

# N Á J E M N Í S M L O U V A

na nebytové prostory, uzavřená mezi smluvními stranami  
Spr.č.493/2010/H18/1

1. **JUDr. Jiří Odehnal**, r.č. [REDACTED]  
bytem [REDACTED],  
jako pronajímatel

a

2. **Česká republika - Nejvyšší soud ČR**  
se sídlem Burešova 20, 657 37 Brno  
zastoupená JUDr.Ivou Brožovou, předsedkyně  
za Nejvyšší soud jedná Ing. Aleš Varmuža, ředitel správy soudu,  
IČ 48510190  
jako nájemce.

## Článek 1

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nájemního domu v Brně na ulici Botanická 28, č.p. 608 v katastrálním území Veveří:

1. prostory v levé polovině prvního nadzemního podlaží (při pohledu z ulice) o celkové výměře 85,3 m<sup>2</sup>, sestávající z prodejny do ulice, kanceláří do dvora, předsíně, příručního skladu, koupelny a WC;
2. prostory v pravé polovině druhého nadzemního podlaží o celkové výměře 107,2 m<sup>2</sup>, sestávající ze čtyř kanceláří, předsíně, příručního skladu, koupelny, WC a dvou balkonů;
3. prostory v levé polovině druhého nadzemního podlaží o celkové výměře 107,2 m<sup>2</sup>, sestávající ze čtyř kanceláří, předsíně, příručního skladu, koupelny, WC a dvou balkonů.

Prostory v levé polovině prvního nadzemního podlaží již nájemce užívá na základě nájemní smlouvy z 25. 9. 2006 ve znění dodatku č. 1 z 3. 9. 2008 a dodatku č. 2 z 16. 9. 2009, uzavřené do 30. září 2010 za roční nájemné 214.000 Kč. Prostory v pravé polovině druhého nadzemního podlaží již nájemce užívá na základě nájemní smlouvy z 8. 6. 2008, uzavřené do 31. srpna 2010 za roční nájemné 200.000 Kč.

Jediným vlastníkem domu, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Brno-město na listu vlastnictví č. 469 pro katastrální území Veveří, je pronajímatel.

## Článek 2

Pronajímatel pronajímá nájemci popsané nebytové prostory **od 1. září 2010 na dobu určitou v délce jednoho roku a čtyř měsíců**. Nájem skončí dne 31. prosince 2011.

Nájem bude na žádost nájemce doručenou pronajímateli 3 měsíce před datem skončení nájmu opakovaně prodloužen písemným dodatkem smlouvy.

## Článek 3

Účelem nájmu je administrativní činnost nájemce.

## Článek 4

Za užívání pronajatých nebytových prostor hradí nájemce pronajímateli nájemné a zálohy na plnění spojená s užíváním nebytových prostor (vodné, stočné, úklid a osvětlení společných prostor a kominické služby, dále jen „služby“). Úhrady jsou stanoveny dohodou a v souladu s platnými předpisy takto:

1. **Nájemné** za pronajaté nebytové prostory ve výši 630.000 Kč ročně, tj. 157.500 Kč čtvrtletně.
2. **Zálohy na služby** ve výši 40.000 Kč ročně, tj. 10.000 Kč čtvrtletně.

Úhrady jsou splatné čtvrtletně předem, vždy do 5. dne 1. měsíce běžného čtvrtletí, v souhrnné částce 167.500 Kč (slovy: jednosto šedesát sedm tisíc pět set korun českých) převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] u UniCredit banky, pobočka Brno 2.

S ohledem na zvýšené úvodní náklady pronajímatele se účastníci dohodli za dočasném zvýšení nájmu v části roku 2010 celkem o 47.434 Kč (slovy: čtyřicet sedm tisíc čtyři sta třicet čtyři korun českých). Toto zvýšené nájemné uhradí nájemce ve dvou stejných splátkách po 23.717 Kč (slovy: dvacet tři tisíc sedm set sedmnáct korun českých), a to v září 2010 a v říjnu 2010.

Zálohy na služby může pronajímatel jednostranně zvýšit při prokázaném nepoměru mezi výší zálohy a cenou plnění, po předchozí písemné informaci nájemce. Tyto zálohy vyúčtuje pronajímatel po skončení kalendářního roku na základě skutečných nákladů.

Nedoplatek vyúčtování služeb je splatný do čtrnácti dnů od doručení vyúčtování nájemci. Přeplatek vyúčtování služeb vrátí pronajímatel do čtrnácti dnů od doručení. Cena vodného a stočného bude nájemci účtována na základě odečtu samostatných vodoměrů, který se nachází v pronajatých prostorech. Cena ostatních služeb bude účtována podle počtu osob trvale užívajících prostory. Spotřebu elektrické energie a plynu hradí nájemce přímo dodavatelům energií.

Pronajímatel může jednostranně zvýšit nájemné až o procento míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (tzv. CPI – Consumer Price Index) za běžný rok oproti roku předcházejícímu, podle údajů Českého statistického úřadu (dále jen „valorizace“). Výchozím stavem je výše nájemného ke dni uzavření smlouvy a výchozím datem je 1. leden 2010. Nájemné se po uplatnění valorizace zvýší od nejbližší čtvrtletní splátky. Valorizace může být poprvé požadována v roce 2011 podle míry inflace roku 2010. Pronajímatel o zvýšení musí nájemce písemně informovat.

Pro veškeré úhrady mezi smluvními stranami se sjednává splatnost v délce čtrnácti dnů, pokud ve smlouvě není uvedeno jinak.

## Článek 5

Při prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo jeho části o více než pět dnů se sjednává smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,5 promile dlužné částky za každý den prodloužení po řádném termínu splatnosti.

Pro případ porušení povinností nájemce dle § 9 odst. 2 nebo povinností pronajímatele dle § 9 odst.3 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor se sjednává výpovědní lhůta v délce tří měsíců.

## Článek 6

Tato smlouva navazuje a výslovně nahrazuje dosavadní nájemní smlouvy mezi stejnými stranami na prostory v levé polovině prvního nadzemního podlaží (smlouva z 25. 9. 2006 ve znění dodatku č. 1 z 3. 9. 2008 a dodatku č. 2 z 16. 9. 2009) a na prostory v pravé polovině druhého nadzemního podlaží (smlouva z 8. 6. 2008). Smluvní strany prohlašují, že předávací protokoly na již užívané prostory v levé polovině prvního nadzemního podlaží a v pravé polovině druhého nadzemního podlaží budou považovány za předávací protokoly podle této smlouvy.

Nájemce má právo na umístění informačních nápisů a tabulí na uličním štítu domu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Pronajímatel výslovně prohlašuje, že budova je pojištěna proti majetkovým škodám a proti odpovědnosti za škody z provozu nemovitosti.

Pronajímatel se zavazuje zajistit volné únikové cesty z pronajatých prostor (dle zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, v platném znění).

Nájemce se s pronajímanými prostory dostatečně seznámil před podpisem smlouvy. O předání prostor při započetí nájmu (nově pronajímané prostory v levé polovině druhého nadzemního podlaží) a po skončení nájmu bude sepsán předávací protokol.

Nájemce bude v pronajatých prostorách užívat vlastní telefonní a datové linky a bezpečnostní zařízení. Pronajímatel zajistí a uhradí zřízení datové sítě pro prostory v levé polovině druhého nadzemního podlaží.

Po dobu nájmu je nájemce povinen zajišťovat obvyklou údržbu pronajatých prostor a hradit náklady s tím spojené (§ 5 odst. 3 zák. č.116/1990 Sb. ve spojení s § 6 vládního nařízení č.258/1995 Sb.).


Pronajímané prostory jsou ke dni započetí nájmu v bezvadném stavebně technickém stavu, vymalované, uklizené a způsobilé k výkonu sjednaných činností nájemce.

### Článek 7

Veškeré změny a doplňky nájemní smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou. Pro písemný styk smluvních stran se za **doručení písemnosti** považuje osobní převzetí smluvní stranou, zaměstnancem smluvní strany nebo řádné doručení doporučené listovní zásilkou na známou adresu smluvní strany.

Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, po dvou pro obě smluvní strany.

V Brně dne 23. srpna 2010

  
pronajímatel:

V Brně dne 30. srpna 2010

  
za nájemce:

