

## SMLOUVA OM/9/2018

Smluvní strany:

**Město Břeclav**, IČ: 002 83 061, se sídlem Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, PSČ 690 81, zastoupeno starostou města Ing. Pavlem Dominikem, dále jen jako pronajímatel,

a

**Agro Fair Trade s. r. o.**, IČ: 048 87 310, se sídlem Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 46/1, PSČ 690 02, zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 99149, zastoupena jednatelem společnosti Adriánem Pituchem, dále jen jako nájemce,

uzavřely tuto

## NÁJEMNÍ SMLOUVU

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 3612, jehož součástí je stavba s č. p. 2995, který je veden na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k. ú. Břeclav, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.
2. Jedná se o budovu občanské vybavenosti, tzv. Dům školství, s adresním místem Břeclav, 17. listopadu 2995/1a.

### II.

#### Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou za nájemné do užívání nájemci prostory nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy uvedené v čl. I této smlouvy, a to **kancelář číslo 216** o výměře 17,6 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“), tak, jak jsou vyznačeny v situačním nákrese, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Nájemce předmět nájmu o výměře celkem 17,6 m<sup>2</sup> do nájmu přijímá za účelem užívání jako kanceláře v souladu s předmětem své činnosti a zároveň se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit nájemné vč. poskytovaných energií a služeb.
3. Součástí užívacího práva je též užívání společných chodeb a sociálního zařízení spolu s ostatními nájemci.

### III.

#### Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**.

Za věcnou a formální správnost odpovídá: Jitka Salajková,  
Ing. Čestmír Blažek

Za právní správnost odpovídá: JUDr. Roland Vlašic

2. Nájem může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran, a to v termínu, na kterém se dohodnou, popř. písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu porušení ujednání této smlouvy nájemcem.
3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně.
4. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to nejpozději v den skončení nájmu a pronajímateli v tento den předat, vč. veškerých klíčů a vybavení, ve vlastnictví pronajímatele. Pro případ nesplnění této povinnosti si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500 Kč denně za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu, se splatností uvedené ve faktuře vystavené pronajímatelem.
5. V případě, že nájemce předmět nájmu v den skončení nájmu nevyklidí, dává tímto nájemce souhlas k tomu, aby jej pronajímatel vystěhoval a předmět nájmu vyklidil na náklady nájemce.

#### IV.

##### Výše nájemného a služeb způsob jejich úhrady

1. Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit měsíčně nájemné za pronájem předmětu nájmu a paušální platbu za služby související s předmětem nájmu (viz níže) **ve výši celkem 2 061 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu ročně, tj. celkově ve výši 36 274 Kč ročně, 3 023 Kč měsíčně**, z toho:
  - a) nájemné za pronájem předmětu nájmu se sjednává ve výši 1 291 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu ročně, to je celkem 22 722 Kč za rok, tj. po zaokrouhlení ve výši 1 893 Kč měsíčně.
  - b) úhrada za služby, konkr. vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, elektrická energie, vodné a stočné, užívání výtahu (dále jen „služby“), se sjednává formou paušální platby ve výši 770 Kč za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu ročně, to je celkem 13 552 Kč za rok, tj. po zaokrouhlení ve výši 1 129 Kč měsíčně.
2. Platba nájemného a úhrada za služby bude provedena na základě daňového dokladu se všemi jeho náležitostmi (dále také jako „faktura“) vystaveného pronajímatelem a ve lhůtě splatnosti uvedené ve faktuře.
3. Faktura se platí bezhotovostním převodem na účet druhé smluvní strany.
4. Faktura se považuje za uhrazenou okamžikem odepsání fakturované částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.
5. Nájemné bude každoročně k 1. březnu pronajímatelem zvyšováno podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející, a to na základě písemného oznámení pronajímatele o výši inflace nájemci. Nájemce je pak povinen platit zvýšené nájemné počínaje měsícem následujícím po oznámení o zvýšení.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně písemným oznámením upravovat výši paušálních plateb na služby dle skutečného nárůstu cen energií a služeb a dle skutečných nákladů na služby předchozího roku. Nájemce je pak povinen takto zvýšenou platbu za služby platit počínaje měsícem následujícím po oznámení o tomto zvýšení.
7. Neuhradí-li nájemce nájemné a poplatek za služby řádně a včas, je povinen uhradit pronajímateli úroky popř. poplatky z prodlení ve výši stanovené právním řádem ČR.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### a) Pronajímatel je povinen:

1. Předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání nejpozději dnem vzniku tohoto nájemního vztahu a v tomto stavu je svým nákladem udržovat.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu v době předání bude vyhotoven protokol, který bude tvořit přílohu č. 2 této nájemní smlouvy.

#### b) Nájemce je povinen:

1. Užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Dodržovat veškeré právní předpisy týkající se provozu předmětu nájmu vč. místních vyhlášek, hygienických předpisů, předpisů o bezpečnosti práce a protipožární prevenci a Provozní řád budovy Domu školství, se kterým byl při podpisu této smlouvy seznámen.
3. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, provádět na svůj náklad běžnou údržbu a dbát, aby pronajatý majetek nebyl poškozován. V případě, že je nutno zajistit ostatní opravy (náležející do povinností vlastníka), pak je nájemce povinen potřebu těchto oprav oznámit neprodleně pronajímateli, nebo jím určené osobě a umožnit jejich odstranění.
4. Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj vlastní náklad. Za předpokladu, že pronajímatel udělí svůj souhlas ke stavebním úpravám předmětu nájmu v souladu s účelem pronájmu, o úhradě nákladů těchto úprav se v každém konkrétním případě předem obě smluvní strany písemně dohodnou.
5. Umožnit vstup pronajímateli, anebo osobě jím pověřené do všech prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy.
6. Při skončení pronájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v němž tyto převzal a užíval, to vše s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Odstranit závady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu sám, nebo jeho zaměstnanci, případně jeho zákazníci. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.
8. Uzamykat hlavní vchody do budovy po své pracovní době, nejpozději však v době od 17.00 hod. do 7.00 hod. následujícího dne v pracovní dny a v mimopracovní dny pak po celých 24 hod. Prokazatelné porušení tohoto ujednání se považuje za zvlášť závažné porušení této smlouvy.
9. Předmět nájmu užívat pouze ke sjednanému účelu, dále tento nepronajímat, nepřevést svá práva ze smlouvy o nájmu, nebo jiným způsobem neumožnit užívat předmět nájmu třetím fyzickým či právnickým osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## VI.

### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení pronajímatel.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy vč. jejich příloh v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy dle zákona o registru smluv zajistí zasláním správci registru smluv pronajímatel. Smluvní strany vysloveně souhlasí se zveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu, včetně příloh a dodatků v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ve smyslu zákona o registru smluv.
3. Právní vztahy v této smlouvě výslovně neupravené a z ní vyplývající, se řídí právní úpravou obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Veškeré dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.

5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, že se na celém jejím obsahu shodli a na důkaz toho připojují své podpisy.

**Příloha č. 1:** Situační nákres

**Příloha č. 2:** Předávací protokol

V Břeclavi dne 12. 1. 2018



.....  
Ing. Pavel Dominik  
starosta města Břeclav  
za pronajímatele

.....  
Adrián Pituch  
jednatel společnosti  
za nájemce

### **D o l o ž k a**

Záměr pronájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Břeclav od 14. 12. 2017 do 2. 1. 2018.

Nájemní smlouva byla schválena na 77. schůzi rady města dne 10. 1. 2018

V Břeclavi dne 12. 1. 2018



.....  
Ing. Pavel Dominik  
starosta města Břeclav