

10154

**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání a
o nájmu zpevněné plochy**
uzavřená podle z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

1. **Střední škola polytechnická Brno, Jílová, příspěvková organizace**
se sídlem 639 00 Brno, Jílová 164/36g
zastoupená Ing. Andrzejem Bartošem, ředitelem
IČ: 00638 013
DIČ: CZ00638013
Bankovní spojení: Komerční banka Brno-město, č.ú. 75139621/0100
(dále pronajímatel)
2. **EEIKA Brno, s.r.o.**
se sídlem Kšírova 385/120, 619 00 Brno
zastoupená ing. Ivanem Šafránkem, jednatelem
zapsána pod spis. zn. C 34765 vedené u KS v Brně
IČO: 25573829
DIČ: CZ25573829
Bankovní spojení: KB Brno-Černá Pole, č.ú. 7101150237/0100
(dále nájemce)

uzavírají smlouvu o nájmu zpevněné plochy.

**I.
Úvodní ustanovení**

1. Jihomoravský kraj je vlastníkem pozemku p.č. 258/1, ostatní plocha, o výměře 36 948 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice, obci Brno, okrese Brno-město a výrobní haly na pozemku p.č. 258/3, v k. ú. Brněnské Ivanovice, obci Brno, okrese Brno-město. Pozemek a budova haly byly na základě Zřizovací listiny ze dne 30. dubna 2015, č.j. 20/7 předány k hospodaření pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě výše uvedené zřizovací listiny pronajmout výše uvedené nemovitosti.

**II.
Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci část pozemku p.č. 258/1 o výměře 200 m² vymezenou značením na pozemku p.č. 258/1, ostatní plocha, a prostory sloužící k podnikání – provozní halu sloužící k dílenské a skladovací činnosti nájemce, vše v areálu odloučeného pracoviště pronajímatele na adrese Jahodová 54. Pronajímaná část pozemku a haly je vyznačena v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
 2. Pronajímatel pronajímá nájemci pozemek dle čl. II. odst. 1 této smlouvy za účelem parkování vozidel a venkovního skladování materiálu nájemce a výroby dle živnostenského oprávnění nájemce.
- ✍

3. Nájemce se seznámil se stavem pozemku a prostor sloužících k podnikání a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ke sjednanému účelu – výroba a opravy trafostanic.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01. 01. 2016 do 31. 12. 2020.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou zanikne uplynutím doby sjednané v čl. III. smlouvy, jinak může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v této smlouvě.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní době v případě, pokud nájemce
 - užívá pozemek a prostory sloužící k podnikání k jinému než ujednanému účelu dle čl. II. odst. 1. Smlouvy
 - provádí na nemovitostech terénní nebo stavební úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele.

Dále účastníci sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, pokud nájemce

- nezaplatil nájemné ani do splatnosti příštího nájemného
 - zřídil užívací právo třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - porušil povinnost, danou mu právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí nebo odpadového hospodářství (tj. např. povinnost, stanovenou v čl. VI odst. 5 smlouvy).
4. Při zániku nájmu je nájemce povinen nemovitosti vyklidit, a to do 15 dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O předání předmětu nájmu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaných nemovitostí.

IV. Nájemné

1. Výše nájmu je stanovena dohodou v souladu se z. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, ve výši Kč 560.000,- Kč + příslušná sazba DPH ročně, tj. 46.666,66 Kč + příslušná sazba DPH/měsíčně. Nájemné je splatné na základě faktury pronajímatele se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává na poslední den příslušného měsíce.
2. Cena služeb byla dohodnuta ve výši 117.149,- Kč/rok + DPH, tj. 9.762.41 Kč/měsíc + DPH. K ceně služeb bude připočtena platná sazba DPH. Služby budou fakturovány vždy k poslednímu dni příslušného měsíce, kdy vzniká i datum uskutečnění zdanitelného plnění. Faktury jsou splatné do 14 dnů ode dne vystavení.
3. Smluvní strany se dohodly, že přeučtování elektrické energie bude provedeno měsíčně dle skutečných nákladů fakturovaných dodavatelem. Zdanitelné plnění vznikne dnem zjištění výše přeučtované částky:

Cena za kWh bude stanovena takto:

Celkem za dodávku

Průměr Kč na 1 kWh=

Činná spotřeba/den + činná spotřeba/noc

Dále se smluvní strany dohodly, že voda a plyn budou fakturovány na základě odečtů z podružného vodoměru a plynoměru, který bude prováděn poslední den daného měsíce a bude i dnem zdanitelného plnění.

4. Pokud dojde k opoždění plateb za úhradu nájmu a služeb dohodly smluvní strany sankci ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, přičemž splatnost je splněna dnem připsání na běžný účet pronajímatele.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit cenu služeb, dojde-li ke změně cen u dodavatelů, je však povinen tuto změnu nájemci oznámit. Nájemce se zavazuje hradit nově stanovenou výši služeb od měsíce následujícího poté, co mu bylo doručeno písemné oznámení pronajímatele.
6. Výše nájemného se každoročně změní o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Poprvé bude výše nájemného takto zvýšena v roce 2017. Výše nájemného se zvýší od počátku nového kalendářního roku. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok upravenou o výše uvedenou míru inflace v předchozím kalendářním roce sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Nesdělí-li pronajímatel nájemci novou výši nájemného nejpozději do 31. 3. toho kterého kalendářního roku, je nájemce povinen uhradit nájemné v poslední mu známé výši. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.

V.

Nájemce je oprávněn vyžádat si od pronajímatele pro vozidla, jež jsou uvedeny v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy, povolení k vjezdu do areálu, ke své pronajaté části pozemku.

VI.

Další ujednání

1. Nájemce může provádět na pronajaté ploše stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osoby.
3. Na parkovacích plochách bude dodržovat ekologické podmínky provozu. Ve vlastním odpadovém hospodářství se bude nájemce řídit právními předpisy o odpadech.
4. Ve vlastním vodním hospodářství se bude nájemce řídit platnou legislativou, týkající se vodního hospodářství.
5. Nájemce nesmí na ploše skladovat nebezpečný či hořlavý materiál.
6. Likvidace a odvoz veškerých odpadů, které budou vznikat při činnosti nájemce, bude provádět nájemce na svůj náklad.
7. Nájemce je zodpovědný za veřejnoprávní a soukromoprávní nároky třetích stran, které by byly uplatňovány vůči pronajímateli z titulu odpovědnosti za znečištění pozemku, ovzduší, vody, včetně podzemní vody, látkami škodlivými pro životní prostředí, které způsobí nájemce v době pronájmu plochy.

8. Nájemce není rovněž oprávněn umístit na pronajaté ploše jakékoliv předměty, které by vytvářely trvalé pevné překážky, pokud to nebylo písemně dohodnuto s pronajímatelem.
9. Dočasně skladovaný materiál, výrobky nebo odpady musí být uloženy tak, aby nedocházelo ke znečištění pronajaté plochy.
10. Nájemce je povinen zajišťovat požární ochranu na pronajaté ploše dle zákona 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících a souvisejících na své náklady a odpovědnost. Nájemce se zavazuje kdykoliv na vyžádání umožnit pronajímátele provedení kontroly z důvodu zabezpečení požární ochrany.
11. Nájemce nesmí v pronajatém prostoru provádět žádné opravy dopravní techniky.
12. Nájemce je povinen mít k okamžité dispozici prostředky na likvidaci případné havárie s únikem ropných látek.
13. Pronajímátele nezodpovídá za vnesený movitý majetek nájemce. Případné pojištění movitého majetku je nákladem nájemce.
14. Nájemce je vázán Provozním a Dopravním řádem pronajímátele, s nímž byl seznámen vedoucím odloučeného pracoviště před podpisem této smlouvy.
15. Nájemce bere na vědomí zákaz kouření v areálu a to na základě z. č. 379/2005 Sb.

VII.


Závěrečná ustanovení


1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží jedno vyhotovení, tři pronajímátele.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí nebudou.
5. Pronajímátele a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 3. prosince 2015 usnesením č. 8272/15/R126 souhlas s uzavřením této smlouvy.

V Brně dne 7. prosince 2015



.....
Za pronajímátele:
Střední škola polytechnická Brno, Jílová,
příspěvková organizace
Ing. Andrzej Bartoš, ředitel

 Střední škola
polytechnická Brno,
Jílová, příspěvková organizace
Jílová 36g, 639 00 Brno
personální oddělení
telefon: 543 424 519, fax: 543 424 555



.....
Za nájemce:
EEIKA Brno, s.r.o.
Ing. Ivan Šafránek, jednatel

 EEIKA BRNO

KŠÍROVA 385/120, 619 00 BRNO
TEL./FAX: 545 232 303