

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona 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 - Štýřice
IČ: 60733098
DIČ: CZ60733098
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č. [REDAKCE]
zapsán dne 1. 1. 1995 v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 1479
zastoupen Ing. Luděkem Borovým, generálním ředitelem, na základě plné moci

a

Nájemce: Jan Hanousek Architekti s. r. o.
se sídlem Porážka 459/2, 602 00 Brno - Trnitá
IČ: 04145470
DIČ: CZ04145470
bankovní spojení:
č. účtu: [REDAKCE]
zapsán dne 5. 6. 2015 v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 88423
zastoupen Ing. arch. Janem Hanouskem, [REDAKCE], jednatelem

II.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 459 na ul. Porážka č. or. 2 umístěné na pozemku p.č. 1207 (dále jen „budova B4“) a pozemku p.č. 1206, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 434, k.ú. Trnitá, obec Brno.

(2) Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory umístěné ve 3.NP budovy B4, a to jednu kancelář č. 315 o výměře 27,5 m².

(3) Dále pronajímatel pronajímá nájemci do společného nájmu s nájemci ostatních pronajatých kanceláří na tomtéž podlaží, a to v podílu odpovídajícím poměru výměry nájemci pronajatých kanceláří k celkové výměře kancelářských místností na tomtéž podlaží, sociální a technické prostory (místnosti č. 304, 305, 306, 307, 308, 319, 320, 321) o výměře 20m² a prostory chodby a schodišťové haly (místnost č. 301, 302 a 303) o výměře 91m², za účelem zřízení kanceláře nájemce.

(4) Součástí této smlouvy je příloha č. 1, která graficky vymezuje předmět nájmu.

III.

Doba trvání nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 4. 2018, s výpovědní dobou 3 měsíce.

(2) Nájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí kteroukoliv ze smluvních stran i bez udání důvodu.

(3) Výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé straně.

IV.

Nájemné a služby

(1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní nájemné za kancelářské prostory ve výši 1.300,- Kč za 1m² za jeden rok, tj. za kancelář č. 315 - 1.300,- Kč/m²/rok x 27,5 m²35.750,-Kč/rok bez DPH

V této ceně je již zahrnuto nájemné za základní vybavení kanceláře, soc. zařízení, kuchyňku a společné prostory.

(2) Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k pátému dni každého čtvrtletí kalendářního roku, tj. k 5.1., 5.4., 5.7. a 5.10. Tato data jsou i datem uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 30 dnů.

(3) Smluvní strany se dohodly, že základní nájemné bude každý rok navýšeno o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem.

(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, na základě zálohové faktury ve sjednané měsíční výši. Splatnost faktury je 30 dnů. Na počátku účinnosti této smlouvy se celková měsíční výše zálohy sjednává na 400,- Kč bez DPH a budou účtovány čtvrtletně 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 měřidlu a uhrazených záloh na služby spojené s nájmem. Takové vyúčtování předloží pronajímatel nájemci v písemné podobě. 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) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na odvoz odpadů, a to 1x ročně společně s vyúčtováním za služby po skončení běžného roku. Náklady budou rozpočítány podle počtu osob v budově.

(6) Úklid a servis (doplňování toaletního papíru, mýdla apod.) společného předmětu nájmu dle čl. II. odst. (3) pronajímatel nezajišťuje a nájemce se na jeho úhradu bude podílet s ostatními nájemci téhož podlaží.

V.

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) Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na jeho běžné opotřebení.

VI.

Další povinnosti pronajímatele

(1) Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s účelem nájmu nebytového prostoru spojeno.

(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.

VII.

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 **9.437,- Kč**. Nájemce složil shora uvedenou jistotu na účet pronajímatele 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 nebo záloh za služby spojené s nájmem, a to spotřebu el. energie, plynu, vodné a stočné, náklady na úklid společných prostor schodiště 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 snižena 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. V. odst. 2 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. V. odst. 2, 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 smluvenému účelu nájmu, uhradí nájemci smluvní pokutu ve výši 0,2 % z nájemného za každý den prodlení s odevzdáním předmětu nájmu nájemci.

(8) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší své povinnosti dle ustanovení čl. IV. nebo čl. V., 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.

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

VIII.

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), ve znění pozdějších předpisů a její zveřejnění zajistí pronajímatel.

(3) Tato smlouva může být změněna či doplněna vždy pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.

(4) Společnost Brněnské komunikace a.s. je povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

(5) 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.

(6) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

Příloha č. 1 : grafické vymezení předmětu nájmu

za pronajímatele:

16.04.2018

V Brně dne:



Ing. Luděk Borový
generální ředitel, na základě plné moci



za nájemce:

V Brně dne:

28.3.2018



Ing. arch. Jan Hanousek
jednatel

