

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými
jsou:

Pronajímatel:

Do Thi Sinh

Adresa: Bochořákova 3074/17, 616 00 Brno

Kontaktní osoba: Ing. Truong Cong Su

e-mail: sinh@ocmeta.cz

Tel. č.: [REDACTED]

Správce budovy: Vítězslav Kopečný

Tel. č. správce budovy: [REDACTED]

DIČ : CZ6861151803

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.

Číslo účtu: 192868487/0300

a

Nájemci:

Paní Mgr. Markéta Gregorová, [REDACTED]

Trvale bytem: [REDACTED]

Účet: [REDACTED]

Kontaktní osoba: Lic. Naděžda Barcalová, PhD.

Kontaktní email: [REDACTED]

Tel. č.: [REDACTED]

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 960, na pozemcích parc. č. 1114/1 a 1114/2 v katastrálním území Veverčí, obec Brno, na ulici Lidická 81 (dále jen „předmětný dům“).
2. V předmětném domě se v IV. nadzemním podlaží nachází nebytový prostor o výměře **103,65 m²**, jehož poloha je barevně vyznačena v půdorysném nákresu tvořícím přílohu a součást této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Tato výměra již zahrnuje společné prostory.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za nájemné a za podmínek dohodnutých dále v této smlouvě.

II. Účel nájmu a předmět podnikání nájemce

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování činnosti na základě europoslaneckého mandátu nájemce.

III. Doba nájmu

1. Nájem vzniká dne **01.07.2024**. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do **30.06.2026**.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn využít právo opce na prodloužení účinnosti této nájemní smlouvy na dobu dalších **2 let**. Bude-li nájemce chtít využít svého opčního práva, doručí pronajímateli písemné oznámení o prodloužení nejpozději 1 měsíc před uplynutím sjednané doby trvání nájmu.

IV. Kauce

1. Nájemce je povinen složit na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy částku **48.197,00 Kč** k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem a k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem (dále jen „kauce“).

2. Smluvní strany se dohodly na zápočtu kauce složené nájemcem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy následujícím způsobem: kauce (46.021,00 Kč) uvedená ve smlouvě ze dne 23.10.2020 a doplatek kauce (2.176,00 Kč), který činil rozdíl mezi výší kauce uvedenou v odst. 1 článku IV. a původní výší uvedenou ve smlouvě ze dne 22.10.2021.

3. Pronajímatel je oprávněn kauci použít k úhradě splatných pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná s nájmem nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Pronajímatel má právo tyto pohledávky započíst proti pohledávce na vrácení kauce.

4. Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, pokud pronajímatel kauci nebo její část oprávněně čerpal, a to nejpozději do 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele.

5. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy s okamžitou platností, jestliže:

a) nájemce nesloží kauci řádně a včas dle odst. 1 tohoto článku nebo

b) nájemce nedoplní kauci na původní výši řádně a včas dle odst. 3 tohoto článku a nedoplní ji ani v dodatečné lhůtě 10 dnů od doručení písemného oznámení, ve kterém jej pronajímatel upozornil na možnost odstoupení od smlouvy.

6. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci kauci nebo její nevyčerpanou část, a to nejpozději do 10 dnů od doručení písemné výzvy nájemce.

V. Výše, splatnost a způsob placení nájemného

1. Nájemné činí **205,00 Kč za 1 m²** podlahové plochy předmětu nájmu měsíčně, tj. **21.248,00 Kč** měsíčně za celou plochu bez DPH (nájemce není plátcem DPH).

2. Nájemné je splatné na základě faktur pronajímatele. Fakturu je pronajímatel oprávněn vystavit vždy k 1. dni příslušného kalendářního měsíce a její splatnost činí 14 dní. Nájemné se platí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den kalendářního měsíce, za který se nájem platí.

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednou ročně, počínaje dnem 1. 1. 2025, zvýšit jednostranně nájemné až o částku odpovídající roční míře inflace, vyjádřené jako přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen na území České republiky za předchozí kalendářní rok, oficiálně publikované Českým statistickým úřadem anebo jiným úřadem, který v budoucnu případně působnost Českého statistického úřadu převezme. Zvýšení nájemného musí pronajímatel písemně oznámit nájemci. Zvýšení nájemného je účinné zpětně vždy od 1. ledna kalendářního roku, ve kterém ke zvýšení došlo. Částku, o kterou se nájemné zvýšilo za období od účinnosti zvýšení nájemného do doby, kdy v řádné faktuře vystavené podle odstavce 2 pronajímatel vyúčtuje nájemné již zvýšené, vyúčtuje pronajímatel nájemci samostatnou fakturou, případně v řádné faktuře pro nejbližší následující platbu nájemného.

4. Za první a poslední kalendářní měsíc trvání nájmu má pronajímatel právo jen na poměrnou část měsíční nájemného, a to část odpovídající skutečnému počtu dní trvání nájmu v kalendářním měsíci.

VI. Úhrada za plnění poskytované s nájmem

1. Spolu s nájmem budou nájemci poskytovány tyto služby:

- a) dodávky el. energie a služby s tím spojené,
- b) dodávky pitné vody a odvod odpadních vod,
- c) dodávky tepla a TUV,
- d) úklid a osvětlení společných prostor budovy a prostranství před budovou,
- e) ostraha budovy,
- f) správce budovy (včetně kamerového monitoringu)

Službami spojenými s dodávkou el. energie smluvní strany rozumí zabezpečení dodávky pro nájemce, provoz a údržbu rozvodných zařízení a veškeré další činnosti související s touto dodávkou.

2. Smluvní strany si sjednaly, že úhrada za služby uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto článku pro nebytové prostory uvedené v čl. I. odst. 2 této smlouvy se vypočte jako součin částky **6,00 Kč** za 1 kWh a množství kWh skutečně odebrané el. energie zjištěné na jednotlivých samostatných podružných elektroměrech.

3. Smluvní strany si sjednaly úhradu za služby dle odst. 1 písm. b), c), d), e), f), tohoto článku pro jednotlivé nebytové prostory, které tvoří předmět nájmu takto:

Částku ve výši **82,00 Kč** měsíčně za 1 m² podlahové plochy nebytového prostoru uvedeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy, tj. celkem **8.499,00 Kč** měsíčně.

4. Úhrada sjednaná v odst. 2 a 3 tohoto článku nezahrnuje DPH a bude k ní připočítána DPH v zákonné výši.

5. Úhrada za služby sjednané v odst. 2 tohoto článku se platí měsíčně na základě faktury pronajímatele. Splatnost faktury je 14 dní. Úhrada za služby se platí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

6. Úhrada za služby sjednané v odst. 3 tohoto článku se platí měsíčně předem na základě faktury pronajímatele. Splatnost faktury je 14 dní. Úhrada za služby se platí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

7. Za první a poslední měsíc trvání nájmu má pronajímatel právo jen na poměrnou část úhrad za služby dle odst. 3 tohoto článku, a to část odpovídající skutečnému počtu dní trvání nájmu v měsíci. Měsícem pro účely tohoto článku V. této smlouvy smluvní strany rozumí kalendářní měsíc.

8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit měsíční výši úhrad sjednaných v odst. 2 a 3 tohoto článku, zvýší-li se dodavatelské ceny těchto služeb. Zvýšení je nutné provést písemně a nejdříve od měsíce, kdy ceny zvýšil dodavatel.

9. V nájemném podle čl. VI. této smlouvy není zahrnuta úhrada za případné zřízení, provoz a užívání telefonní linky. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si nájemce na vlastní náklady nechal do předmětu nájmu zavést vlastní telefonní linku a úhradu za její používání pak platil svým jménem na základě samostatné smlouvy přímo poskytovateli telekomunikačních služeb. Pokud by zavedení telefonní linky vyžadovalo jakýkoliv zásah do stavby předmětu nájmu, je k jejímu zavedení potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikne.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu nejpozději dne, kdy nájem podle této smlouvy vznikne. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s dohodnutým účelem nájmu a v rozsahu neomezené provozní doby předmětného domu stanovené pronajímatelem. Nájemce je povinen při výkonu svých užívacích práv postupovat s péčí řádného hospodáře.
4. K přístupu do předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat veřejně přístupné prostory předmětného domu (např. chodby, schodiště, výtah), nesmí však přitom nepřiměřeně omezovat ostatní uživatele předmětného domu.
5. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit bezúplatně označení provozovny a vnější reklamní zařízení nebo označení na předmět nájmu a s předchozím souhlasem pronajímatele též v budově a na její vnější straně. Nájemce je povinen odstranit označení provozovny a reklamní zařízení a označení na své náklady, a to nejpozději ke dni skončení nájmu.
6. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději ke dni skončení nájmu.
7. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat úklid a běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a bezodkladně pronajímateli oznámit potřebu těch oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel.
8. Nájemce je povinen zajistit uzamčení předmětu nájmu v době, kdy se v něm nebudou nacházet fyzické osoby, jimiž nájemce vykonává svá práva podle této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že k duplikátům klíčů nebude mít přístup nikdo jiný, než osoby jím určené.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobě jím pověřené provést kontrolu stavu předmětu nájmu, maximálně do tří pracovních dnů od výzvy pronajímatele. Výzva může být formou emailu na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel je současně oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo obvyklou pracovní dobu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav, živelná událost, nebo jiná mimořádná událost. O tomto musí pronajímatel uvědomit nájemce neprodleně po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Na žádost kterékoliv smluvní strany se o takovém mimořádném vstupu pronajímatele do předmětu nájmu sepíše protokol obsahující popis události, jejího průběhu a výsledku. Nájemce se zavazuje sdělit pronajímateli jméno, adresu a telefonní číslo osoby, která

v případě mimořádné události umožní pronajímateli a členům příslušných orgánů policie, hasičského sboru, zdravotní služby apod. vstup do předmětu nájmu.

VIII. Sankce

1. Pro případ, že kterákoliv ze smluvních stran se ocitne v prodlení s plněním svých peněžitých závazků z této smlouvy, sjednávají si smluvní strany úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že nájemce při skončení nájmu nesplní řádně a včas své povinnosti uvedené v článku VII. odstavec 6. této smlouvy, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den svého prodlení až do řádného splnění porušených povinností. Pro takový případ smluvní strany dále sjednaly, že pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu dle své volby i proti vůli nájemce, přičemž je oprávněn překonat případné překážky, a dále smluvní strany dohodly, že věci, které se po skončení nájmu nacházejí v předmětu nájmu a které nepatří pronajímateli, jsou nájemcem určeny k likvidaci. Sjednanou smluvní pokutou není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.

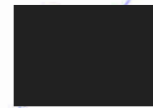
IX. Závěrečná ustanovení

1. Obsahově nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - č. 1 – kopie LV
 - č. 2 – půdorysný náčrt IV. nadzemního podlaží předmětného domu a předmětu nájmu
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnou formou.
3. V ostatním se tato smlouva řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

V Brně dne 30.05.2024

Pronajímatel:

Do Thi Sinh



DO THI SINH
Bochořákova 3074/17
616 00 Brno
DIČ: CZ6861151803
e-mail: sinh@ocmeta.cz

Nájemce:

Markéta Gregorová

