

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Číslo smlouvy pronajímatele: **D/26/486**

Číslo smlouvy nájemce:

I. SMLUVNÍ STRANY

1. Pronajímatel: Teplárny Brno, a.s.

Sídlo: Okružní 828/25, 638 00 Brno-Lesná
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 786
IČO: 46347534
DIČ: CZ46347534
ID datové schránky: d7wgmq5
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 66608/0100
Zastoupení: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem

2. Nájemce: Kolumbia s.r.o.

Sídlo: Potocká 58/7, Kohoutovice, 623 00 Brno
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 93688
IČO: 051 21 574
DIČ: CZ05121574
Bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s.
Číslo účtu: 281930019/0300
Zastoupení: Janem Páskem, jednatelem
Je plátcem DPH

Pronajímatel a Nájemce budou společně označováni jako „Smluvní strany“.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem **budovy č. p. 111, která je součástí pozemku p. č. 256, v katastrálním území Lesná, obec Brno, zapsaného na LV č. 1145 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město**. Budova se nachází na ulici **Fillova 14, Brno**.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání prostory o výměře **230,2 m² v přízemí budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku** (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.

III. ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem užívání jako: **hostinská činnost**
2. Nájemce prohlašuje, že účel užívání předmětu nájmu je v souladu s jeho předmětem činnosti zapsaným v obchodním rejstříku nebo živnostenském rejstříku. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem užívání.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu způsobem odpovídajícím sjednanému účelu užívání až od okamžiku, kdy bude mít vyřízena veškerá potřebná rozhodnutí a povolení orgánů veřejné správy, jsou-li právními předpisy vyžadována, a tato rozhodnutí a povolení nabydou právní moci. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen tyto dokumenty pronajímateli předložit k nahlédnutí a pořízení

kopie bez zbytečného odkladu. 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.

IV. TRVÁNÍ NÁJMU

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 1. 6. 2026.**

V. NÁJEMNÉ A ZPŮSOB PLATBY NÁJEMNÉHO

1. Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše je uvedena 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. 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 podpisu této smlouvy, a to jen v případě stavebních úprav nutných pro výkon předmětu podnikání v předmětu nájmu dle článku II. této smlouvy. Snížené nájemné v režimu provizoria je možné uplatnit jedenkrát za období trvání nájmu.
3. Nájemné a zálohové platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, bude nájemce hradit předem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu 66608/0100, a to v měsíčních splátkách, nejpozději do 10. dne příslušného měsíce pod variabilním symbolem uvedeným v platném výpočtovém listu a rozpisu zálohových plateb. Za zaplacení nájemného a zálohových plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se považuje připsání příslušných částek na účet pronajímatele.
4. Spolu s nájemným je nájemce povinen hradit pronajímateli zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši, která je na základě předpokládaných nákladů stanovena pronajímatelem ve výpočtovém listu a rozpisu zálohových plateb. V souvislosti s fakturací splatných záloh se uplatní podmínky uvedené v odst. 3 tohoto článku. Zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu neobsahují náklady na odvoz odpadu a dodávku elektrické energie.
5. 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.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to bez ohledu na odst. 7 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. Inflaci 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 příště splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.

Nenavýšil-li pronajímatel v kalendářním roce nájemné o inflaci, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné. Zvýšení nájemného ze strany pronajímatele nesmí být vyšší než 25 % spolu s tím navýšením, k němuž již došlo v posledních třech letech; do limitu 25 % se nezapočítává navýšení nájemného o inflaci.

7. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednostranně v souvislosti se zvýšením cen jednotlivých vstupů upravit výši záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle odst. 3 tohoto článku.
8. Pronajímatel je povinen nájemci vyúčtovat zálohy za poskytnuté služby ve smyslu odst. 3 tohoto článku 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 výší záloh musí smluvní strany vyrovnat do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování.

Náklady zaplacené pronajímatelem za nájemcem odebranou elektrickou energií, plyn a studenou vodu, v případě, že nájemce nemá uzavřenou samostatnou smlouvu s (výrobce) dodavatelem předmětných služeb, pronajímatel nájemci fakturu (E. ON Česká republika, a.s, JMP a.s., BVaK, a.s.) do výše odběrů přefakturuje. Pro tyto účely se nájemce zavazuje sdělit pronajímateli písemně spotřebu odpovídající stavu elektroměru/vodoměru k 31.12. daného roku, a to nejpozději do 5 dnů. V uvedeném případě je nájemce povinen uhradit fakturu (daňový doklad) vystavenou pronajímatelem dle data splatnosti. Uvedené závazky je nájemce povinen splnit i po ukončení nájemního vztahu a to do 20 dnů od ukončení nájemního vztahu max. však dle data splatnosti doručené faktury. Doručením se rozumí uplynutí desetidenní lhůty od dne odevzdání faktury k poštovní přepravě. Zaplacením se rozumí připsání fakturované částky na účet pronajímatele. Reklamace faktury je přípustná do 30 dnů od jejího doručení za předpokladu její řádné a včasné úhrady.

9. Pokud nájemce nesplní povinnosti vyplývající z odst. 2, 3 a 4 tohoto článku, 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 odst. 2 tohoto článku. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VI. 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 či ohlášení stavby 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 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 návěští 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. II. odst. 1 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 je povinen na vlastní náklady a svým jménem zajistit odvoz (zpracování) odpadů vzniklých v souvislosti s činností realizovanou v předmětu nájmu včetně odpadu nacházejícího se před prostorami a v prostorách předmětu nájmu. Nájemce je povinen předložit na výzvu pronajímatele doklad nebo smlouvu o zajištění odvozu (zpracování) odpadu, případné souhlasné stanovisko správního orgánu, je-li vyžadováno platnou právní úpravou.
8. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část uvedenou v ustanovení I. této smlouvy do podnájmu třetí osobě.
9. 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).
10. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel ke dni podpisu této nájemní smlouvy 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.
11. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu zajistit ve všech veřejných rejstřících (zejména obchodní rejstřík a živnostenský rejstřík) u své osoby, příp. podnájemců změnu/výmaz provozovny/sídla, je-li jejich adresa shodná s adresou předmětu nájmu a byla-li adresa provozovny/sídla zapsána do veřejného rejstříku na základě této nájemní smlouvy, příp. smlouvy podnájemní, k níž dal pronajímatel souhlas. V případě, že nájemce nesplní povinnost podle tohoto odstavce ani do 30 dnů ode dne skončení nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu, která činí 1000,- Kč za každý započatý den prodlení a je splatná na výzvu pronajímatele k její úhradě.

VII. 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 **tříměsíční 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. III. odst. 2. a 3., čl. V. odst. 3. a 4., čl. VI 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, poskytnu 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.

VIII. 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. IV 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.
8. Přílohy:

Příloha č. 1: výpočtový list

Příloha č. 2: plánek pronajatých prostor

V Brně dne

Za pronajímatele:

V dne

Za nájemce:

Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel

Jan Pásek
jednatel