

Číslo smlouvy:.....18000090

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
mezi:

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: Brněnské komunikace a.s.
se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
IČ: 60733098
DIČ: CZ60733098
zapsán dne 1.1.1995 v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B,
vložka 1479
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
zastoupen Ing. Luděkem Borovým, generálním ředitelem, na základě plné moci

Nájemce: SAGASTA s.r.o.
se sídlem Novodvorská 1010/14, 142 00 Praha 4 - Lhotka
IČ: 045 98 555
zapsaný dne 27. 11. 2015 v obchodním rejstříku u MS v Praze, oddíl C, vložka
250116
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
zastoupen Ing. Jiřím Čurdou, jednatelem

II.

Předmět a účel nájmu

- (1) Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 444, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 727 m², a na něm stojící stavby – budovy č. p. 206, k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsaného na listu vlastnictví č. 434 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Stavba je označována jako budova B1 v provozním areálu pronajímatele na ul. Masná 7 v Brně.
- (2) Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 440/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 14 381 m², k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsaného na listu vlastnictví č. 434 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.
- (3) Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v budově z čl. II. odst. 1 ve 3. NP:
 - a) kancelářské prostory kanceláře č. 309 o výměře 28,18 m²
 - b) kancelářské prostory kanceláří č. 307 a 308 o výměře 28,47 m² a 27,78 m²
- (4) Pronajímatel pronajímá nájemci parkovací stání č. 3 na parkovišti umístěném na pozemku vymezeném v čl. II. odst. 2 za účelem parkování osobních vozidel nájemce.
- (5) Součástí této smlouvy je Příloha č. 1, která graficky vymezuje předmět nájmu.
- (6) Nájem se uzavírá za účelem provozování nájemcovi podnikatelské činnosti, v souladu s funkčním určením pronajatých prostor.

III.
Doba trvání nájmu

- (1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
- (2) Nájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou odsouhlasenou oběma smluvními stranami.

IV.
Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši:
 - a) za nebytové prostory dle čl. II. odst. 3 písm. a)
1 m² za 1.700,- Kč/m²/rok, tj. 28,18 m² x 1.700,- Kč, celkem 47.906,- Kč za rok bez DPH
 - b) za nebytové prostory dle čl. II odst. 3 písm. b)
1 m² za 1.700,- Kč/m²/rok, tj. 28,47 m² x 1.700,- Kč, 27,78 m² x 1.700,- Kč, celkem 95.625,- Kč za rok bez DPH
 - c) za parkovací stání dle čl. II odst. IV.
12.000,- Kč/rok/1 parkovací stání, celkem 12.000,- Kč za rok bez DPH
- (2) Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Nájemné je fakturováno s DPH dle platných sazeb, kterou pronajímatel uplatňuje v souladu s § 56a odst. 1,3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- (4) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli služby spojené s nájmem, a to spotřebu el. energie, plynu, vodné a stočné, náklady na úklid společných prostor schodiště a vývoz odpadu na základě zálohové faktury ve sjednané měsíční výši. Splatnost faktury je 30 dnů. Celková měsíční výše zálohy sjednává ve výši 2.690,- Kč bez DPH a bude účtována měsíčně spolu s nájemným. Zálohy na služby budou vyúčtovány vždy za uplynulý kalendářní rok. Vyúčtováním se rozumí porovnání skutečné spotřeby dle příslušných měřidel vynásobené podílem podlahové plochy předmětu nájmu k celkové podlahové ploše vztahující se k příslušnému měřídlu a uhrazených záloh na služby spojené s nájmem. Vyúčtování předloží pronajímatel nájemci v písemné podobě a nájemce se zavazuje na základě faktury, vystavené pronajímatelem, tyto náklady uhradit. V případě nedoplatku na straně nájemce budou uvedené zálohy odpovídajícím způsobem pronajímatelem navýšeny. V případě přeplatku na straně nájemce budou zálohy odpovídajícím způsobem sníženy, bude-li to nájemce požadovat.
- (5) Nájemné je splatné předem na základě daňového dokladu – faktury vystaveného pronajímatelem v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy k patnáctému dni prvního měsíce každého čtvrtletí. Splatnost daňového dokladu - faktury je 14 dnů od doručení faktury nájemci. Při ukončení nájemního vztahu se případný přeplatek nevrací.
- (6) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné za první neúplné účetní období od data uzavření nájemní smlouvy na základě daňového dokladu - faktury vystaveného pronajímatelem. Splatnost faktury je 14 dnů od doručení faktury nájemci.
- (7) V případě přechodného nevyužívání části pronajatého předmětu nájmu z důvodu nezbytných oprav se nájemné nevrací.
- (8) Smluvní strany se dohodly, že základní nájemné bude každý rok navýšeno o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem.

V.

Vzájemná komunikace

- (1) Veškeré písemnosti budou smluvními stranami vzájemně doručovány poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. na jinou dohodnutou adresu. Písemnosti jsou zasílány jako obyčejná zásilka, doporučené psaní, doporučené psaní s dodejkou. Písemnosti lze zasílat i elektronicky.
- (2) Pokud je písemnost zasílána jako obyčejná zásilka, má se za to, že je doručena 3. pracovní den po odeslání. Jestliže svým jednáním nebo opomenutím nájemce zmařil doručení písemnosti zasílané jako doporučené psaní nebo doporučené psaní s dodejkou a písemnost bude poštou vrácena jako nedoručitelná, účinky doručení nastávají v den, kdy bude zásilka vrácena zpět pronajímateli.

VI.

Další povinnosti nájemce

- (1) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a užívat je jen v souladu se zákonnými předpisy a činnostmi, na niž má oprávnění, a pouze za účelem uvedeným v této smlouvě. Dále se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku.
- (2) V případě nutných oprav se nájemce zavazuje na výzvu pronajímatele bezodkladně pronajatý předmět nájmu na nezbytně nutnou dobu vyklidit.
- (3) Nájemce se zavazuje protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na běžné opotřebení. Dokladem o předání je předávací protokol podepsaný nájemcem a pronajímatelem. V případě, že ke dni skončení nájmu nebude předmět nájmu vyklizen, souhlasí nájemce výslovně s tím, že předmět nájmu vyklidí pronajímatel a účelně vynaložené náklady na vyklizení nájemci bezodkladně vyfakturuje. Nájemce rovněž vezme na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel v takovém případě provede na náklady nájemce likvidaci věcí umístěných na předmětu nájmu a případnou dekontaminaci pozemku.
- (4) Nájemce se zavazuje nepřenechávat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám.

VII.

Další povinnosti pronajímatele

- (1) Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
- (2) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádný výkon jeho práv dle této smlouvy.
- (3) Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- (4) Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících nájemci v řádném užívání předmětu nájmu.

VIII.

Jistota a sankce

- (1) Smluvní strany se dohodly, že za účelem zajištění závazků plynoucích z této smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tedy ve výši **38.883,- Kč**. Nájemce složí shora uvedenou jistotu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy před uzavřením této smlouvy.
- (2) Tyto peněžní prostředky budou sloužit jako jistota pro případ vzniku jakýchkoliv peněžitých pohledávek pronajímatele za nájemcem dle této smlouvy či v souvislosti s ní, zejména vzniklé neuhrazením nájemného, neuhrazením smluvní pokuty z prodlení s úhradou

- nájemného a slouží k započtení těchto pohledávek. Pronajímatel je oprávněn pohledávky za nájemcem uvedené v tomto ustanovení započíst na složenou jistotu při skončení nájmu.
- (3) Po skončení nájemního vztahu bude nájemci složená jistota snížena o započtené splatné pohledávky pronajímatelem vrácena, a to do 14 dnů od skončení nájemního vztahu, to však pouze v případě, že ke dni skončení nájmu bude předmět nájmu nájemcem vyklizen a vyklizený předán pronajímateli. V případě porušení povinnosti nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, se lhůta pro vrácení složené jistoty pronajímatelem nájemci prodlužuje vždy o 2 dny za každý den prodlení nájemce se splněním shora popsané povinnosti, tj. povinnosti předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli.
 - (4) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn započíst na složenou jistotu i pohledávky za nájemcem, které vznikly pronajímateli po skončení nájemního vztahu v souvislosti s porušením povinnosti nájemce vyklidit a předat předmět nájmu pronajímateli v souladu s čl. VI. odst. 3 této smlouvy.
 - (5) Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného nebo úhrady za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení v zákonem stanovené výši.
 - (6) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neodevzdá předmět nájmu pronajímateli dle ustanovení čl. VI. odst. 3, uhradí pronajímateli mimo nájemného za dobu trvání smluvního vztahu smluvní pokutu ve výši 0,2 % z nájemného za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.
 - (7) Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel neodevzdá předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, uhradí nájemci smluvní pokutu ve výši 0,2 % z nájemného za každý den prodlení s odevzdáním předmětu nájmu nájemci.

IX.

Odstoupení od smlouvy

- (1) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší své povinnosti dle ustanovení čl. II., IV., VI., je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit s tím, že účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně nebo dnem zmaření doručení tohoto oznámení.

X.

Výpověď dle ust. § 2232

- (1) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší povinnosti sjednané v čl. IV. této smlouvy, a to opakovaně (tj. 2x), je to považováno za zvlášť hrubé porušení smluvních povinností a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Výpověďí nezaniká nárok pronajímatele na náhradu škody.

XI.

Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- (2) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv) a její zveřejnění zajistí pronajímatel. Tato smlouva pro předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 3 písm. a) a čl. II. odst. 4 nabývá účinnosti nejdříve 1.3.2018 a pro předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 3 písm. b) nabývá účinnosti nejdříve 1.5.2018.

- (3) Platba nájemného dle čl. IV. odst. 1 bude hrazena v souladu s nabytí účinností smlouvy, tj. dle čl. IV. odst. 1 písm. a), c) od 1. 3. 2018 a dle čl. IV. odst. 1 písm. b) od 1. 5. 2018.
- (4) Tato smlouva může být změněna či doplněna vždy pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.
- (5) Pronajímatel a nájemce jsou povinni se navzájem informovat o tom, že se ocitli v insolvenčním řízení v postavení dlužníka dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, ve znění pozdějších předpisů.
- (6) Společnost Brněnské komunikace a.s. je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- (7) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- (8) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

Příloha č. 1: grafické vymezení předmětu nájmu

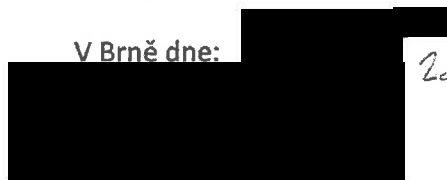
za pronajímatele: 28-02-2018



Ing. Luděk Borový
generální ředitel, na základě plné moci

za nájemce:

V Brně dne:



28/2/2018

Ing. Jiří Curda
jednatel

