

SMLOUVA O NÁJMU
uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Pronajímatel: Statutární město Brno, Městská část Brno-střed
jednající prostřednictvím: Ing. arch. Vojtěcha Mencla - starosty MČ Brno-střed
sídlo: (doručovací adresa) Dominikánská 2, 601 69 Brno
IČO: 4499278501
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Brno
č.ú.: [REDAKCE]

a

Nájemce: malé věci, z.s.
sídlo (doručovací adresa): [REDAKCE]
jednající prostřednictvím: [REDAKCE]
IČO: 061 26 782
bankovní spojení: [REDAKCE]
tel., e-mail: [REDAKCE]

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále i jen NOZ) a předpisy souvisejícími, tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět nájmu

- 1/ Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory označené jako č. 101, o celkové výměře 67,5 m² a celkové podlahové ploše 71,8 m², nacházející se v I. podzemním a I. nadzemním podlaží domu č. p. 299, na pozemku p. č. 1071, v k. ú. Veverčí, tedy v domě na ulici **Zahradníkova 10** v Brně, sestávající ze 7 místností (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je zakreslen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
- 2/ Statutární město Brno je výlučným vlastníkem výše uvedené nemovitosti, ve které se předmět nájmu nachází. Městské části Brno-střed byla tato nemovitost svěřena v souladu se Statutem města Brna.

II.

Účel nájmu

- 1/ Pronajímatel dává nájemci prostory specifikované v čl. I. této smlouvy do nájmu za účelem **provozování spolkové činnosti, administrativní činnosti spolku a setkávání dobrovolníků.**
- 2/ Změna výše dohodnutého účelu nájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran; dohoda musí být písemná.
- 3/ Pokud pronajaté prostory není možno dle příslušných právních norem užívat ke sjednanému účelu nájmu, je nájemce povinen zajistit si před zahájením užívání veškerá potřebná povolení orgánů státní správy v souladu s právními předpisy a sjednaným účelem nájmu.

- 4/ Nájemce se zavazuje, že nebude v pronajatých prostorech umístěn popř. provozován výherní hrací přístroj, koncový interaktivní videoloterní terminál či herní místo lokálního herního systému.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, ode dne 01.03.2019 (den vzniku nájmu).

IV. Výše nájemného a úhrada za služby

- 1/ Nájemce se zavazuje platit za pronajaté prostory specifikované v čl. I. této smlouvy dohodnuté nájemné ve výši 43.875 Kč ročně, tj. 3.656 Kč měsíčně.
Nájemné může být placeno buď bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo hotově.
- 2/ Nájemce se zavazuje platit zálohy na úhrady za služby a energie stanovené ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1. Uvedený závazek neplatí, pokud služby a energie nejsou poskytovány.
- 3/ Výši záloh na úhrady za služby a energie, související s užíváním předmětu nájmu, může pronajímatel upravit tehdy, pokud dojde ke změně podmínek, které platily v době uzavření této smlouvy. Tím se rozumí, že pokud dojde ke změně cen energií a rozsahu služeb od jejich dodavatelů, mohou být tyto změny upraveny ve výpočtovém listu podle aktuálního stavu a takto upravený výpočtový list se nájemce zavazuje akceptovat a hradit upravené ceny a zálohy. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije, pokud služby a energie nejsou poskytovány.
- 4/ Nájemce s pronajímatelem se dohodli na tom, že pronajímatel je oprávněn dohodnutou výši nájemného vždy s účinností od 01.04. kalendářního roku jednostranně upravit o příslušná procenta, odpovídající procentům průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, oznámené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Upravenou výši nájemného se pronajímatel zavazuje nájemci písemně oznámit.
- 5/ Nájemce se zavazuje platit nájemné po celou dobu nájmu 3 měsíce předem, k 25. dni v měsíci. Nájemce se zavazuje platit zálohy na úhrady za služby a energie specifikované ve výpočtovém listu po celou dobu nájmu předem, k 25. dni v měsíci, s výjimkou prvního měsíce nájmu, kdy je nájemce oprávněn uhradit zálohu na úhrady za služby a energie k 25. dni běžícího měsíce.
Při podpisu smlouvy se nájemce zavazuje uhradit jednorázově nájemné za první tři měsíce, poté se nájemce zavazuje hradit měsíční nájemné a zálohy na úhradu za služby a energie vždy k 25. dni v měsíci.
(Tzn. je-li například den vzniku nájmu stanoven ode dne 01.01., popř. 15.01., je nájemce při podpisu smlouvy povinen uhradit nájemné za leden až březen příslušného roku, poté je povinen k 25. lednu uhradit nájemné za duben příslušného roku a zálohu na úhradu za služby a energie za leden a únor příslušného roku, k 25. únoru nájemné za květen příslušného roku a zálohu na úhradu za služby a energie za březen příslušného roku, atd.)
V případě prodlení nájmu se zaplacením nájemného či úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení a zákonný poplatek prodlení.
Ustanovení tohoto odstavce ohledně služeb a energií se nepoužijí v případě, kdy služby a energie nejsou poskytovány.
- 6/ Zálohy za ÚT, TUV, vodné a stočné a ostatní služby související s užíváním předmětu nájmu, které jsou specifikovány ve výpočtovém listu, budou vyúčtovány poté, kdy budou pronajímateli vyúčtovány od přímých dodavatelů, zpravidla do 30.06. následujícího kalendářního roku. Nájemce je povinen uhradit

případný nedoplatek do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije, pokud služby a energie nejsou poskytovány.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- 1/ Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu, specifikovaný v čl. I. této smlouvy, ve stavu, se kterým se nájemce před podpisem této smlouvy podrobně seznámil, a v tomto stavu je přebírá.
- 2/ Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v rozsahu a k účelu sjednanému v této smlouvě. Nájemce je povinen hradit vlastním nákladem náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
- 3/ Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4/ Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu dle této smlouvy třetí osobě, to znamená, že nájemce nemůže přenechat právo nájmu třetí osobě či vložit práva z nájmu předmětných prostor do různých forem sdružení a umožnit tak vznik práva nájmu, užívání, či spoluužívání třetím osobám.
- 5/ Stavební práce a úpravy investičního charakteru (tedy změny předmětu nájmu) je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s příslušnými předpisy. O rozsahu stavebních prací a předpokládané výši finančních nákladů s těmito pracemi spojenými sjednají smluvní strany samostatnou písemnou dohodu, a to smlouvu o právu provést stavbu/práce (inominální smlouvu).
Smluvní strany se dohodly a nájemce bezvýhradně souhlasí s tím, že veškeré náklady na případně provedené stavební práce, v jejichž důsledku dojde ke změně pronajatých prostor, nese výhradně nájemce, který nemá právo požadovat po městské části úhradu nákladů, nebude-li sjednáno jinak, a to ani po ukončení nájmu. Smluvní strany se rovněž dohodly, že nájemce po skončení nájmu není oprávněn bez souhlasu pronajímatele oddělit od předmětu nájmu, to co do něj vložil vlastním nákladem a nemá možnost požadovat po skončení nájmu po pronajímateli ani vyrovnání v souvislosti s provedenými změnami, i kdyby tyto měly vliv na zhodnocení předmětu nájmu.
Dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, vzdává se nájemce nároku na to, aby se s ním pronajímatel při skončení nájmu vyrovnal podle míry zhodnocení.
- 6/ Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny po předchozím v přiměřené době učiněném oznámení k prohlídce předmětu nájmu za účelem zjištění, zda předmět nájmu není užíván v rozporu s touto smlouvou či zda jednáním nájemce nevzniká pronajímateli škoda na pronajatých prostorech, jakož i za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 7/ Reklamní či podobné zařízení lze umístit na nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V žádosti musí nájemce předložit popis a grafické vyobrazení požadovaného reklamního zařízení s tím, že souhlas pronajímatele s umístěním reklamního či podobného zařízení nemá vliv na povinnost nájemce zajistit souhlas dotčených orgánů státní správy, přičemž odpovědnost za porušení této povinnosti nese nájemce. Pronajímatel může odmítnout udělit svůj souhlas, má-li proto to vážný důvod, tedy zejména pokud bylo zařízení či jeho obsah v rozporu s dobrými mravy či právy jiné osoby. Cena za umístění reklamního nebo obdobného zařízení se sjedná v samostatné písemné dohodě (netýká se označení firmy v souladu se zákonem).
- 8/ V souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, navazujícími předpisy, obecně platnými vyhláškami statutárního města Brna o nakládání s odpady (vyhláška statutárního města Brna č. 01/2013, o stanovení systému, shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu vznikajícího na území statutárního města Brna) a zákonem č. 17/1992 Sb.,

o životním prostředí, v platném znění, je nájemce povinen zajistit likvidaci odpadů přímo s organizacemi oprávněnými k likvidaci odpadů.

- 9/ Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se veřejného pořádku, zejména vyhlášku statutárního města Brna č. 12/2011, o regulaci veřejné produkce hudby v pohostinských zařízeních a restauračních zahrádkách, za účelem zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku, v platném znění.

VI. Skončení nájmu

Nájemní vztah mezi stranami této smlouvy lze ukončit:

- A. Písemnou dohodou stran.
- B. U nájmu na dobu neurčitou písemnou výpovědí bez udání důvodu danou pronajímatelem nebo nájemcem, s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
- C. U nájmu na dobu určitou písemnou výpovědí danou:
- pronajímatelem z těchto důvodů:
 - nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za služby a energie poskytované s užíváním předmětu nájmu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za služby a energie poskytované s užíváním předmětu nájmu,
 - nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dal předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě,
 - nájemce bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu,
 - nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - nájemce prokazatelně porušuje povinnosti plynoucí z právních předpisů uvedených v této smlouvě,
 - z jiného závažného důvodu.
 - nájemcem z tohoto důvodu:
 - okolnosti, z nichž strany při uzavření této smlouvy vycházely, se změnily do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Ve všech případech uvedených pod bodem C. činí výpovědní doba tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

- D. V zákonem stanovených případech je možné nájem na dobu neurčitou i na dobu určitou vypovědět písemnou výpovědí bez výpovědní doby; v takovém případě musí výpověď obsahovat výpovědní důvod. Nájem v tomto případě skončí dnem doručení výpovědi druhé straně.

VII. Důsledky skončení nájmu

- 1/ Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, čistý, ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to nejpozději v den skončení nájmu. Veškeré závady způsobené nájemcem nebo osobami, jimž byl do předmětu nájmu umožněn přístup, je nájemce povinen odstranit vlastními náklady. Veškeré změny případně učiněné bez souhlasu pronajímatele uvede nájemce do původního stavu, nebude-li s pronajímatelem sjednáno písemně jinak. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany protokol.

V případě nepředání prostor, připravených dle výše uvedených podmínek, do stanoveného termínu, tj. nejpozději v den skončení nájmu, se nájemce zavazuje zaplatit smluvní pokutu, jejíž výše odpovídá trojnásobku měsíčního nájemného sjednaného v této smlouvě, za každý započatý měsíc prodlení s předáním prostor. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

- 2/ V případě nepředání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli řádně a včas, je pronajímatel oprávněn tyto prostory vyklidit sám s tím, že k movitým věcem nacházejícím se v těchto prostorech je pronajímatel oprávněn uplatnit zadržovací právo, s tím, že budou uloženy na náklady nájemce na vhodném místě po dobu 3 měsíců od skončení nájmu. Strany této smlouvy se dohodly, že za tímto účelem je pronajímatel či osoby jím pověřené oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu, včetně překonání překážek, a k nakládání s věcmi a osobami, které v předmětu nájmu nalezne. Po uplynutí 3 měsíců od skončení nájmu je pronajímatel oprávněn předmětné movité věci ve vlastnictví nájemce prodat a získanou kupní cenu započítat na dlužné závazky nájemce plynoucí z této smlouvy, nájemce tímto uděluje pronajímateli plnou moc k prodeji movitých věcí (tedy k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude prodej movitých věcí ve vlastnictví nájemce). Po uplynutí 6 měsíců od skončení nájmu se předmětné movité věci považují za věci opuštěné a připadají do vlastnictví pronajímatele, který je oprávněn s nimi dále nakládat dle vlastního uvážení.
- 3/ Případný přeplatek na nájemném, úhradách za služby nebo vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu bude bez zbytečného odkladu vyúčtován a vrácen nájemci. V případě nedoplatku je pronajímatel oprávněn uplatnit zadržovací právo k movitým věcem nacházejícím se v předmětu nájmu a patřících nájemci.

VIII. Sankce

V případě nesplnění povinnosti dle čl. V., odst. 5, věta první této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

IX. Doručování

Za doručení se pro účely této smlouvy považuje osobní doručení, doručení poštovní přepravou ve formě doporučené zásilky nebo doručení prostřednictvím Informačního systému datových schránek ve smyslu zák. č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění, a souvisejících předpisů. Za doručení je považováno rovněž i odmítnutí převzetí osobně doručované zásilky. Došlá poštovní zásilka, kterou adresát kvůli svojí momentální nepřítomnosti na doručovací adrese fyzicky nepřevzme a následně si ji ani během úložní doby nevyzvedne na poště, je považována za doručenu třetí pracovní den po odeslání.

Strany se dohodly, že doručovací adresou adresáta je sídlo/bydliště adresáta uvedené v záhlaví této smlouvy. Pokud po uzavření této smlouvy dojde u nájemce ke změně doručovací adresy, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli novou doručovací adresu; pokud to nájemce neučiní, nelze to přičítat k tíži pronajímatele a v takovém případě se poštovní zásilka doručovaná na již neaktuální doručovací adresu nájemce rovněž považuje za došlou a tedy za doručenu nájemci třetí pracovní den po odeslání.

Ustanovení tohoto článku platí pro doručování veškerých listin v souvislosti s uzavřeným nájemním vztahem, tedy zejména oznámení o změně výše nájemného, vyúčtování služeb, výpovědi z nájmu, a dalších.

X. Doložka schválení dle § 41, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonným způsobem, tj. na úřední desce ÚMČ města Brna, Brno-střed, ve dnech od 22.10.2018 do 08.11.2018. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Brno-střed ze dne 07.01.2019, RMČ/2019/4/40.

XI. Čestné prohlášení

Nájemce podpisem této nájemní smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu, městským částem statutárního města Brna, právníkům osobám zřízeným nebo založeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch právnických osob, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl, a zavazuje se, že tento stav udrží po celou dobu trvání nájemního vztahu.

XII. Doložka uveřejnění, informační doložka

1/ Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

2/ Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.

XIII. Závěrečná ujednání

- 1/ Tuto smlouvu lze měnit po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze písemnými dodatky.
- 2/ Touto smlouvou se ruší veškeré předcházející smlouvy a dohody týkající se pronajímaných prostor specifikovaných v čl. I. této smlouvy, které byly uzavřeny mezi smluvními stranami.
- 3/ Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění a předpisy souvisejícími, platnými na území ČR.
- 4/ Tato smlouva nabývá účinnosti dnem vzniku nájmu dle čl. III.
- 5/ Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Všechny čtyři stejnopisy mají platnost originálu.
- 6/ Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, a na důkaz svobodné a vážně projevené vůle níže připojují svoje podpisy.

V Brně dne

V Brně dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
za Statutární město Brno,
městskou část Brno–střed

.....

Přílohy:

1. Výpočtový list
2. Situační pláněk