

Smlouva o nájmu

Pronajímatel:

BRAMLEY, s.r.o.

se sídlem: Mezírka 775/1, 602 00 Brno

zapsaná v OR KS Brno, odd. C, vložka 42971

IČ: 26306735

DIC: CZ26306735

zastoupená: Ing. arch. Davidem Taslerem jednatelem společnosti

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce:

Středisko volného času, Rosice, okres Brno – venkov, příspěvková organizace

se sídlem Žerotínovo náměstí 1, 665 01 Rosice

zapsaná v OR KS Brno, oddíl PR, vložka 1810

IČ: 72555513

zastoupená: ředitelkou Mgr. Zuzanou Kluskovou

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle ust. §2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) ve znění pozdějších předpisů tuto

n á j e m n í s m l o u v u . (dále jen „Smlouva“)

Čl. I. – Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku, parcela číslo st. 1642, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova bez čísla popisného nebo čísla evidenčního na ulici Říčanská v obci Rosice. Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov na listu vlastnictví č. 1649 pro obec Rosice a katastrální území Rosice u Brna.

2. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci, který od něj najímá a touto smlouvou již najal prostor sloužící k podnikání shora popsané nemovitosti k dočasnému užívání. Jedná se o **prostory v 1.NP budovy tělocvičny**.

a) **Malá gymnastická tělocvična** – užívání celoročně
- **prostory o celkové ploše 69,12 m²**

b) **Velká tělocvična** – užívání do 31.5.2019 a dále od 15.9. roku do 31.5. následujícího roku takto:

Pondělí:	14:00 – 16:30
Úterý:	16:00 – 19:00
Čtvrtek:	16:00 – 19:00
Pátek:	14:00 – 16:30

c) Skladový prostor na chodbě pro zázemí gymnastiky.

Nájemce se zavazuje, že do 31.1.2019 provede na svůj náklad oddělení tohoto skladového prostoru textilní zástěnou.

Nedílnou součástí této smlouvy je plánek předmětu nájmu (příloha č. 1).

3. Nájemce se na základě této smlouvy zavazuje platit pronajímateli nájemné a cenu souvisejících služeb.

4. Nájemce bude předmětný prostor výlučně využívat k provozování tělovýchovné činnosti.

5. Pronajímatel přenechává nájemci prostor sjednaný dle čl. I., odst. 2 této smlouvy k dočasnému užívání, a to ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a nájemce ho v tomto stavu přebírá.

6. Nájemce není oprávněn přenechat najatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám ani umožnit třetím osobám jeho užívání bez písemného souhlasu pronajímatele, na základě předchozí žádosti nájemce.

Čl. II. – Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pohyb pracovníků a partnerů nájemce v objektu, v němž jsou umístěny předmětné prostory, není v rámci těchto prostor a nezbytných komunikací nikterak omezen. Nájemce je tudíž oprávněn užívat společné prostory, chodby, schodiště, sociální zařízení atd., k účelům, ke kterým byly zbudovány.

2. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nacházejících se v těchto společných prostorách. Nájemce je povinen o předmět smlouvy řádně pečovat, nést přiměřené náklady na zachování stavu a opravy, hradit ze svého náklady spojené s užíváním, tj. opravy prostoru poškozeného užíváním, malování, výměna poškozených žárovek či zářivek, umývání oken zevnitř, opravy poškozených dveří a výroba náhradních klíčů.

3. Za dodržování předpisů o bezpečnosti práce a požární ochrany v pronajatých prostorách, odpovídá nájemce.

4. Nájemce je povinen zajistit si vhodným způsobem zabezpečení pronajatých prostor.

5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat služby zabezpečující dodávky energií, které jsou součástí nájemního vztahu, tj. teplo, teplá a studená voda a elektrická energie. Pronajímatel rovněž zajišťuje úklid, odvoz odpadů, požární ochranu, správu a údržbu areálu.

6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.

7. Stavební úpravy nebo zhodnocení prostor stavebního nebo instalačního charakteru, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad.

8. Za ztrátu či poškození věci do pronajatých prostor vnesených, či v nich odložených, nenese pronajímatel odpovědnost, ledaže by škodu způsobil sám.
Nájemce si zajistí potřebná pojištění svého majetku v pronajatých prostorách.

Čl. III. - Nájemné a záloha na cenu souvisejících služeb

1. Nájemné za užívání prostor dle čl. I., odst. 2, písm. a) (malá gymnastická tělocvična) této smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran a činí **500,- Kč/m²/rok bez DPH**. Nájemné je dle § 56 a, odstavce 1 zákona o DPH osvobozeno od DPH.

V ceně nájmu je konání závodů dvakrát ročně ve víkendové dny v průběhu školního roku včetně využití velké tělocvičny, přesný termín bude upřesněn minimálně jeden měsíc před závody.

2. Nájemné včetně souvisejících služeb za užívání prostor dle čl. I., odst. 2, písm. b) (velká tělocvična) této smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran a činí **200,- Kč/hodina bez DPH**. K této částce bude účtováno DPH dle platných předpisů.

Případně další využití velké tělocvičny mimo termíny uvedené v čl. I, odst. 2, písm. b) bude realizováno na základě samostatných objednávek nájemce za nájemné 200,- Kč/hodinu bez DPH.

3. Nájemné za užívání prostor dle čl. I, odst. 2, písm. c) (skladový prostor) této smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran a činí **300 Kč/měsíc bez DPH**. Nájemné je dle § 56 a, odstavce 1 zákona o DPH osvobozeno od DPH.

4. Záloha na cenu souvisejících služeb za užívání prostor dle čl. I., odst. 2, písm. a) (malá gymnastická tělocvična) této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran takto:

- služby DPH 15 % od 1.1.2019: 25,- Kč/m²/rok bez DPH,
- služby DPH 21 % od 1.1.2019: 418,- Kč/m²/rok bez DPH.

K službám bude účtována DPH dle platných předpisů.

Služby DPH 15 % - zahrnují zabezpečení dodávek teplé a studené vody.

Služby DPH 21% - zahrnují ostatní související a sjednané služby spojené s nájemním vztahem (elektrická energie, vytápění, úklid, odvoz odpadů, požární ochrana, správa a údržba areálu).

Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby dle platných právních předpisů za kalendářní rok, nejpozději do 31.3. následujícího roku.

Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázaný přeplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok do jednoho měsíce po doručení vyúčtování nájemci.

Nájemce se zavazuje doplatit pronajímateli případný nedoplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok do jednoho měsíce po doručení vyúčtování nájemci.

Vyúčtování spotřeb energií po skončení příslušného roku bude základem pro kalkulaci nové zálohy na cenu služeb pro rok následující, a to s účinností nejpozději od 1.4. běžného

roku. Výši nové zálohy na cenu služeb stanoví pronajímatel na základě jednostranného právního úkonu pronajímatele, tzn. není třeba akceptačního projevu ze strany nájemce.

5. Měsíční rozpis úhrad za nájemné a služby od 1.1.2019 je za užívání prostor dle čl. I., odst. 2, písm. a) (malá gymnastická tělocvična) následující:

Nájemné: 2 880,- Kč

DPH: 0,- Kč

Osvobozeno od DPH dle § 56 a, odstavce 1 zákona o DPH.

Nájemné vč. DPH: 2 880,- Kč

Služby DPH 15 %: 144,- Kč

DPH 15 %: 22,- Kč

Služby vč. DPH: 166,- Kč

Služby DPH 21 %: 2 408,- Kč

DPH 21 %: 506,- Kč

Služby vč. DPH: 2 914,- Kč

Celkem k úhradě: 5 960,- Kč vč. DPH.

6. Nájemce prohlašuje, že **není plátcem DPH.**

V případě, že nastane v tomto stavu změna, je nájemce povinen oznámit ji pronajímateli, a to v termínu nastalé změny a doložit tuto změnu rozhodnutím správce daně.

7. Nájemné a záloha na cenu služeb jsou splatné a budou hrazeny měsíčně na základě pronajímatelem vystavených faktur, daňových dokladů. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné 1. dnem zdaňovacího období.

8. Dohodnutá splatnost podkladů k placení (faktur-daňových dokladů) je 10 dní ode dne vystavení. Úhrada bude provedena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u J & T BANKA, a.s., č. ú. [REDAKCE] případně hotovostní platbou přímo na pokladně pronajímatele.

9. a) Pro případ prodloužení nájemce s úhradou faktury – daňového dokladu dle této smlouvy, bylo s odkazem na ust. § 2048 a násl. „NOZ“ ujednáno, že nájemce zaplatí smluvní pokutu ve výši 0,1% z částky v prodloužení za každý den po termínu splatnosti faktury – daňového dokladu.

b) Nezaplacení nájemného a zálohy na cenu služeb dle této smlouvy do 30ti dnů po splatnosti daňového dokladu nebo zálohové faktury je bráno jako hrubé porušení smlouvy a vytváří možnost okamžitého ukončení smluvního vztahu ze strany pronajímatele.

c) Nájemce bere na vědomí, že v případě neplacení nájemného a zálohy na cenu služeb mu může být zamezen přístup do předmětných prostor a jeho movitý majetek může být odprodán za účelem vyrovnání jeho závazků, k čemuž tímto dává výslovný a neodvolatelný souhlas.

10. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného a ceny služeb tak, že vždy počínaje dnem 1. ledna se částka nájemného a ceny služeb upraví dle průměrného procenta roční inflace, stanoveného ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. Tuto úpravu nájemného musí

pronajímatel písemně oznámit nájemci v průběhu prvních šesti měsíců kalendářního roku, pro který má být zvýšeno. Pokud v průběhu kteréhokoli kalendářního roku přesáhne roční míra inflace 5% je pronajímatel oprávněn v příslušném rozsahu zvýšit nájemné cenu služeb do dvou měsíců od oznámení této skutečnosti ČSÚ. Smluvní strany se dohodly na tom, že k uplatnění valorizace nájemného dle výše popsaných pravidel dojde na základě jednostranného právního úkonu pronajímatele, tzn. není třeba akceptačního projevu ze strany nájemce.

11. S odkazem na ust. §§ 1395–1399 „NOZ“ sjednávají účastníci smlouvy následující zadržovací právo takto.

a) nájemce složil na základě smlouvy o nájmu uzavřené s předchozím pronajímatelem, Svaz českých a moravských družstev, ze dne 13.9.2013 jistotu ve výši **4 000,- Kč** k zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s touto smlouvou.

b) složená jistota (kauce) je zajišťovacím prostředkem i podle této smlouvy. Pro případ, že nájemce neplní svoji povinnost řádně platit nájemné či úhrady za plnění spojené s nájmem dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn bez dalšího srazit dlužnou částku ze složené kauce.

c) pronajímatel je povinen složenou jistotu, pokud nebyla vyčerpána v souladu s výše uvedeným, nájemci vrátit bez zbytečného odkladu po zániku této smlouvy.

Čl. IV. - Reklamní tabule a označení

1. Nájemce je oprávněn umístit na pronajatých prostorách v místech určených pronajímatelem reklamní tabule. Opatření příslušných úředních povolení je věcí nájemce. Náklady na reklamní tabule hradí nájemce.

2. Reklamní tabule a firemní označení budou zhotoveny a instalovány po konzultaci s pronajímatelem s přihlédnutím k jeho stanovisku tak, aby bylo zajištěno jednotné estetické hledisko.

Čl. V. – Skončení nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností a platností ode dne **1. 1. 2019**.

2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran ke dni uvedenému v dohodě, nebo písemnou výpovědí učiněnou kteroukoliv ze smluvních stran, a to z jakéhokoliv důvodu, nebo bez uvedení důvodu.

3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího, po jejím doručení druhé straně.

4. V případě výpovědi učiněné ze strany pronajímatele z důvodu, že:

a) nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu se smlouvou, tedy např. že se opotřebovávají nadměrně přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě

b) nájemce je v prodlení s úhradou plateb dle této smlouvy nebo jejich částí o více než 30 dnů oproti termínům a částkám uvedeným v čl. III. této smlouvy je výpovědní lhůta třídnenní a počíná běžet prvním dnem po doručení zdůvodněné písemné výpovědi nájemci.

5. V pochybnostech se má za to, že výpověď je doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání formou doporučené zásilky na adresu smluvní strany uvedenou v čl. I. této smlouvy.

6. Pronajímatel i nájemce jsou společně vázáni provést vzájemné vypořádání závazků a pohledávek z titulu této smlouvy do dne jejího zániku.

Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.

7. Nebylo-li dohodnuto jinak je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. VI - Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že si pronajaté prostory prohlédl a shledal je způsobilými ke smluvenému užívání.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

3. Smlouvu o nájmu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.

4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některá ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.

5. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení občanského zákoníku („NOZ“) platného a účinného v době uzavření této smlouvy.

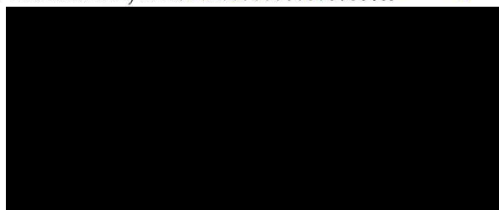
6. Přílohou této smlouvy je:

a) Plánek předmětu nájmu

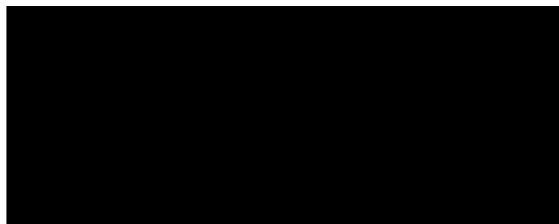
7. Dnem 31.12.2018 končí platnost a účinnost smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 13.9.2013 a účinné od 16.9.2013, ve znění dodatku č.1 ze dne 9.10.2015, dodatku č.2 ze dne 15.9.2016, dodatku č.3 ze dne 2.2.2017, dodatku č.4 ze dne 12.9.2017 a dodatku č.5 ze dne 30.4.2018.

8. Na důkaz svobodné a vážné vůle tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, smluvní strany souhlasně podepisují.

V Rosicích, dne 20. 12. 2018



Ing. arch. David Tasler, jednatel



nájemce