

**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**  
uzavřená dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění  
pozdějších předpisů


Smluvní strany:

1. **Moravské zemské muzeum**

se sídlem: Zelný trh 6, 659 37 Brno

IČ: 00094862; DIČ: CZ00094862

zastoupeno: PhDr. Mgr. Martinem Reissnerem, Ph.D., ředitelem

bankovní spojení: Komerční banka Brno-město, č. ú. 

dále jako pronajímatel

a

2. **MONIT plus, s.r.o.**

se sídlem: Brno, nám. Svobody 76/11, PSČ 602 00

zapsaná u rejstříkového soudu v Brně pod sp. zn. C 52002

IČ: 27687660; DIČ: CZ27687660

zastoupena Ing. Jiřím Molákem, jednatelem společnosti

dále jako nájemce

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě směnné smlouvy uzavřené dne 27. 10. 1997 právo hospodaření k provozně administrativnímu objektu v ul. Hvězdoslavova 29a postaveném zčásti na st. parc. č. 673/37 a zčásti na st. parc. č. 673/14 vč. příslušenství objektu v k. ú. Slatina, obec Brno, okr. Brno-město na listu vlastnictví č. 2337. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, jenž je její nedílnou součástí.
2. Práva a povinnosti vyplývající z výkonu práv této smlouvy pro pronajímatele budou zabezpečovány prostřednictvím Oddělení správy budov.
3. Nebytové prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor.

**II.**

**Účel nájmu**

Pronajímané prostory je nájemce oprávněn užívat jako kanceláře a příslušenství (dispečink PCO).

**III.**

**Doba nájmu**

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let s účinností od 1. 9. 2013.

#### **IV. Nájemné**

1. Nájemné za užívání nebytových prostor o celkové výměře 333,09 m<sup>2</sup> bylo dohodnuto ve výši 367.294,50 Kč + DPH v zákonné výši za rok. Nájemné čtvrtletně činí 91.823,60 Kč + DPH v zákonné výši.
2. Nájemné nebude fakturováno daňovými doklady, ani nebude vystaven splátkový kalendář s náležitostmi dle ZDPH.
3. Výše nájemného dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována dle inflace (indexu růstu spotřebitelských cen) vyhlášené Českým statistickým úřadem. Ke zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Oznámení o zvýšení nájemného (dále jen oznámení) bude nájemci doručeno do 31. 3. příslušného kalendářního roku. Případný nedoplatek navýšeného nájemného je splatný do jednoho měsíce od doručení oznámení nájemci. Nájemné bude zvýšeno nejdříve v roce 2015, dle inflace za rok 2014. Tímto způsobem bude nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu.

#### **V. Splatnost nájemného**

Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do desátého dne v měsíci předcházejícím čtvrtletí, na které se nájemné vztahuje. Nájemné za 4. čtvrtletí roku 2013 je splatné do 20 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. Nájemné za měsíc září roku 2013 je splatné do 10 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.

#### **VI. Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor**

Náklady na služby spojené s nájmem tj. užívání výtahu, el. energii, vodné, stočné, dodávku tepla, úklid hradí nájemce pronajímateli nad rámec nájemného. Náklady na služby budou hrazeny čtvrtletně formou zálohy ve výši 25.000,-Kč, která bude splatná spolu s nájemným dle čl. V. smlouvy. Zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány za kalendářní rok bez zbytečného odkladu po vyúčtování služeb jejich dodavateli.

Výše záloh za služby dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována v návaznosti na růst nákladů pronajímatele na jím poskytované služby, jakož i navýšení cen služeb poskytovaných třetími dodavateli. Způsob zvyšování záloh za služby bude obdobný jako způsob zvyšování nájemného popsáný v Čl. IV. odst. 3. této smlouvy.

#### **VII. Smluvní pokuta**

V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo služeb má pronajímatel právo uplatnit u nájemce smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení s úhradou nájemného nebo služeb.



## VIII. Podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, opravy a úpravy pronajatých prostor může nájemce v objektu provádět jen se souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady.
2. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících. Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního zabezpečení (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním ohlašovy požáru, s umístěním přenosných hasicích přístrojů a s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
5. Nájemce je povinen po předběžné dohodě umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti nájemce.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy odevzdat pronajímateli pro případ havarijních situací a živelních pohrom po jednom kusu klíče od vstupních dveří od každého pronajatého prostoru a to v zapečetěné obálce s číslem místnosti.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím správce objektu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla. Potřebné opravy budou zabezpečovány prostřednictvím správce objektu na základě schváleného rozpočtu pronajímatele.
8. V souvislosti s provozováním činnosti nájemce mohou pronajaté nebytové prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat osoby, které se v nebytovém prostoru pohybují v souvislosti s činností nájemce.
9. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorách v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Nájemce si dle vlastního uvážení zajistí pojištění související s předmětem jeho činnosti.
10. Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce. Poměrná částka skutečných nákladů na provedení revize slaboproudých rozvodů budovy, hasicích přístrojů a na servis a opravu plynového kotle bude nájemci účtována po jejich provedení.



## IX. Skončení nájmu

1. Ukončení nájmu se řídí § 9 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného či záloh na služby spojené s nájmem delší jak 30 dnů činí výpovědní doba 1 měsíc.
2. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce tuto svou povinnost nesplní do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit sám nebo pomocí třetí osoby na náklady a nebezpečí nájemce.

## X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 9. 2013.
2. Veškeré závady na předmětu nájmu je nájemce povinen pronajímateli včas nahlásit. Kontaktní osoba pro účely hlášení závad je : Pavel Janský, [redacted]
3. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři vyhotovení obdrží pronajímatel, jedno nájemce.
4. Změny a doplňky smlouvy lze provést pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
6. Pronajímatel je povinen při nakládání s veřejnými prostředky dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odst. 2 cit. zákona).

V Brně dne 27-06-2013

[redacted]  
ředitel Moravského zemského muzea  
**MORAVSKÉ ZEMSKÉ MUZEUM**  
Zelný trh č. 6  
659 37 BRNO

V Brně dne

**MONIT<sup>®</sup> plus, s.r.o.**  
Ing. Jiří MOLÁK

za nájemce

660

Příloha č. 1  
Ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

Pronajaté nebytové prostory:

Podlaží	Č. místnosti	Účel místnosti	Plocha kanceláři (m <sup>2</sup> )	Nájemné 1250,- Kč/m <sup>2</sup> /rok	Ostatní užívaná plocha (m <sup>2</sup> )	Nájemné 650,- Kč/m <sup>2</sup> /rok
5 NP	503,504, 505, 513,519, 520,521, 522	Kancelář	233,46	291 825		
5 NP	508,510	Umývárna			11,92	7748
5 NP	507,509	WC			13,62	8853
5 NP	512	Chodba			44,73	29074,50
5 NP	511	Úklid			3,36	2184
5NP	506	Kuchyňka			3,84	2496
1 NP	104	Kancelář	17,85	22 312,50		
1 NP	107	WC + umývárna			4,31	2801,50

Celkem

251,31 m<sup>2</sup> 314 137,50Kč 81,78 m<sup>2</sup> 53.157,-Kč

**stanovení výše záloh****MONIT plus s.r.o.**

celková podlahová plocha 2 366,36 m<sup>2</sup>  
pronajímaná plocha 333,09 m<sup>2</sup>

služby	náklad pro dům	koef.	náklad pro NP
výtah - provoz	30 000	0,100000	3 000,00
el.energie	372 000	0,100000	37 200,00
voda	110 000	0,100000	11 000,00
ÚT	366 000	0,131000	47 946,00
úklid	30 000	0,028000	840,00

**celkem za rok 99 986,00**

**měsíční výše záloh 8 332**

**čtvrtletní výše záloh 25 000**

**pozn.**

výše záloh vypočtena z nákladů na dům za rok 2012

koeficienty stanoveny na základě dohody

v průběhu zúčtovacího období budou koeficienty upraveny dle skutečných spotřeb NP

náklad na elektrickou energii bude stanoven dle koeficientu +

podle náměru na podružném elektroměru měřícího spotřebu pouze pronajatých prostor v 5.NP

č. elektroměru

počáteční stav

den

podpis

2434640

0000431/2100