

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

02.10.2015

Dne

Počet listů příloh 1

Převzal(a)

Předal(a)

1. Statutární město Brno, Městská část Brno-sever zastoupená Mgr. Martinem Malečkem starostou MČ Brno-sever k podpisu pověřen Ing. Rostislav Hakl, místostarosta se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno IČO: 44992785 správce z pověření pronajímatele 1. měřská správní a.s., Bratislavská 71, 602 00 Brno (dále jen „pronajímatel“)

a

2. Jana Žídková, Nezvalova 404/9, 638 00 Brno IČ 643 04 761 zapsán v živnostenském rejstříku ŽÚ města Brna, č.j. MMB/0408638/2010 ze dne 3.11.2010 (dále jen „nájemce“)

uzavřeli

SMĚOVU

O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ
(pro podnikatelský pronájem)

Čl. I.

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání plochu na plotě pozemku p.č. 59/1 u domu č.o.r. 66, č.pop. 826 na ulici Lesnická, v Brně. Nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatí.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání plochu na plotě specifikovanou výše na základě usnesení na 7/10. schůzi Rady městské části Brno-sever konané dne 30.07.2015
3. Výměra je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. II.

1. Shora uvedené prostory budou nájemci pronajaty za účelem umístění jeho reklamního zařízení - neosvětlené reklamní tabule o rozměru 30 x 100 cm. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajaté plochy dobře znám, neboť si ji prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se všemi pravidly, která je třeba při užívání pronajatého místa zachovávat.
2. Umístění reklamního zařízení podléhá ohlášení na ÚMČ Brno-sever, odbor územního rozvoje a výstavby, což nájemce učiní do 15ti dnů od podpisu nájemní smlouvy.

Čl. III.

1. Výše celkového nájemného se sjednává dohodou **1.200,-Kč/m²/rok** (slovy: tisícdvěstakorun českých/m²/rok) V době od 1.8.2015 do 31.12.2015 je sjednáno nájemné ve výši 150,-Kč.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. : **7227850247/0100** a to: půlročně vždy do pátého dne prvního měsíce v pololetí.
K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **0826040103**.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu pololetí náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného pololetního nájemného.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným úkonem každoročně k 1. červenci nájemné upravit vynásobením inflačním koeficientem odpovídajícím míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
Takto upravenou výši nájemného pronajímatel oznámí nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

Čl. IV.

1. Nájem se sjednává s účinností od **01.08.2015 na dobu neurčitou**.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. Dodávku el.energie, plynu a likvidaci tuhého domovního odpadu si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
4. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výši záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výši záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem

vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
3. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu, vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
5. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
6. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
10. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
11. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.

Čl. VIII.

1. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
2. Užívá-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté nebytové prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází nebytový prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.

4. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor nebo bez uvedení důvodu.
5. Umístí-li nájemce informační štít, návštěví či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
6. V případech, uvedených v odst. 4 - 7 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 z.č. 89/2012 Sb.

Čl. IX.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele, na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1.8.2015
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.).
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číselovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Tato smlouva je vyhotovena v dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z принucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Za správnost vyhotovení :

Správce :

Čestná správa a.s.

V dne

Přílohy: výpověď nájemce

Výpočtový list platný od 01.2016

Adresa správce (provozovny)

1.městská správní a.s.

Bratislavská 265/71

602 00 Brno

Adresát

ŽÍDKOVÁ JANA

Nezvalova 404/9

638 00 BRNO

Vlastník

Statutární město Brno

Bratislavská 251/70

601 47 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

Nájemné za období od 01.08.2015 do 31.12.2015 je ve výši 150,- Kč

Bank. spojení pronajímatele	000000-7227850247/0100
Uživatel	
Jméno	ŽÍDKOVÁ JANA
IČ	64304761
DIČ	
Plátce DPH	Ne

Variabilní symbol	0826040103	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	plocha pro reklamu	LESNICKÁ 826/66	
Číslo prostoru	103	613 00 Brno	
Smlouva	RMČ Brno sever 30.7.2015	Platnost smlouvy	Od 01.08.2015 na dobu neurčitou
Splatnost	05.02.2016	Podání výpovědi	
Doba placení	Půlroční	Penalizace	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	1 200,00
Plocha pro náj.	0,30 m2	Roční nájemné	360,00 Kč
Topení		Směrné číslo (120/2011)	
Podlaží	0	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	1

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	180,00	V Dohoda za m2		Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>180,00</i>			
Půlroční předpis celkem	180,00			
Platební příkaz	180,00			

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
reklama		0,30	0,00	0,00	0,00	0,30
Celkem		0,30	0,00	0,00	0,00	0,30

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
ŽIDKOVÁ JANA		Nájemce	01.08.2015		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



Brno dne 21.09.2015

1. městská správa z.s.



103