve k 1.6.2027,
 - c) ze zákonných důvodů; a
 - d) způsobem uvedeným v odst. 3. tohoto článku.
3. V případě, že:
 - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním nebytové prostory užívají, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,

- c) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- d) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo měsíčních částek na služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor, a nebo je v prodlení s doplněním jistoty dle čl. V, odst. 3, a nezajistí nápravu,

má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která začíná běžet ihned následující den po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

4. V případě, že tato smlouva nenabude účinnosti nejpozději ke dni 1. 6. 2026 z důvodu na straně nájemce a/nebo nebude-li splněna podmínka úhrady prvního nájemného dle čl. IV. odst. 2 a/nebo čl. V. odst. 1 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit. Uplatněním práva pronajímatele odstoupit od smlouvy podle předchozí věty není dotčeno právo smluvních stran odstoupit od této smlouvy i z dalších důvodů stanovených zákonem.

IV. Cena nájmu a služeb

1. Měsíční nájemné bylo stanoveno dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu pronajímaných nebytových prostor a činí v období od 1.6.2026 do 31.7.2026 měsíčně částku **6.600,- Kč** (slovy: šest tisíc šest set korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši a v období od 1.8.2026 měsíčně částku **11.000,- Kč** (slovy: jedenáct tisíc korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši.

Nájemné bude hrazeno na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy do 10. dne každého běžného měsíce, na které je nájemné hrazeno, na účet

s. Faktury budou zasílány na email nájemce:

2. Bez ohledu na ustanovení v čl. IV. odst. 1 bylo první nájemné za období od 1.6.2026 do 30.6.2026 stanoveno na částku **6.600,- Kč** (slovy: šest tisíc šest set korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši a bude uhrazeno nájemcem na základě pronajímatelem vystavené faktury v den účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele. Spolu s prvním nájemným je splatná paušální částka na služby dle čl. IV. odst. 4 ve výši **3.300,- Kč** (slovy: tři tisíce tři sta korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši a paušální částka na služby dle čl. IV. odst. 5 ve výši **3.300,- Kč** (slovy: tři tisíce tři sta korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši.
3. Pronajímatel má právo s platností od 1. 3. každého příslušného kalendářního roku valorizovat nájemné stanovené v čl. IV. odst. 1. této smlouvy o míru inflace dle indexu spotřebitelských cen za předchozí rok oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet zvýšeného nájemného je vždy nájemné za předchozí období. Nejdříve však lze takto nájemné valorizovat k 1. 3. 2027.
4. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby (jejich dodání):
 - úklid společných prostor
 - odvoz kancelářského odpadu
 - elektrická energie v předmětu nájmu
 - elektrická energie společných prostor
 - služby spojené s provozem nemovitosti.


Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli paušální měsíční částky ve výši **3.300,- Kč** (slovy: tři tisíce tři sta korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši splatné spolu s úhradou nájemného a stejným způsobem.

5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby (jejich dodání):
 - vodné a stočné
 - teplo

Smluvní strany se dohodly, že na vodné a stočné bude nájemce platit pronajímateli paušální měsíční částky ve výši **3.300,- Kč** (slovy: tři tisíce tři sta korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši splatné spolu s úhradou nájemného a stejným způsobem.

6. Pronajímatel má právo jednostranně upravit paušální měsíční částky na služby dle spotřeby a cen dodavatelů služeb formou písemného oznámení nájemci.

V. Jistota

1. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši **21.000,- Kč** (slovy: dvacet jedna tisíc korun českých), a to nejpozději v den účinnosti této nájemní smlouvy na  variabilní symbol: **44993447**
2. Účelem jistoty je zajištění zaplacení splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou z titulu poškození pronajatých nebytových prostor či jejich zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení domu (škody a nadměrné opotřebení) a zajištění zaplacení splatných pohledávek za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nebytových prostor vč. nedoplatků při jejich ročním vyúčtování. Dále je účelem jistoty zajištění zaplacení smluvní pokuty.
3. V případě vzniku pohledávek uvedených v čl. V. odst. 2. této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně kompenzovat (započítat) svoji pohledávku ze složené jistoty a nájemce s takovou kompenzací výslovně souhlasí. V případě, že pronajímatel bude nucen čerpat z jistoty dle čl. V odst. 2, zavazuje se nájemce doplnit jistotu na původní částku, a to do 5ti pracovních dnů od obdržení písemné výzvy od pronajímatele.
4. Po skončení nájmu předmětných nebytových prostor je pronajímatel povinen vrátit nájemci výše uvedenou jistotu (popřípadě sníženou v souladu s čl. V odst. 2 a 3), a to do 15ti pracovních dnů od skončení nájemního vztahu a splnění povinností nájemce sjednaných v čl. VI. odst. 8 této smlouvy.

VI. Povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání a zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním těchto prostor. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této nájemní smlouvy se seznámil se stavem předmětu nájmu, předmět nájmu si prohlédl a tento je způsobilý k řádnému užívání.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude během doby nájmu realizovat žádné stavební úpravy, vylepšení, doplňky nebo reklamu v pronajatých nebytových prostorech (včetně ale neomezující se na řezání, vrtání nebo upevňování instalace, aparatury nebo zařízení jakéhokoli druhu v jakékoliv části prostor) bez získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jestliže dojde ke stavebním úpravám se souhlasem pronajímatele, nebude tento uplatňovat své právo na jejich odstranění při zpětném předání při ukončení nájmu, pouze pokud dojde k takové dohodě obou smluvních stran. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami či rekonstrukcí nijak nezabývá nájemce povinností postupovat podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů a řádně plnit povinnosti z těchto předpisů vyplývající.
3. Úpravy pronajímaných nebytových prostor provedené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce ze svého daňového základu.
4. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, udržovat je ve stavu způsobilém k užívání, hradit veškeré opravy a úpravy a náklady spojené s výměnou nefunkčních zařízení a vybavení včetně obvyklé údržby.
5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného předmětu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen okamžitě odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových i společných prostorech, které způsobil sám ev. jeho zaměstnanci či návštěvníci. O všech těchto závadách a poškozeních je nájemce povinen informovat pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu.
7. Nájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této smlouvy.
8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen opustit pronajaté nebytové prostory vymalované, uklizené a předat je pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, a to nejpozději v den skončení nájmu. Pokud pronajímatel vydal jakékoliv souhlasy s umístěním sídla nájemce na výše uvedenou adresu, případně jiných společností nebo osob, je nájemce povinen zajistit, aby nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu bylo sídlo nájemce i případných dalších osob změněno tak, aby se již nenacházelo v domě specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to včetně zapsání adres nových sídel všech takových subjektů do příslušného rejstříku. V případě

porušení povinností nájemce sjednaných v tomto ujednání se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši složené jistoty dle čl. V. této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

9. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením nebytových prostor po skončení nájmu déle než 5 dní, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto nebytových prostor, prostory si zpřístupnit a odstranit z nich a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechny jeho majetek a nebytové prostory dále pronajmout jiným nájemcům. Nájemce se v takovém případě zavazuje převzít svůj majetek uskladněný mimo nebytové prostory na základě písemné výzvy pronajímatele a uhradit pronajímateli všechny náklady, které mu v důsledku nevyklizení nebytových prostor nájemcem vznikly. Nepřevzme-li nájemce svůj majetek uskladněný pronajímatelem mimo nebytové prostory ani na základě písemné výzvy pronajímatele, zplnomocňuje tímto pronajímatele, aby veškerý jeho majetek uskladněný mimo nebytové prostory dle tohoto článku prodal a výtěžek z prodeje použil k úhradě svých nákladů spojených se zpřístupněním nebytových prostor, uskladněním majetku nájemce mimo nebytové prostory a prodejem majetku nájemce. Případnou zbývající část výtěžku z prodeje majetku nájemce pronajímatel poukáže ve prospěch nájemce, a to prostřednictvím poštovní poukázky. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení zůstává v platnosti a účinnosti i po ukončení této smlouvy.
10. Nájemce se zavazuje před užíváním pronajatých nebytových prostor uzavřít pojistnou smlouvu na zařízení v pronajatých nebytových prostorech a odpovědnost za škodu způsobenou cizí osobě.
11. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly.
12. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor provozní řád a veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí.
13. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize na el. zařízeních, které si sám nainstaloval v pronajatých nebytových prostorech a přenosném ručním nářadí a předávat je pronajímateli.
14. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.
15. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli nejpozději v den účinnosti této nájemní smlouvy kopii své registrace k DPH. V případě, že není plátcem DPH a stane se jím v průběhu nájmu je nájemce povinen to okamžitě oznámit pronajímateli a neprodleně mu předložit kopii své registrace k DPH.
16. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky (nároky) vůči pronajímateli proti jakýmkoliv pohledávkám pronajímatele za nájemcem, zejména proti pohledávkám pronajímatele na nájemném a na úhradách za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
17. Smluvní strany se dohodly, že přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku a že žádná z nich nemá právo domáhat se zrušení závazku ve smyslu ustanovení § 2000 odst. 2 občanského zákoníku, dále se smluvní strany dohodly, že pro účely této nájemní smlouvy vylučují ustanovení § 1766, § 1793, § 2000 odst. 1, § 2209, § 2210 odst. 3, § 2227, § 2230, 2233 odst. 2, § 2287, § 2303, § 2305, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku. Smluvní strany se naopak dohodly, že ustanovení § 2285 občanského zákoníku se na tento nájemní vztah použije obdobně.
18. Nájemce převzal kopii Průkazu energetické náročnosti výše uvedené budovy.

VII. Pokuty za nedodržení smluvních podmínek

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (vč. vyúčtovaných nedoplatků) včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle obecně závazných právních předpisů.
2. V případě, že nájemce neplatí řádně a včas v době její splatnosti dle této smlouvy jakoukoliv platbu (včetně ale nikoliv se omezující na nájemné a úhrady za služby), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně. Smluvní strany prohlašují, že výši smluvní pokuty považují za přiměřenou.

3. Zaplacením smluvních pokut nezaniká nárok žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.
4. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění zajistí nájemce nejpozději do 3 dnů od podpisu této smlouvy.
2. Jestliže nájemce nesplní smluvní podmínky uvedené v čl. IV. a čl. V. odst. 1 této smlouvy má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby a smlouva zaniká dnem doručení takové výpovědi nájemci.
3. Každá strana bude odpovídat za své náklady na právní úkony, které vzniknou při přípravě a vyhotovení právních dokumentů.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě doručování doporučenou poštovní zásilkou je doručováno na adresu adresáta uvedenou v záhlaví smlouvy nebo do datové schránky. Smluvní strany se dále dohodly, že doporučená poštovní zásilka/zpráva do datové schránky je doručena desátý den následující po dni, ve kterém byla písemnost předána k poštovní přepravě, nebyla-li doručena dříve.
5. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a charakter pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.
6. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.
7. Smluvní strany se dohodly, že touto nájemní smlouvou se nahrazují veškeré jejich předchozí dohody a ujednání (ústní i písemné).
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
PSN s.r.o.

zastoupena na základě plné moci



.....
Lipka – školské zařízení pro

environmentální vzdělávání Brno, p.o.

zastoupena ředitelkou společnosti

Mgr. Vladislavou Kolářovou

Příloha:

Grafické znázornění

