

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, podle Občanského zákoníku,  
mezi pronajímatelem a nájemcem:

## 1. PRONAJÍMATEL:

Mgr. David Dočkal, nar. 31.08.1974  
bytem Údolní 599/37, Brno, 602 00  
email: dockal@energyservis.cz

(dále jen „pronajímatel“ na straně jedné)

a

## 2. NÁJEMCE:

Česká pirátská strana, IČ: 71339698  
se sídlem Řehořova 943/19, Praha 3  
zastoupená předsedou strany p. Ivanem Bartošem  
Tel: 774 363 736, E-mail: tomas.vymazal@pirati.cz

(dále jen „nájemce“ na straně druhé)

## I. Předmět smlouvy

Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou nebytové prostory nebytové prostory o výměře 117 m<sup>2</sup>, sestávající s místností 01.05, 01.06, 01.07, 01.08, 01.10 nacházející se v suterénu domu ul. Údolní č.p./č.e 599/37– objekt k bydlení, postavené na pozemku p.č. 724, vše nacházející se v katastrálním území Brno-město, obec Brno, zapsáno na LV č. 628 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město. Půdorys prostor nacházejících se v 1.PP, bude nedílnou součástí této nájemní smlouvy. (dále jen „prostory“).

## II. Účel nájmu

Účelem nájmu je provoz krajského centra politické strany, který je předmětem působení nájemce po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy. Ke změně účelu užívání je nutný souhlas pronajímatele.

## III. Výše a splatnost nájemného, energii a služeb

1) Pronajímatel a nájemce se dohodli na úhradě nájemného za přenechané prostory k dočasnému užívání ve výši **8.000,-Kč** (slovy: **osm tisíc korun českých**) za měsíc, včetně energií, za každý kalendářní měsíc trvání této nájemní smlouvy.

### Rozpis nájemného:

**Měsíční nájemné ve výši 5.000,- Kč**

**Měsíční zálohy na energie ve výši 3.000,- Kč (a to zejména voda, plyn, elektřina, úklid společných prostor aj.)**

Zálohu na ceny základních služeb spojených s užíváním prostor (elektrická energie, zemní plyn, vodné a stočné aj.) ve výši 3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých), za každý jednotlivý kalendářní měsíc trvání této smlouvy; vyúčtování záloh za elektřinu a vodu bude provedeno pronajímatelem vždy jednou ročně, a to dle skutečné spotřeby daných služeb (elektrická energie, vodné a stočné) v daném kalendářním roce (neb jiném období, po které byly prostory užívány nájemcem); pronajímatel je tak povinen předložit nájemci vždy nejpozději do 31.5. každého kalendářního roku, v němž bude tato

smlouva trvat, vyúčtování skutečné ceny základních služeb spojených s užíváním prostor (elektrická energie, vodné a stočné) za předchozí kalendářní rok (nebo jiné předcházející období dle vyúčtování doručeného dodavatelé energií pronajímateli); pronajímatel je dále povinen v téže lhůtě zúčtovat zálohy zaplacené pronajímateli nájemcem v předchozím kalendářním roce a nájemci buď vrátit přeplatek, nebo předložit nájemci výzvu k úhradě nedoplatku na cenách základních služeb spojených s užíváním prostor (elektrická energie, vodné a stočné) za předešlý kalendářní rok; splatnost takového nedoplatku pak nastane vždy dne 31.5 příslušného kalendářního roku;

Vyúčtování záloh za zemní plyn a ostatní služby bude provedeno pronajímatelem vždy jednou ročně, a to poměrovou částkou za m<sup>2</sup> pronajatých prostor.

2) Úhrada nájemného, služeb a inkasa je splatná vždy předem, a to do **25. dne** předešlého měsíce na následující kalendářní měsíc, v celkové výši **8.000,-Kč (slovy: osm tisíc korun českých) za měsíc, včetně energií**, bankovním převodem na účet pronajímatele, číslo účtu: **182461405/0300 vedený u ČSOB, variabilní symbol 71339678**

3) První platba nájemného na období od **05.04.2016** do **30.04.2016**, ve výši **6.670,- Kč (slovy: šest tisíc šest set sedmdesát korun českých)**, bude nájemcem uhrazená převodem na účet pronajímatele nebo vložení peněz na účet pronajímatele, a to nejpozději do **10.04.2016**. Pokud tak nájemce neučiní, smlouva pozbývá platnost.

4) V případě zvýšení cen subdodavatelů bude dopad promítán do ceny energií neprodleně a to jednostranným úkonem správce tak, že bude zaslán upravený výpočet záloh, kterým je nájemce povinen se řídit od nejbližšího období splatnosti záloh. Jedná se o vodné-stočné, dodávku plynu, dodávky elektřiny. Úprava bude prováděna podle cen dodavatelů.

5) Smluvní strany se dohodly, že za účelem zajištění šetrného užívání prostorů včetně jejich vybavení a případných nedoplatků nájemného a energií, složí nájemce pronajímateli jistotu ve výši **5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých)**.

Tato jistota bude nájemcem převedena nebo složena na účet pronajímatele, a to nejpozději do **10.04.2016**. V případě neuhrazení jistoty ve lhůtě dané touto smlouvou pozbývá tato smlouva platnosti.

Smluvní strany se dohodly, že shora uvedená jistota bude použita na uhrazení případných vzniklých škod zjištěných v prostorech a na jejich vybavení a dále bude použita i na případné nedoplatky na nájemném a na energiích.

V případě vyčerpání výše uvedené jistoty z důvodu krytí vzniklých škod v době trvání pronájmu, je nájemce v době trvání pronájmu povinen výše uvedenou jistotu znovu uhradit, a to do 30 kalendářních dnů od doručení výzvy pronajímatele k opětovné úhradě jistoty. Opětovné nezaplacení jistoty se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy.

Smluvní strany se dále dohodly, že shora uvedená jistota bude ke dni skončení pronájmu započtena na případné škody, zjištěné v prostorech a na jejich vybavení ke dni skončení pronájmu, a dále bude jistota započtena na případné nedoplatky na nájemném a na energiích.

Při nedoplatku nájemného se z depozita odečte každý započatý měsíc neuhrazeného nájmu.

Nezáúčtovanou jistotu je povinen pronajímatel nájemci vrátit do 30 kalendářních dnů od skončení pronájmu. Pokud nebude ničeho započteno oproti jistotě, je pronajímatel povinen vrátit nájemci jistotu v plné výši, a to v hotovosti nebo převodem na účet nájemce, nejpozději do 30 kalendářních dnů od skončení pronájmu.

6) Smluvní strany se dohodli na inflační doložce k výši nájemního tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2017, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

#### IV. Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen si vlastními silami zajišťovat běžnou údržbu a úklid prostorů, a to na svůj náklad.
- 2) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a pouze k účelu vymezenému v této smlouvě. Není oprávněn dát tyto prostory do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 3) Nájemce je oprávněn, po udělení souhlasu od pronajímatele, umístit na vlastní náklady na dohodnutém místě budovy vhodné reklamní a propagační zařízení, bez nároku pronajímatele na zvláštní úhradu. V případě skončení nájmu je však nájemce povinen vlastním nákladem tato zařízení odstranit a místo uvést do původního stavu.
- 4) Nájemce je povinen dodržovat požární a bezpečnostní předpisy.
- 5) Nájemce je povinen dodržovat dohodnutý systém uzavírání budovy, zásady hospodárnosti v oblasti energií a majetku.

- 6) Nájemce po vzájemné dohodě s pronajímatelem umožní vstup a provedení nezbytných oprav souvisejících s údržbou budovy, a to i osobám pověřeným pronajímatelem a v tomto duchu v případě potřeby přizpůsobit svoji činnost.
- 7) Nájemce je povinen hradit do výše 1.500,- Kč drobné opravy v nebytovém prostoru, například výměna vodovodních baterií, montáž a opravy zámků, zámkových vložek a klik, opravy rozbitých oken a dveří.
- 8) Nájemce se zavazuje, že oznámí pronajímateli min. 3 měsíce před ukončením sjednané doby nájmu prostorů, zda bude či nebude mít zájem o prodloužení této smlouvy.
- 9) Pronajímatel obdrží od nájemce jeden klíč od pronajatých prostor v zapečetěné obálce a to i v případě, že si vymění zámek od pronajatých prostor. Tento klíč bude sloužit výhradně pro zajištění přístupu do pronajatých prostor v případě havárie a živelné pohromy. Pronajímatel musí nájemce o tomto vstupu neprodleně informovat nájemce. Po využití tohoto klíče jej nájemce opět zapečetí a předá pronajímateli.
- 10) Nájemce se dále zavazuje, že po skončení nájmu předá prostory ve stavu, v jakém jej převzal od pronajímatele, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 11) Nájemce se zavazuje a prohlašuje, že jím uvedená kontaktní adresa, popř. kontaktní osoba v této smlouvě je platná a v případě jakékoliv změny tuto skutečnost neprodleně písemně oznámí pronajímateli.

#### **V. Práva a povinnosti pronajímatele**

- 1) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné užívání nebytových prostor v souladu s její určením.
- 2) Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
- 3) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
- 4) Pronajímatel má dále právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v nebytových prostorách.
- 5) Pronajímatel má právo si přezkontrolovat 4 x ročně stav prostor a způsob jejich používání. Svoji návštěvu pronajímatel nájemci předem oznámí min. 48 hod. a nájemce je povinen prostory zpřístupnit ke kontrole, a to pouze za přítomnosti nájemce.
- 7) Pronajímatel si vyhrazuje právo, že v případě nebezpečí (např. nutných oprav, nepředvídaných havárií či živelné pohromy, požár atp.), které by bylo třeba neprodleně odstranit, je oprávněn vstoupit do prostor, bez ohledu na přítomnost nebo nepřítomnost nájemce, a to za přítomnosti alespoň jednoho nezávislého svědka. Pro tento nouzový účel svěří nájemce k rukám pronajímatele do úschovy jedny funkční klíče od předmětných prostor, které budou uloženy u pronajímatele v zalepené obálce. Pokud pronajímatel vstoupí z naléhavých a závažných důvodů do prostor bez přítomnosti nájemce, je pronajímatel povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit nájemci.

#### **VI. Vznik, trvání a zánik smlouvy**

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran.
- 2) Pronájem uzavírá na dobu určitou, a to od **01.04.2016** s možností dalšího prodloužení na dobu do **31.03.2017**, písemnou dohodou smluvních stran tvořící dodatek této smlouvy.
- 3) Pronájem zanikne:
  - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
  - b) uplynutím sjednané doby pronájmu,
  - c) písemnou výpovědí v případech uvedených v ustanovení § 2288 a násl. zákona č 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, případně bez výpovědní doby v případech uvedených v ustanovení § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

## VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Pokud nejsou touto smlouvou řešeny některé vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, řídí se příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku., v platném znění.
- 2) Změny a doplňky lze uskutečnit po vzájemné dohodě obou stran písemnými dodatky.
- 3) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení, každé je rovnocenné a má stejnou platnost.
- 4) Pronajímatel a nájemce prohlašují, že se podrobně seznámili s úplným zněním smlouvy, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 05.04.2016

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce