

SMLOUVA o nájmu prostor sloužících podnikání a pozemku

uzavřená dle ustanovení § 2201 ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)
mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. č. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou
IČO: 44992785

pověřen podpisem smlouvy Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku Magistrátu
města Brna, na základě usnesení R8/003 schůze Rady města Brna konané dne 5. 12. 2018
dále jen **p r o n a j í m a t e l**

a

2. Brož gastro, s. r. o.

se sídlem Brno, Kosmonautů 413/11, 625 00 Brno
IČO: 07652364

zastoupena jednatelem Karlem Brožem, jednatelem
založená zakladatelskou listinou sepsanou ve formě notářského zápisu notářským
kandidátem Mgr. Andreou Hrabákovou jménem Liběny Pernicové, notářky se sídlem
v Brně

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vl. 109355
dále jen **n á j e m c e**

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 1455/1 včetně budovy bez čp/če, která je součástí tohoto pozemku (dále „budova č. 18“), a dále pozemku p. č. 1459/1, vše v k. ú. Pisárky, obec Brno. Pozemky jsou zapsané na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou:
 - prostory o celkové výměře 152 m² v budově č. 18, a to místnost č. 2 o výměře 144 m² a místnost č. 3 o výměře 8 m²
 - část pozemku p. č. 1459/1 o výměře 18 m², která je vyznačena v grafické příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jako „předmět nájmu“).
3. Prostory v budově č. 18 bude nájemce užívat jako zámečnickou dílnu a část pozemku p. č. 1459/1 k umístění prefabrikovaného objektu skladu.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajatých prostor a pozemku, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné prostory a pozemek přijímá.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem písemně vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b) nájemce přenechá pronajaté prostory nebo pozemek, nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce užívá prostory a pozemek v rozporu s touto smlouvou,
 - d) bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté prostory, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých prostor a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.

Z důvodů shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena. Důvody uvedené pod písm. a), b) a c) se považují za hrubé porušení povinností nájemce.

III. Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou ve výši **105 228,- Kč ročně**, tj.:
 - **666,- Kč/m²/rok** za prostory v budově č. 18 o výměře 152 m²
 - **222,- Kč/m²/rok** za pozemek o výměře 18 m².Výše měsíční splátky nájemného činí 8 769,- Kč.
2. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Rozpis sjednaných služeb včetně výše zálohových plateb je uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Vyúčtování zálohových plateb provádí pronajímatel jednou ročně a nájemce se ho zavazuje uhradit do 14 dnů po obdržení tohoto vyúčtování.
4. Nájemné za užívání předmětu nájmu a zálohy na úhrady za služby jsou splatné měsíčně, vždy k poslednímu dni každého měsíce, za který platby náleží, převodem na bankovní účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen služeb spojených s nájmem a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu uhradit.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za služby, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.

7. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. měsíc doplacen ve splátce za II. měsíc kalendářního roku (případně ve splátce za další následující měsíce, pokud bude průměrná míra inflace vyhlášena později). V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny předmětu nájmu bez náhrady pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.
6. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést jej do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/6

(jedné šestiny) sjednaného ročního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce se dále zavazuje vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a úhrad za služby spojených s užíváním předmětu nájmu.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci nebo osobám zdržujícím se v předmětu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup na předmět nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorách na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou se ustanovení § 2315 občanského zákoníku, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny, nepoužije.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

6. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39, odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn dne 12. 11. 2018.

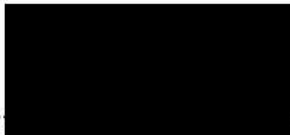
Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R8/003 konané dne 5. 12. 2018 a nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.

V Brně dne 21. 12. 2018



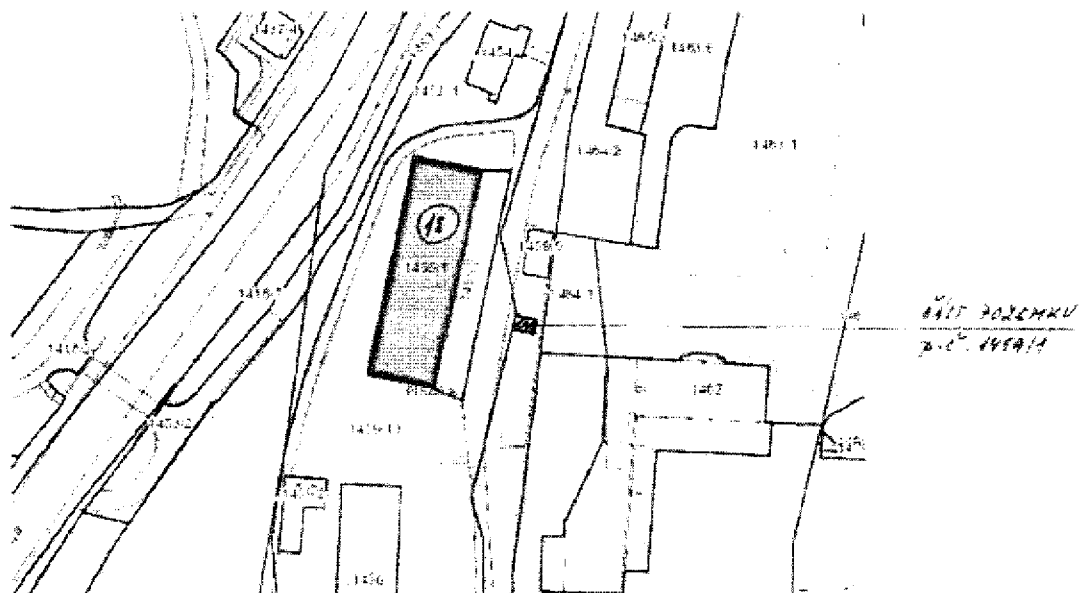
.....
za pronajímatele
Bc. Petr Gabriel, vedoucí
Odboru správy majetku MMB

V Brně dne 14. 12. 2018



.....
za nájemce
Karel Brož, jednatel

Grafická příloha



obj. č. 18 m. č. 2, + pozemek na p. č. 1455/9

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami v objektu Pisárecká 11 platný od předání předávacím protokolem (nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy) BROŽ gastro, s.r.o.				
<i>I. Platby za nájemné</i>	m ²	sazba za m ² /rok	platba za měsíc	platba za rok
1. nebytové prostory	152,00	666,00 Kč	8 769,00 Kč	105 228,00 Kč
2. venkovní plocha	18,00	222,00 Kč		
Celkem odd. I	170,00		8 769,00 Kč	105 228,00 Kč
<i>II. platby za služby dodavatelů</i> Placeno zálohově, vyučtováno dle skutečné spotřeby				
	sazba kWh	záloha za měsíc	záloha za rok	
1. Plyn		1 500,00 Kč	18 000,00 Kč	
2. Vodné, stočné		400,00 Kč	4 800,00 Kč	
3. Veřejné osvětlení a spol. spotřeba		190,00 Kč	2 280,00 Kč	
Celkem odd. II.		2 090,00 Kč	25 080,00 Kč	
<i>III. platby za služby dodavatelů</i> Placeno zálohově, vyučtováno dle skutečné spotřeby				
	sazba kWh	záloha za měsíc	záloha za rok	
1. Elektrická energie		2 900,00 Kč	34 800,00 Kč	
2. Podíl na spol.prost.	%			
Celkem odd. III.		2 900,00 Kč	34 800,00 Kč	
<i>IV. Platby za služby pronajímatele</i> Placeno zálohově, vyučtováno dle skutečné spotřeby				
	sazba m ² /rok	záloha za měsíc	záloha za rok	
Celkem odd. IV		2 452,00 Kč	29 424,00 Kč	

Služby zahrnují odvoz odpadu a obsluhu vrátnice.

Vypracoval: Kostka [REDACTED]
V Brně dne: 7.12.2018

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB
[REDACTED]

za nájemce
BROŽ gastro, s.r.o.
[REDACTED]