

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno, Městská část Brno – Nový Lískovec,

Dominikánské nám. 1, 607 61 Brno

Doručovací adresa: Oblá 75a, 634 00 Brno

zast.: starostkou městské části Ing. Janou Drápalovou

IČ: 44992785, DIČ: CZ 44992785

bankovní spojení: Sberbank, a.s., číslo účtu: 4200089343/6800

jako pronajímatel na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. MVDr. Hladík Slavomír

Sídlem: Brno, 603 00, Pisárky, Hroznová 450/16A

IČO: 41570031

jako nájemce na straně druhé

(dále jen „nájemce“)

I. Preambule

1. Statutární město Brno je vlastníkem objektu občanské vybavenosti Oblá 75a, č. p. 518, který je součástí pozemku parcelní číslo 1865/3 v k. ú. Nový Lískovec, obec Brno-město, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, na listě vlastnictví č. 10001, pro obec Brno.
2. Výše uvedené nemovitosti byly svěřeny do správy Městské části Brno-Nový Lískovec usnesením Zastupitelstva města Brna č. Z1/30, ze dne 1.7.1993, za účelem dalšího pronájmu.

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání (nájmu) část nebytových prostor **o celkové ploše 108 m², které se nachází v 1. NP** výše uvedeného objektu občanské vybavenosti **Oblá 518/75a**, které jsou polohově specifikované v grafické příloze č. 1 této smlouvy.
2. Pronajímané prostory budou sloužit k podnikání nájemce, a to za účelem provozování služeb: **„výkonu odborné veterinární činnosti“ – veterinární ordinace.**
3. Uvedené služby budou provozovány v prostorách v 1. NP, vchod č. 1, a to:
 - místnosti č. 121 – zádveří o výměře 5,25 m²
 - místnosti č. 122 – kancelář o výměře 90,15 m²
 - místnosti č. 123a – předsíň WC (1) o výměře 1,17 m²
 - místnosti č. 123b – WC (1) o výměře 1,12 m²
 - místnosti č. 124a – předsíň WC (2) o výměře 1,17 m²
 - místnosti č. 124b – WC (2) o výměře 1,12 m²
 - místnosti č. 125 – zázemí zaměstnanci o výměře 7,93 m²

4. Nájemce předmět nájmu ve výše uvedeném rozsahu a za dále sjednaných podmínek do užívání (nájmu) přejímá a zavazuje se hradit nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu za podmínek dále sjednaných v této smlouvě.
5. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavebně technickým stavem, a v tomto stavu je přebírá do svého užívání.

III. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
2. Nájemní vztah může být ukončen:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez udání důvodu,
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele, je-li nájemce o více než tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - d) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele v případě nedodržení ujednání článku II., odst. 1, a článku V., odst. 1, 2, 3, 4 a 5 této smlouvy, jestliže nájemce nesjednal nápravu ani na základě předchozí písemné výzvy pronajímatele.

Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájemní vztah podle bodu 2 tohoto článku smlouvy podle písmene b) činí výpovědní lhůta šest měsíců, podle písmen c), d) činí výpovědní lhůta jeden kalendářní měsíc, a vždy počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se nedohodne nájemce s pronajímatelem jinak. Bude-li nájemce v prodlení s vyklizením a předáním pronajatých prostor, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý den prodlení.

IV. Nájemné a služby spojené s pronájmem

1. Nájemné za prostory nájmu uvedené v čl. II odst. 2 se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 1 200 Kč/m²/rok, tj. celkem 129.600 Kč za kalendářní rok.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, což je zejména spotřeba elektřiny, vody a tepla (dále jen „služby“). Rozpis nájemného a sjednaných služeb je uveden ve Výpočtovém listě, který jako příloha č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy. Úklid pronajímaných prostor a svoz odpadu vzniklého z podnikatelské činnosti si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady.
3. Zálohy za služby jsou splatné společně s nájemným a každý rok budou vyúčtovány podle platných právních předpisů. V případě změny cen poskytovaných služeb se nájemce zavazuje akceptovat novou cenovou relaci v nově vystaveném Výpočtovém listě.
4. **Nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních úhradách, jako alikvotní část ročního nájemného sjednaného v odst. 1 tohoto článku, a to společně s úhradou za služby bezhotovostní platbou na účet pronajímatele vždy do pátého dne prvního měsíce v kalendářním čtvrtletí, za který se hradí nájem.**

5. Nájemné a ostatní platby se považují za uhrazené připsáním na bankovní účet pronajímatele.
6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či úhrad za služby je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení v zákonné výši.
7. Smluvní strany se dohodly, že v průběhu trvání nájemního vztahu se výše nájemného může každoročně upravit o výši inflace (podle indexu růstu spotřebitelských cen) vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, nejdříve však od 01. 01. 2020. Nová výše nájemného je platná doručením oznámení nájemci (novým Výpočtovým listem), a to od 1. ledna daného kalendářního roku.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se výslovně zavazuje provést na své vlastní náklady úpravy pronajímaných prostor a užívat předmět nájmu k účelu sjednanému touto smlouvou.
2. ***Před zahájením provozu veterinární ordinace v pronajatých prostorách touto smlouvou nájemce doloží pronajímateli právoplatné rozhodnutí o změně využití pronajímaných prostor, tj. ke sjednanému účelu dle odst. 1 čl. II. této smlouvy.***
3. Nájemce je povinen udržovat nekuřácký provoz v pronajatých prostorách.
4. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. ***Stavební úpravy v pronajatých prostorách smí nájemce provádět pouze po obdržení předchozího písemného souhlasu pronajímatele a za podmíněk stanovených pronajímatelem.***
6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své vlastní náklady zajišťovat běžnou údržbu, drobné opravy a úklid pronajatých prostor.
7. **Za drobné opravy se považují** opravy pronajatých prostor a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajímaných prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
 - a) **Podle věcného vymezení** se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých částí podlah, podlahových krytin, výměna prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří, jejich součástí a výměny zámků, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles,
 - opravy vodovodních baterií, vodovodních výtoků, sprch, ohřívačů vody a umývadel,
 - a výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.
 - b) **Podle výše nákladu** se za drobné opravy považují další opravy pronajatých prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písmenem a) tohoto bodu článku smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
8. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit likvidaci odpadu vzniklého z jeho podnikatelské činnosti.
9. Nájemce je povinen zajišťovat v pronajatých prostorách na vlastní náklady revize všech jím vnesených elektro přístrojů a plynových zařízení včetně jejich přívodů a rozvodů. Nájemce je dále dodržovat pravidla bezpečnosti práce a požární ochrany vyplývající z povahy

provozované podnikatelské činnosti, zejména dodržovat kontrolu hasicích přístrojů ve lhůtách stanovených příslušným právním předpisem.

10. Pojištění a ochranu nájemcem vneseného majetku si zajistí nájemce v potřebném rozsahu sám a na vlastní náklady.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel se zavazuje spolupracovat s nájemcem při úpravě pronajímaných prostor za účelem stavebních úprav ke sjednanému účelu nájmu, zejména poskytnout projektové podklady ke stávajícímu stavebně-technickému stavu, písemně se vyjádřit za vlastníka objektu k předloženým stavebním úpravám, apod.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány ke sjednanému účelu a zjištění stavebního stavu předmětu nájmu za přítomnosti nájemce po předchozím písemném oznámení.
4. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s porušením právních povinností pronajímatele.
5. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté prostory poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor 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.
6. Smluvní strany se dohodly, že se ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou nepoužije ustanovení § 2230 odst. 1 a § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Platí, že nájem skončil a nesjednává se znovu i v případě, že nájemce pronajaté prostory užívá i po skončení nájmu a pronajímatel ho v zákonné lhůtě nevyzve k vyklizení.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou nepoužije ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel, jakožto veřejnoprávní subjekt, při dodržení podmínek stanovených zákonem č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zveřejnil tuto smlouvu, její část nebo dílčí informace týkající se této smlouvy a jejího plnění, a to v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o registru smluv.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

3. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Tuto smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Adresou pro doručování je u obou účastníků adresa uvedená v záhlaví této smlouvy, příp. uvedená v obchodním či obdobném rejstříku ke dni odeslání písemnosti. Doručování mezi smluvními stranami bude probíhat zpravidla poštou.
6. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
7. 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.

VIII. Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění:

1. Záměr pronajmout prostory podle této smlouvy byl zveřejněn od 04.10.2018 do 22.10.2018 jeho vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Brno-Nový Lískovec.
2. Tato smlouva o nájmu byla schválena usnesením Rady MČ Brno – Nový Lískovec č. 1/2019 konané dne 16. 01. 2019.

Seznam příloh:

- č. 1 – Specifikace a dispoziční umístění pronajímaných prostor
- č. 2 – Výpočtový list

V Brně dne 01. 02. 2019

V Brně dne 01. 02. 2019

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

Ing. Jana Drápalová
starostka MČ Brno-Nový Lískovec

.....

MVDr. Slavomír Hladík