

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“)
ve smyslu ust. § 2302 a násl. OZ

mezi smluvními stranami:

Mateřská škola SLUNÍČKO, Brno, Štouračova 23, příspěvková organizace

Štouračova 23/ 1249, 635 00 Brno

IČ: 75077434

zastoupená: Blankou Pelikánovou, ředitelkou školy

bankovní spojení: 209986384/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

panem

Pavlem Černoorským

████████████████████

Kubíčková 17, Brno

IČ: 87402416

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor o výměře 432 m² umístěné v suterénu v budovy Mateřské školy SLUNÍČKO, Brno, Štouračova 23, příspěvková organizace č. p. 1249 v Brně-Bystrci (dále také nebytový prostor nebo předmět nájmu).

Pronajímatel uvedený nebytový prostor nájemci za níže uvedené nájemné předává uzavřením této smlouvy a tento jej bez dalšího řádně přebírá.

II.

Účel nájmu

Prostor sloužící podnikání cit. v čl. I této smlouvy je nájemci pronajat výhradně za účelem provozování posilovny.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2018 do 31.12.2028.

IV.

Nájemné

Nájemce je povinen platit pronajímateli ujednané nájemné.

Cena nájmu je stanovena dohodou ve výši 1.100 Kč/m²/rok, tzn., že výše ročního nájemného činí 475 200,- Kč (čtyřistasedmdesátpěttisícdvěstě korun českých). Roční nájemné je splatné měsíčně, a

to vždy do 15. dne toho kterého měsíce, za které je nájemné hrazeno a to ve výši 39 600,- Kč (třicetdevět tisíc šest set korun českých) bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u ČSOB č.ú. 209986384/0300.

V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru (dodávka elektrické energie, dodávka vody a odvádění vody, odvoz odpadků). Nájemce je povinen hradit zálohy na cenu služeb, a to měsíčně ve výši 11 000,- Kč (jedenáct tisíc korun českých). Zálohy jsou splatné spolu s nájemným vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který se zálohy hradí a to převodem na účet pronajímatele vedený u ČSOB č.ú. 209986384/0300. Vyúčtování záloh bude prováděno v souladu s termíny pro vyúčtování dodavateli. Tímto obdobím bude obvykle jeden kalendářní rok.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu odpovídajícím stáří objektu. Nájemci je stav nebytového prostoru znám, bere bez výhrad na vědomí jeho reálný stav a v tomto stavu ho přebírá.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jen k účelu sjednanému v čl. II této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vznik škod, veškerých pojistných událostí a potřebu rozsáhlých oprav pronajatých prostor, jinak nájemce odpovídá v plném rozsahu za škody vzniklé pronajímateli v důsledku nesplnění této povinnosti a škodu nahradit. Nenahradí-li nájemce vzniklou škodu, je pronajímatel oprávněn nechat odstranit škodu na náklady nájemce. Nájemce byl seznámen s tím, že pojištění sjednané pronajímatelem nezahrnuje pojištění movitého majetku vneseného nájemcem do předmětu nájmu.
5. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit opravy předmětu nájmu způsobené provozní činností nájemce.
6. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce, zavazuje se na své náklady vybavit nebytové prostory předepsaným protipožárním zařízením. Nájemce je povinen na svůj náklad a to v termínech a rozsahu dle příslušných právních předpisů provádět v nebytových prostorách revize protipožárních přístrojů, elektroinstalací. O výsledcích těchto revizí je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele. Pokud bude na základě těchto revizí nutné provést nápravu vadného stavu, je nájemce povinen tuto nápravu provést v určených termínech na svůj vlastní náklad. V případě porušení těchto předpisů nebo povinností vzniklých po provedení revizí se nájemce zavazuje nahradit škodu, která v důsledku tohoto porušení pronajímateli vznikla či uhradit veškeré sankce, které byly pronajímateli v důsledku tohoto porušení uloženy.
7. Nájemce se zavazuje zajišťovat po dobu nájmu běžnou údržbu včetně drobných oprav, úklid v předmětu nájmu a jeho bezprostředním okolí (včetně odklizení sněhu v zimním období) a hradit náklady s tím spojené. V případě pochybností, co se rozumí pojmy „běžná údržba a drobné opravy“ se smluvní vztah řídí po vzájemné dohodě rozsahem stanoveným pro nájemce bytů nařízením vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění.
8. Nájemce se zavazuje provést opravy předmětu nájmu v rozsahu nevyžadujícím stavební povolení po předchozím souhlasu pronajímatele a Rady městské části Brno-Bystrc. I další případné opravy nebo stavební úpravy je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a Rady městské části Brno-Bystrc. Opravy nebo stavební úpravy

prováděné se souhlasem pronajímatele a Rady městské části Brno-Bystrc provede nájemce vlastním nákladem bez vyžádání návratnosti vynaložených finančních prostředků. V případě skončení nájemního vztahu nebude nájemce požadovat úhradu vynaložených finančních prostředků.

9. Nájemce je povinen pronajímateli kdykoliv ve své provozní době umožnit vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění povinností a dodržování závazků vyplývajících pro nájemce z ustanovení této smlouvy. Ve sporném případě se má za to, že provozní doba nájemce je doba od 9:00 hodin do 14:00 hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.
10. Nájemci je zakázáno skladovat či odkládat věci v bezprostředním okolí předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit zásobování předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k poškozování veřejného majetku, zejména chodníků a nezpevněných travnatých ploch. Nájemce přebírá odpovědnost za škody na veřejném majetku (zejména chodnicích a nezpevněných travnatých plochách) způsobené i třetími osobami v souvislosti se zásobováním a provozem předmětu nájmu. Při porušení těchto závazků je nájemce povinen vedle nákladů na odstranění škody zaplatit pronajímateli i smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (jedentisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
11. Nájemce se zavazuje zdržet se jednání, která by rušila výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do užívacích práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné. Při porušení tohoto závazku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (jedentisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
12. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a k případným provedeným opravám a stavebním úpravám.

VI. Skončení nájmu

Nájemní vztah skončí:

- dohodou smluvních stran
- písemnou výpovědí z důvodů uvedených níže nebo z důvodů uvedených v občanském zákoníku.

Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:

- a) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- b) nájemce změnil v nebytovém prostoru předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
- c) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním nebytového prostoru sloužícího podnikání,
- d) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
- d) nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy,

Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím ujednané doby nájmu, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor touto smlouvou pronajat
- b) přestane být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl pronajat,
- b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.

Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.

Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne, nevznese-li vypovídání strana námitky včas. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce od doručení námitek nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit předmět nájmu, odstranit části zařízení, jež jsou jeho majetkem a vyklizený předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % (půl procenta) ze sjednaného ročního nájemného za každý započatý den prodlení.

Smluvní strany se dohodly, že dnem skončení nájmu je pronajímatel oprávněn volně vstupovat do předmětu nájmu a je oprávněn manipulovat se zámky v rozsahu, jakém uzná za vhodné. Po skončení nájmu je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu bez účasti nájemce a na náklady nájemce.

VII. Sankce

Při prodlení s úhradou nájemného nebo jiných peněžitých plnění dle této smlouvy se sjednává smluvní pokuta mimo zákonné příslušenství ve výši 0,5 % (půl procenta) z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

VIII. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že vztahy vzniklé z této smlouvy se budou v dalším řídit ustanoveními § 2302 – § 2315 OZ. Není-li stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího podnikání obecná ustanovení o nájmu - § 2201 a násl. OZ.

Změny a dodatky k této smlouvě lze činit jen prostřednictvím písemných dodatků takto výslovně označených, číslovaných a podepsaných oběma stranami.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.

Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Pronajímatel zašle smlouvu správci registru smluv

k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně uvádějí, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství a prostřednictvím registru smluv bude uveřejněn text této smlouvy tak jak to vyžaduje zákon o registru smluv.

Účastníci si smlouvu přečetli a prohlašují, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

S pronájmem nebytového prostoru souhlasila Rada městské části Brno-Bystrc na 7/38. mimořádné schůzi konané dne 6.12.2017, bod 5.2.01.

V Brně dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....