**Nájemní smlouva**

*podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,*

*kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany*

**Česká republika**

příslušnost hospodařit s majetkem státu:

**Krajské státní zastupitelství v Brně**

se sídlem Mozartova 18/3, Brno, PSČ 601 52

IČO: 00026069

Zastoupeno JUDr. Janem Sladkým, krajským státním zástupcem

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 19-4226621/0710

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

# **FOTEX PLUS a.s.**

se sídlem Rašínova 98/1, Brno, PSČ 602 00

IČO: 25545809

DIČ: CZ25545809

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2786

za společnost jedná Helena Drápalová, člen představenstva

bankovní spojení: HVB Bank Czech Republic, a.s. Kobližná 2, Brno

číslo účtu: 5020557001/2700

 (dále jen „nájemce“)

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímateli přísluší hospodařit s majetkem státu, a to budovou s č.p. 132, na pozemku parc. č. 33, obec 582786 Brno, zapsanou na LV č. 415 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, na adrese Moravské náměstí 2 (dále jen „Budova“). Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tento pozemek, resp. část Budovy, která je součástí uvedeného pozemku, nájemci pronajmout a že tento pozemek není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že jsou splněny všechny podmínky k uzavření této smlouvy a k realizaci jejího účelu, jež jsou stanoveny v předpisech práva občanského.
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání prostor nacházející se v I. NP (přízemí) předmětné Budovy o výměře 133,38 m2 Dále jen „předmět nájmu“. Předmět nájmu je schematicky zakreslen a vyznačen v plánku, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

Předmět nájmu je přístupný pouze ze samostatného vstupu z Moravského náměstí.

1. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že je ke dni uzavření této smlouvy způsobilý k užívání.

**Článek II.**

**Účel nájmu a předmět podnikání**

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem užívání pro podnikatelskou činnost nájemce v souladu s rozsahem vymezeném v platném živnostenském oprávnění.
2. Předmět podnikání nájemce je: fotografické činnosti.

**Článek III.**

**Doba a ukončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, **a to od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2023.**
2. Pokud nájemce neoznámí pronajímateli písemně, nejpozději 12 měsíců před uplynutím doby nájmu uvedené v odst. 1 tohoto článku, svůj zájem ukončit nájemní vztah ve lhůtě sjednané touto smlouvou, prodlužuje se doba nájmu automaticky o dalších osm let.
3. **Pronajímatel** může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
	1. nájemce užívá předmět nájmu k jinému, než ke sjednanému účelu;
	2. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
	3. nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele opakovaně hrubě porušuje klid nebo pořádek v předmětu nájmu;
	4. nájemce je z důvodů ležících na své straně přes předchozí písemné upozornění pronajímatele v prodlení s placením nájemného nebo úhradou nákladů za vodné a stočné; toto ustanovení se nevztahuje na prodlení, které vznikne neoznámenou změnou bankovního účtu pronajímatele.
4. **Nájemce** je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
5. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal;
6. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
7. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou;
8. se změnil vlastník Budovy nebo její části a pronajímatel porušil jakoukoliv povinnost dle ustanovení čl. V. odst. 4 této smlouvy; v tomto případě se neuplatní ustanovení § 2223 občanského zákoníku.
9. Výpovědní doba činí tři měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
10. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu v den skončení nájmu a uvést jej do stavu, ve kterém byl při jeho převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem pronajímatele provedl. O stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude stranami sepsán protokol.

**Článek IV.**

Nájemné

1. **Nájemné za předmět nájmu činí dohodou**:

způsob využití celková výměra m2 cena v Kč za m2 /rok celkem v Kč/rok

provozovna 133,38 2.542,10 339.065,00

Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit nájemné řádně a včas, formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele 1x čtvrtletně vždy do 15. dne započatého čtvrtletí na shora uvedený účet pronajímatele, variabilní symbol = IČO nájemce, ve výši 84.766,25 Kč.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada nákladů za vodné a stočné. Tyto náklady budou fakturovány samostatně, dle skutečných odběrů vody vykázaných na podružném vodoměru v Budově, v návaznosti na celkovou fakturaci za Budovu dle fakturační sazby dodavatele.
2. Náklady za vodné a stočné budou hrazeny nájemcem, a to na základě faktur – daňových dokladů, které pronajímatel vystaví a zašle nájemci. Splatnost faktur činí 30 dnů od doručení faktury nájemci. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů a budou zasílány doporučeně na adresu sídla společnosti nájemce.
3. V nájemném není dále zahrnuta úhrada nákladů na vytápění, telefonní linky, dodávku a odběr elektrického proudu, odvoz a likvidaci komunálního a biologického odpadu a pojištění včetně pojištění. Dále se nájemce zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.
4. Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, po vyhlášení indexu ČSÚ, a to vždy k 1. 4. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Poprvé bude tato změna realizována k 1. 4. 2016. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena písemně.
5. Pronajímatel je povinen informovat nájemce bez zbytečného odkladu o detailech svého bankovního spojení nebo o jakékoliv změně týkající se detailů bankovního spojení. Jakákoliv změna podrobností bankovního spojení bude nájemci oznámena doporučeným dopisem podepsaným osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem pronajímatele adresovaným do sídla nájemce.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

**Článek V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. **Nájemce je povinen:**
2. užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou a s péčí řádného hospodáře;
3. umožnit pronajímateli (za přítomnosti zaměstnance nájemce) v nezbytně nutném rozsahu vstup do předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a užívání v souladu s touto smlouvou;
4. stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
5. oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu či ohrožují bezpečnost a zdraví zaměstnanců nájemce;
6. vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele při podnájmu předmětu nájmu třetí osobě;
7. své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou a s bezpečnostními a provozními předpisy pronajímatele;
8. denně po ukončení provozu před svým odchodem užívané prostory zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně uzamknout;
9. provádět v pronajatých prostorách běžnou údržbu;
10. sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému;
11. v den skončení nájmu se nájemce zavazuje vrátit předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem pronajímatele provedl.
12. **Pronajímatel je povinen:**
13. zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto nájmu;
14. udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému a bezpečnému užívání po celou dobu platnosti této smlouvy, přičemž v případě porušení této povinnosti se jedná o hrubé porušení této smlouvy.
15. Pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu.
16. V případě převodu vlastnického práva k Budově nebo její části je pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k Budově nebo její části prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k Budově nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.

**Článek VI. Zvláštní ujednání**

1. Nájemce přebírá při podpisu této smlouvy (resp. převzal již při podpisu předchozí smlouvy o nájmu nebytových prostor č.j. 3107/2005 ze dne 19. prosince 2005 s Městským soudem v Brně) klíče od předmětu nájmu uvedeném v čl. I. této smlouvy k výhradnímu používání. Pronajímateli zůstane k dispozici jeden klíč od předmětu nájmu, který je uložen v zapečetěné schránce ve vrátnici pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tento klíč použít pouze v případě nenadálé události, přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární úřední zápis.
2. Pronajímatel tímto dává souhlas k instalacím, úpravám a servisu zařízení technického zabezpečení a signalizace nájemcem k ochraně jeho zařízení a majetku v předmětu nájmu;
3. Požární ochrana:

Pronajímatel seznámí nájemce se zařazením Budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně).

1. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP):

Pronajímatel se zavazuje, že jeho zaměstnanci či třetí osoby, vyjma nájemce, budou dodržovat všechny právní i ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ve smyslu zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

1. Bezpečnost technických zařízení:

Nájemce zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních. Tato povinnost se vztahuje i na kontroly a revize technologického zařízení, přenosného elektrického nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce.

1. Ochrana životního prostředí:

Smluvní strany jsou povinny nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími vyhláškami. Nájemce a jeho dodavatelé jsou původci odpadu podobného komunálnímu odpadu, ve smyslu zákona o odpadech, který vznikne v předmětu nájmu.

**Článek VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze písemnými a vzestupně očíslovanými dodatky, přičemž každá ze smluvních stran se zavazuje spravedlivě zvážit návrhy druhé smluvní strany.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem 1. ledna 2016 a plně nahrazuje nájemní smlouvu uzavřenou smluvními stranami dne 20. 10. 2009 ve znění dodatku č. 1 až 10.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, pronajímatel i nájemce obdrží každý jedno vyhotovení.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje svobodnou vůli obou smluvních stran a nebyla sjednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy:

###### V Brně dne: 21. 9. 2015 V Brně dne: …1. 10. 2015………..

*Za pronajímatele: Za nájemce:*

## Krajské státní zastupitelství v Brně FOTEX PLUS a.s.

…………………………………… ……………………………………..

 ***JUDr. Jan Sladký Helena Drápalová***

 krajský státní zástupce člen představenstva