

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne mezi:

---

## 1. Smluvní strany

Šárka Přichystalová



(jako „pronajímatel“)

**KORDIS JMK, a.s.**

zastoupená předsedou představenstva Václavem Tvrdým  
se sídlem: Nové sady 946/30

IČ: 262 98 465

DIČ: CZ26298465

Zapsaná: v OR vedeném KS v Brně, č.sp.zn. oddíl C, vložka 42082

(jako „nájemce“)

## 2. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č.1452/2, jehož součástí je budova č.p. 946 s adresou, ul. Nové sady č.or. 30 v Brně, vše k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, vše zapsané na LV č.6741 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

## 3. Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

## 4. Prohlášení pronajímatele – předmět nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory v 6. nadzemním podlaží objektu čp. 946, blíže popsáno v čl. 2. této smlouvy

včetně jejich součástí a příslušenství (dále též jen „Nebytový prostor“ či „Předmět nájmu“) a nájemce vše do svého užívání přijímá.

Nebytový prostor přenechává pronajímatel nájemci do užívání za účelem užívání jako kanceláře pro podnikání nájemce, jak je zapsáno ve veřejném rejstříku ke dni podpisu této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že je srozuměn s tím, že některé místnosti Předmětu nájmu mají zkosený strop pod 2,0 m nad podlahou. Strany se dohodly, že pro účely výpočtu výše nájemného je počítána podlahová plocha Předmětu nájmu v rozsahu 152 m<sup>2</sup>.

Předmět nájmu je blíže specifikován v situačním plánu, který tvoří spolu s výpisem z katastru nemovitostí přílohy č. 1 a 4 této smlouvy a jsou její nedílnou součástí.

- 2) Předmětem nájmu jsou dále 2 (dvě) venkovní parkovací místa na parkovišti ve dvoře objektu čp. 946. Umístění parkovacích míst je vyznačeno na příloze č. 1 - situačním schématu.
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně-technického určení a v souladu s právními předpisy a příslušnými veřejnoprávními povoleními vhodný pro účel nájmu dle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru pronajímaných prostor v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 4) Nájemce je oprávněn s předmětem nájmu dále užívat společné části sloužící k přístupu do pronajatých prostor, zejména průjezd, chodby, schodiště a výtah v domě.

## **5. Doba nájmu**

- 1) Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 12. 2017 do 31. 12. 2019.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že nájemní poměr může kterákoli ze stran vypovědět ve výpovědní lhůtě v délce trvání 6 měsíců, a to bez udání důvodů. Lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé ze smluvních stran.
- 3) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel má rovněž právo od této smlouvy odstoupit v případě prodloužení nájmu s plněním povinností sjednaných pro něj touto smlouvou či jiných povinností vyplývajících pro nájemce z obecně závazných právních předpisů. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného odstoupení nájemci.
- 4) Výpovědi nezanikají závazky a práva, které vzhledem ke své povaze mají trvat i po účinnosti výpovědi. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že se ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou ve smyslu § 2311 občanského zákoníku v případě vztahu založeného touto smlouvou nepoužije.

- 5) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že se ustanovení § 2314 občanského zákoníku v případě vztahu založeného touto smlouvou nepoužije.

## **6. Cena nájmu**

- 1) Nájemné za předmětu nájmu bylo dohodnuto ve výši 210,- Kč/m<sup>2</sup>/ 1 měsíc + DPH v zákonem stanovené výši, tj. 383.040,- Kč / 1 rok + DPH v zákonem stanovené výši.
- 2) Nájemné za parkovací stání bylo dohodnuto ve výši 10.000,- Kč / 1 parkovací stání / 1 rok + DPH v zákonem stanovené výši. Cena za obě parkovací stání je tedy 20.000,- Kč / 1 rok + DPH v zákonem stanovené výši.

## **7. Úhrada energií a služeb souvisejících s nájemním vztahem**

- 1) Pronajímatel zajišťuje následující plnění spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávky teplé a studené vody, tepla, elektrické energie, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, zabezpečení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvod odpadních vod, odvoz komunálního odpadu. Služby nezahrnují tzv. rozhlasové poplatky, telefonní poplatky a náklady za provoz internetu, za jejichž úhradu odpovídá nájemce dle vlastních smluv s poskytovateli těchto služeb.
- 2) Cenu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu a s ním související služby bude nájemce hradit prostřednictvím **zálohy na služby** (dále jen „Záloha za služby“). Výše zúčtovatelné zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu je stanovena na základě výpočtového listu správce, který tvoří Přílohu č. 3 k této smlouvě.
- 3) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli zálohu za služby ve výši 123.500,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši za jeden (1) kalendářní rok, tj. 10.292,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši za (1) měsíc.
- 4) Záloha za služby je splatná společně s nájemným. Pronajímatel vyúčtuje jednou ročně zaplacené zálohy za služby, a to do patnácti (15) dnů od vyúčtování od dodavatele. V případě nedoplatek je nájemce povinen doplatit vzniklý rozdíl ve lhůtě do patnácti (15) dnů od předložení vyúčtování pronajímatelem. V případě přeplatku je pronajímatel povinen vrátit vzniklý přeplatek nájemci ve stejné lhůtě, resp. se o tuto částku sníží následně splatná záloha za služby.
- 5) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že se ustanovení o poskytování služeb s nájmem bytu ve smyslu § 2303 občanského zákoníku se v případě vztahu založeného touto smlouvou s ohledem na ujednání článku 7 této smlouvy nepoužije.

## **8. Práva a povinnosti smluvních stran**

- 1) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém sloužit účelu využití předmětu nájmu dle této smlouvy a zajistit nájemci v dalším období jeho nerušený nájem. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 3) Obsahem povinnosti pronajímatele dle této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, tepla, vody, odvodu použité vody apod. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 4) Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou, jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.30 hod. do 16.30 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti má pronajímatel právo, aby mu byly předány jedny klíče od pronajatého prostoru pro případ havarijní situace. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i mimo výše stanovenou dobu, případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
- 5) Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna v rozsahu živelného pojištění a že má uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám.
- 6) Nájemce je povinen užívat prostory pouze pro účely, které jsou slučitelné s účelem podle čl. 4.1. této smlouvy.

- 7) Nájemce je povinen dodržovat požární, hygienické, provozní a bezpečnostní předpisy pro provoz budovy.
- 8) Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 9) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
- 10) Pronajímatel zajistí náležitou prezentaci nájemce v objektu vyvěšením obchodního jména nájemce při vstupu do objektu a v rámci vnitřního informačního systému. Jakákoliv jiná vlastní reklamní forma nájemce umístěná v prostorách v objektu i na pozemcích pronajímatele podléhá předchozímu schválení pronajímatele.
- 11) Pronajímatel je oprávněn po ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou odstranit s výslovným souhlasem nájemce, který tímto nájemce pronajímateli dává, jakékoliv věci nájemce, které se v pronajatém prostoru po ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou nacházejí, pokud je nájemce dobrovolně neodstraní ve lhůtě deseti (10) kalendářních dní po ukončení nájemního vztahu.
- 12) Strany ujednávají s ohledem na to, že nájemce hradí pravidelné úhrady na údržbu, že pronajímatel zajistí na vlastní náklady opravy nebytového prostoru, jeho součástí, rozvodů, sanitárního a jiného vybavení a zařízení pevně spojených s nebytovým prostorem, pokud potřeba opravy nevzešla z porušení povinností nájemce. V případě, že potřeba opravy vznikne v důsledku činnosti nájemce, je nájemce povinen uhradit takto vzniklé náklady pronajímateli.
- 13) Nájemce je povinen sjednat pojištění pro případ škod z podnikatelské činnosti pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, a to na celou dobu nájmu. Kopii pojistné smlouvy je nájemce povinen předat do 30 kal. dnů ode dne uzavření této smlouvy.
- 14) Nájemce si pojistí též vnitřní zařízení a zásoby. Kopii pojistné smlouvy je nájemce povinen předat do 30 kal. dnů ode dne uzavření této smlouvy

## **9. Stavební a jiné úpravy**

- 1) Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl.9.2.
- 2) Veškeré stavební úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel není povinen nájemci hradit jakékoliv náklady, které nájemce vynaložil na změnu a úpravy předmětu nájmu.

- 3) Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do nosných zdí, elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
- 4) Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).
- 5) Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy. Odchylka od tohoto ustanovení je možná na základě písemné dohody smluvních stran. Nepředá-li nájemce pronajímateli řádně a včas předmět nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-- Kč za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká povinnost nájemce předat předmět nájmu zpět pronajímateli, tak jako není dotčeno právo pronajímatele na náhradu mu případně vzniklé škody.
- 6) Do doby řádného vyklizení a předání předmětu nájmu je nájemce povinen kromě shora uvedené smluvní pokuty nadále hradit nájemné a cenu služeb ve sjednané výši.
- 7) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli při ukončení nájmu veškeré škody, které na předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu vznikly. Smluvní strany se dohodly, že na náhradu těchto škod si může pronajímatel započíst případné přeplatky na vyúčtování poskytovaných služeb. V případě, že tyto škody nájemce neuhradí a není ani možné provést započtení pronajímatel nechá tyto škody odstranit na náklad nájemce.

## **10. Doručování**

- 1) Písemnosti dle této smlouvy se doručují smluvní straně osobním předáním nebo formou doporučené zásilky.
- 2) Pro doručování dle této smlouvy platí adresa smluvních stran uvedená v záhlaví této smlouvy, pokud se strany písemně nedohodnou jinak. Účinky doručení vůči smluvní straně nastanou, jakmile smluvní strana písemnost převezme nebo jakmile byla písemnost poštou vrácena k rukám odesílatele z důvodu nedoručitelnosti (zejména v případě nevyzvednutí doručované zásilky nebo neznámého sídla smluvní strany), či z důvodu odmítnutí jejího převzetí adresátem – smluvní stranou. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže smluvní strana přijetí písemnosti odmítne.

## **11. Sankce**

- 1) Za prodlení nájemce s úhradou nájemného či plateb záloh na služby spojených s nájmem zaplatí nájemce pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

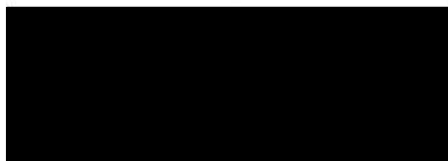
- 2) V případě omezení možnosti užívat pronajaté prostory má nájemce nárok na poměrnou slevu z ceny nájemného.

## 12. Ostatní ujednání

- 1) Vztahy mezi smluvními stranami v této smlouvě nevyjádřené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Paní Šárka Přichystalová a pan Václav Tvrdý prohlašují, že jsou oprávněni tuto smlouvu uzavřít, nepřekračují rozsah svých oprávnění a že uzavření této smlouvy a způsob jejího uzavření není v rozporu s žádnou listinou nebo úkonem nájemce či pronajímatele, zejména se společenskou smlouvou, stanovami a že k tomuto úkonu není zapotřebí souhlasu orgánu nájemce či pronajímatele, valné hromady nebo společníků.
- 3) Změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran projevených na téže listině.
- 4) Stran energetického štítku předmětu nájmu strany uvádějí, že pronajímatel poskytl nájemci před uzavřením této smlouvy přehled účtů a nákladů za uhrazené náklady za dodávky médií a služeb za uplynulé tři (3) roky a z výše těchto plateb jsou propočteny zálohy za služby, jak je uvedeno v příloze č. 3 k této smlouvě.
- 5) Smlouva je provedena ve 4 vyhotoveních, z nichž obdrží 2 nájemce a 2 pronajímatel.

Přílohy:    č.1 situační plánec nebytových prostor a venkovních stání  
              č.2 předávací protokol nebytových prostor  
              č.3 propočet záloh za služby za minulá období  
              č.4 výpis z KN

V Brně dne 14. 11. 2017



pronajímatel



nájemce

