

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

1. město **Slavkov u Brna**, se sídlem Palackého nám 65, 684 01 Slavkov u Brna, IČO: 00292311, za které jedná starosta města Ing. Ivan Charvát, jako pronajímatel (dále i jen **pronajímatel**), a
2. obchodní společnost **VIVO CONNECTION spol. s r.o.**, se sídlem Šlapanice, Nádražní 1178/7, PSČ 664 51, IČO: 26900696, zapsaná v OR vedeném KS v Brně pod sp. zn. C 44158, za kterou jedná jednatel Michal Morda, jako nájemce, (dále i jen **nájemce**)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu občanského zákoníku z.č. 40/1964 Sb. a z.č. 119/1990 Sb. po vzájemné dohodě tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 126. na pozemku p.č. 966 v k.ú Slavkov u Brna (dále jen budova).
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou v budově k užívání nebytové prostory v I. PP o celkové výměře 100,75 m<sup>2</sup> (dále jen pronajaté prostory).
3. Pronajaté prostory jsou označeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

## II.

### Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití pronajatých prostor nájemcem pro jeho činnost – informační, kontaktní a prodejní místo nájemce pro oblast telekomunikačních služeb a výpočetní techniky a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.

## III.

### Nájemné

1. Nájemné za veškeré pronajaté prostory činí podle dohody smluvních stran 2.750,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.
2. Celkové roční nájemné za užívání pronajatých prostor uvedených v čl. I. této smlouvy činí 277.062,50 Kč. K nájemnému bude připočtena DPH ve výši podle příslušného právního předpisu – pronajímatel je plátcem DPH.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. ú. 9013890277/0100, v.s. 392126, na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to ve čtvrtletních splátkách vždy do 10. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši, rovnající se jedné čtvrtině celkového ročního nájemného. Faktura bude doručena nájemci nejméně 14 dní před její splatností.
4. Zaplacením splátky nájemného se pro účely této smlouvy rozumí připsání celé částky v plné výši na účet pronajímatele.
5. Účastníci smlouvy se dohodli na tom, že pronajímatel může zvýšit (valorizovat) nájemné a to každoročně o průměrnou roční míru inflace (kterou se pro potřeby této smlouvy rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), která bude oficiálně zveřejněna ČSÚ za rok, předcházejícímu roku, v němž pronajímatel využije své právo na zvýšení. Smluvní strany si sjednávají, že pro zvýšení není třeba dodatku k této smlouvě, postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci. V případě, že pronajímatel neuplatní tuto možnost zvýšení nájemného do tří měsíců ode dne, kdy bude za předchozí rok inflace vyhlášena (tímto dnem je den, kdy bude vyhlášena Českým statistickým úřadem či jeho nástupcem), platí, že nárok na zvýšení nájmu pro tento rok pronajímateli zanikl. O poměrnou částku valorizace, připadající na čtvrtletí, za která v příslušném roce již nájemce nájemné uhradit v dosavadní výši, zvýší nájemce úhradu za nejbližší následující čtvrtletí po uplatnění valorizace pronajímatelem. Poprvé může pronajímatel nájemné valorizovat v roce 2015 podle inflace za rok 2014.
6. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci řádné plnění těchto služeb spojených s užíváním nebytových prostor: odvoz pevného odpadu, vodné a stočné, dodávka elektrické energie. Náklady na odvoz pevného odpadu budou hrazeny podle poměru pronajatých prostor k prostorům pronajatým ostatním nájemcům v budově, vodné a stočné a elektrická energie budou hrazeny podle stavu na instalovaných podružných měřidlech. Čtvrtletní zálohy na tyto služby ve výši 30.000,-Kč se nájemce zavazuje hradit pronajímateli za stejných podmínek jako nájemné podle odst. 3 bodu III. Vyúčtování bude provedeno po předchozím odsouhlasení nájemcem vždy za předcházející kalendářní rok po obdržení faktur od dodavatelů, a to fakturou, kterou pronajímatel nájemci vystaví zpravidla do konce dubna následujícího roku s dobou splatnosti ne kratší než 21 dní. Nejpozději po prvním ročním vyúčtování služeb se smluvní strany zavazují projednat výši záloh na služby a upravit je podle skutečné ceny spotřebovaných služeb.
7. Telekomunikační služby si nájemce zajišťuje vlastními prostředky a na vlastní náklady.



8. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo zálohy či doplateků za služby spojené s nájmem se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení, přičemž touto smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody prodlením vzniklé.

#### IV.

##### Doba a ukončení nájmu

1. Nájem pronajatých prostor se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájem může být kdykoli ukončen písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nejpozději k poslednímu dni nájmu je pak nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a řádně předat pronajímateli včetně všech klíčů od uzamykatelných prostor.

#### V.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

##### 1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat pronajaté prostory v souladu s jejich určením a s účelem uvedeným v této smlouvě a neužít je po dobu trvání této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k účelu jinému,
- b) jakékoliv úpravy pronajatých prostor s výjimkou drobných oprav a běžné údržby provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- c) nepřenechat jinému subjektu tyto prostory, ani jejich část, do užívání (úplatného ani bezúplatného), bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d) vlastními prostředky a na vlastní náklady zajišťovat a provádět drobné opravy a údržbu pronajatých prostor související s jejich běžným provozem, v pochybnostech o jejich rozsahu si smluvní strany sjednávají, že se přiměřeně použije vymezení drobných oprav bytu a běžné údržby bytu podle §§ 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., a to i v případě, že by byl tento právní předpis zrušen,
- e) nájemce je povinen dodržovat všechny předpisy týkající se bezpečnosti práce, požární ochrany a chránit majetek pronajímatele před poškozením a zničením v souladu s PO dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce si v pronajatých prostorách zajistí osazení ručními hasicími přístroji a následně jejich pravidelné revize.
- f) nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla
- g) provádět svými prostředky a na vlastní náklad běžný úklid pronajatých prostor,
- h) v případě, že dojde ke škodě na pronajatých prostorách, případně na budově a bude prokázána odpovědnost nájemce za tuto škodu, uvést poškozenou věc do původního stavu a pokud by toto nebylo možno, zaplatit pronajímateli odpovídající částku jako náhradu škody, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak,
- i) ve stanovených lhůtách řádně platit dohodnuté platby,
- j) osobám k tomu zmocněným pronajímatelem umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy,
- k) při výkonu svých práv dbát, aby nenarušoval práva nájemců ostatních nebytových prostor v budově
- l) v případě umístění informační tabule ve společných prostorách nebo na vnějším plášti budovy nebo při instalaci potřebných prvků zabezpečovacího systému si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele.

##### 2. Pronajímatel se zavazuje:

- a) zpřístupnit nájemci ke kontrole podklady pro výpočet nájemcem zaplacených plateb, zejména mu sdělit celkovou plochu pronajatých prostor, plochu prostor užívanou jednotlivými ostatními nájemci v budově a počty osob, které u jednotlivých nájemců tyto prostory užívají; současně bere nájemce na vědomí, že tyto informace ve vztahu k němu je pronajímatel oprávněn sdělit ke stejnému účelu i ostatním nájemcům nebytových prostor v budově,
- b) za podmínky plnění povinností nájemce dle této smlouvy zajistit po celou dobu nájmu nájemci nerušený nájem nebytových prostor a neomezovat nájemce ve výkonu jeho činnosti v pronajatých prostorách,
- c) v dostatečném termínu (zpravidla alespoň 14 dní předem) upozornit nájemce na akce (ve vztahu k budově), které by mohly dočasně omezit jeho činnost v pronajatých prostorách tak, aby nájemce mohl zajistit náhradní řešení realizace své činnosti
- d) po celou dobu trvání nájemního vztahu poskytovat nájemci veškerou součinnost nutnou k výkonu jeho práv a plnění povinností z této smlouvy,
- e) zabezpečit běžné pojištění budovy, zejména proti živelným událostem.

## VI.

### Ostatní ujednání

1. V případě nutnosti stavebních úprav pronajatých prostor nad rámec drobných oprav a běžné údržby bude finanční spoluúčast nájemce na těchto úpravách i její vypořádání upravena samostatnou dohodou.
2. Pro případ prodloužení s vyklizením pronajatých prostor ve lhůtě podle této smlouvy si smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodloužení. Touto smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením smluvní pokutou zajištěné povinnosti nájemce.
3. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ve lhůtě podle této smlouvy, je oprávněn pronajímatel tak učinit za nájemce tzn. svépomocí a za účelem výkonu tohoto svého práva je oprávněn i překonat případná zabezpečovací zařízení – veškeré vyklizené předměty je však povinen uskladnit s péčí řádného hospodáře s tím, že náklady na vyklizení a uložení věcí jdou k tíži nájemce.
4. Pronajímatel a nájemce zabezpečí sepsání předávajícího protokolu na předmět nájmu, jehož součástí bude kompletní dokumentace stavu předávaných nebytových prostor.

## VII.

### Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany si sjednávají, že nájemce je oprávněn provést v pronajatých prostorech úpravy uvedené v příloze č. 2 této nájemní smlouvy (vybourání SDK příček, úprava podhledů a elektroinstalace). Na hodnotu těchto úprav, které se stávají součástí budovy započte nájemce po odsouhlasení skutečně provedeného rozsahu prací pronajímatelem, proti nájemnému částku nejvýše 50.000 Kč; v případě, že rozsah prací bude nižší než je uvedeno v příloze č. 2, bude poměrně snížena částka k zápočtu proti nájemnému podle skutečného stavu. S ohledem na provádění těchto prací v průběhu měsíce ledna 2014 se smluvní strany dohodly, že nájemné se hradí až počínaje měsícem únorem 2014 a čtvrtletní splátka nájemného za 1. čtvrtletí roku 2014 bude poměrně snížena. Zápočtem na nájemné podle tohoto odstavce není dotčena povinnost nájemce hradit řádně a včas zálohy na služby ve sjednané výši.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Slavkov u Brna usnesením k bodu č. 776/71/RM/2013 na své 71. schůzi dne 4.12.2013, po řádném zveřejnění záměru v době od 14.10.2013 do 30.10.2013.
2. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran ve formě písemných dodatků ke smlouvě, průběžně číslovaných a podepsaných oprávněnými osobami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu všech účastníků.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích, z nichž každý má právní povahu originálu. Po podpisu obdrží každý z účastníků po dvou vyhotoveních.
5. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými právními předpisy českého právního řádu.
6. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že text této smlouvy si přečetli a stvrzují svým vlastnoručním podpisem, že odpovídá jejich pravé vůli.

ve Slavkově u Brna dne 19.12.2013

ve Slavkově u Brna dne 20.12.2013

za pronajímatele:

za nájemce:


Ing. Ivan Charvát  
starosta  
města Slavkov u Brna

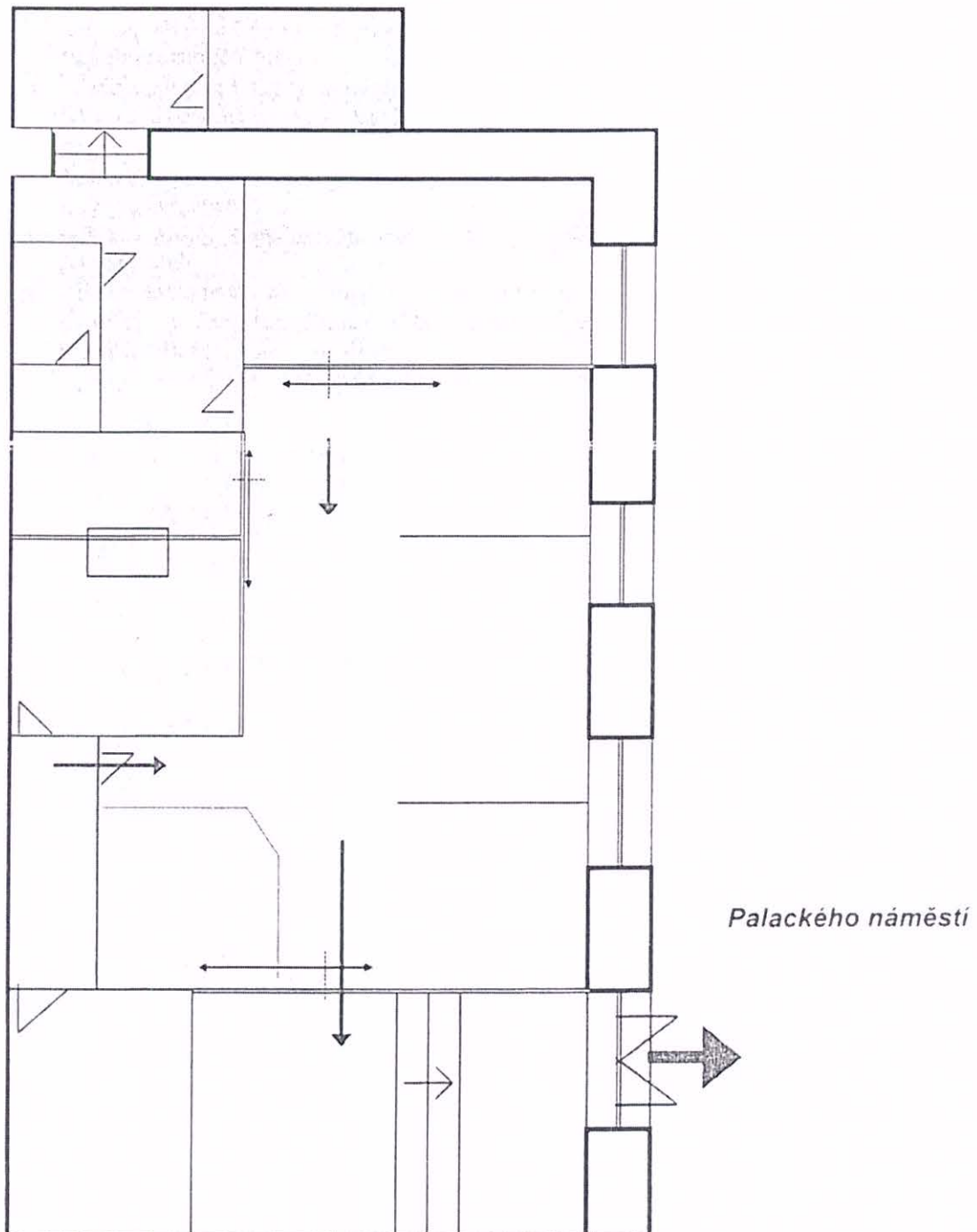
Michal Morda  
jednatel  
VIVO CONNECTION spol. s r.o.





LEGENDA:

Pronajatý prostor	Společný prostor	Úniková cesta
celý prostor	není	





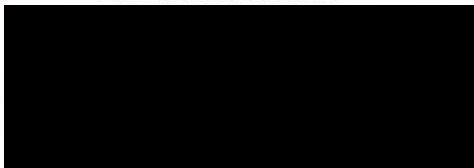


## Žádost o pronájem nebytových prostor

**Pro**

**Rada města Slavkov u Brna**  
Palackého nám. 65, 684 01, Slavkov u Brna

**Kontaktní osoba**



**Žadatel**

**VIVO CONNECTION spol. s r.o.**  
Nádražní 1178/7, 664 51, Šlapanice  
IČO: 269 00 696  
DIČ: CZ26900696

**Kontaktní osoba žadatele**

Michal Morda  
tel.: [redacted]  
e-mail: [redacted]  
web: [redacted]

Žádost vypracoval Michal Morda 25.11.2013

## Úvodem

Naše společnost má zájem o dlouhodobý pronájem nebytových prostor dle záměru města Slavkov u Brna zveřejněného dne 13.11. 2013 v budově Společenského centra BONAPARTE ve Slavkově u Brna, Palackého nám. č.p. 126 o celkové výměře 100,75m<sup>2</sup>.

## Záměr

V uvedeném objektu bychom rádi otevřeli nové informační a kontaktní centrum pro zákazníky využívající služeb sítě internet, kabelové televize a pevné linky. Současně by prostor sloužil pro prodej mobilních služeb značky Mobil 21 a telekomunikačních zařízení i výpočetní techniky.

V informačním centru se bude skládat z prodejní plochy, kde bude vystavena prodávaná technika a kde se budou soustřeďovat technici a obchodníci, virtuální obývací, kde budou moci zákazníci vyzkoušet služby městské optické sítě a kanceláře manažera pobočky.

## Požadavky na změny v uspořádání prostoru

Během naší návštěvy prostoru jsme zjistili, že předmět pronájmu byl pro potřeby předchozího nájemce stavebně upraven příčkami, které prostor rozdělují na velmi několik malých místností o rozloze pouze několika metrů čtverečných. Z celé pronajímané rozlohy tyto malé místnosti a příčky zabírají více než polovinu.

Součástí naší žádosti je proto souhlas s provedením stavebních úprav spočívajících ve vybourání několika příček v místě bývalé pokladny a rekonstrukce stropních podhledů v místě vybouraných příček.

Stavební úpravy bychom provedli na vlastní náklady a následně požádali o slevu z nájemného ve výši těchto úprav.

Předběžné náklady na stavební úpravy, které by provedli naši pracovníci, kteří provádí stavební práce jsme vyčíslili následovně:

Popis	počet	m.j.	cena za m.j.	cena celkem
bourání příček	20	m <sup>3</sup>	800	16000
odvoz sutí	20	m <sup>3</sup>	600	12000
přenesení elektroinstalace z bouraných příček	1	ks	6000	6000
rekonstrukce stropu z minerálních podhledů	1	ks	12000	12000
<b>Cena celkem</b>				<b>46000</b>
<b>Cena celkem včetně DPH 21%</b>				<b>55660</b>

## Datum zahájení pronájmu

Prostor bychom chtěli začít využívat po provedení stavebních úprav nejlépe od 1.1.2014.

## O společnosti

Společnost VIVO CONNECTION spol. s r.o. se od roku 2003 zabývá poskytováním telekomunikačních služeb přístupu k celosvětové síti internet. Od roku 2007 jsme začali provozovat hlasové služby pevné telefonní linky. Od roku 2010 jsme začali nabízet i kabelovou televizi prostřednictvím naší vlastní komunikační sítě. Tím jsme zkompletovali naše portfolio fixních komunikačních služeb. K těm se přidalo v roce 2013 i poskytování služeb mobilního volání a mobilního přístupu k síti internet. V současné době se zaměřujeme výhradně na provoz a rozvoj vlastní komunikační sítě.

V současné době zaměstnáváme více než 30 zaměstnanců různých profesí, které zahrnují obchodníky, telekomunikační techniky, administrativní pracovníky, pracovníky call centra, stavebníky, strojníky i projektanty a pracovníky ochrany sítě.