

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

IČO: 44992785

Jírova 2, 628 00 Brno

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem

(dále jen „pronajímatel“ či „městská část“)

a

Rodinné centrum Jasmínka, z.s.

IČO: 08031584

se sídlem Popelákova 2312/14, 628 00 Brno

zast. předsedkyní Mgr. et Mgr. Alenou Klečkovou

(dále jen „nájemce“ či „spolek Jasmínka“)

I.

1. Městská část je vlastníkem objektu občanské vybavenosti Kotlanova č.7, č.p. 2163, v Brně-Lišni. Objekt je zapsán na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město jako součást pozemku p.č. 8364 v k.ú. Líšeň.
2. Městská část přenechává touto smlouvou do užívání spolku Jasmínka nebytové prostory v uvedeném objektu, a to část bývalé restaurace Jasmín – pravou restaurační místnost (při pohledu zvenku před vchodem) o výměře 82 m². Spolek Jasmínka je oprávněn využívat i toalety umístěné ve spojovací chodbičce ke druhé restaurační místnosti, a to společně s uživatelem této druhé místnosti.
3. Uvedené prostory bude spolek Jasmínka využívat pro realizaci své činnosti jako rodinného centra podporujícího mateřství, rodičovství a zdravé vztahy v rodině.
4. Do ostatních částí bývalé restaurace, které nejsou předmětem nájmu dle této smlouvy, členové spolku ani návštěvníci rodinného centra vstupovat nebudou. Městská část nenese žádnou odpovědnost za škody (na zdraví či majetku), které případně vzniknou porušením tohoto ujednání smlouvy.
5. Spolek Jasmínka je oprávněn využívat prostory pouze k uvedenému účelu. Jakékoliv další rozšíření nebo změnu činnosti nebo způsobu využití prostor je povinen předem projednat s městskou částí a předem získat její písemný souhlas.
6. Umožnit užívání pronajatých prostor nebo jejich části třetí osobě (podnájem, zapůjčení) je spolek Jasmínka oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem městské části.
7. V případě, že spolek Jasmínka poruší ustanovení a povinnosti uvedené v tomto článku smlouvy, je toto považováno za hrubé porušení smlouvy a městská část oprávněna smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

II.

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 1.6.2019.

2. Smluvní vztah lze ukončit dohodou stran nebo výpovědí kterékoliv ze stran s tříměsíční výpovědní lhůtou i bez udání důvodu. Výpověď musí být písemná a výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Z důvodu hrubého porušení smluvních ujednání spolkem Jasmínka je městská část oprávněna vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Za hrubé porušení smluvních ujednání se považuje i prodlení s placením nájemného či úhrad za energie po dobu delší než jeden měsíc. Odstoupit od této smlouvy může kterákoliv ze stran pouze z důvodů stanovených zákonem nebo dohodnutých v této smlouvě. V případě odstoupení nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, nýbrž až ode dne, kdy je písemné rozhodnutí o odstoupení doručeno druhé smluvní straně.

3. V případě ukončení smlouvy je spolek Jasmínka povinen vyklidit prostory k poslednímu dni trvání smluvního vztahu. Pro případ nevyklizení a nepředání prostor nájemcem pronajímateli v tomto termínu sjednávají strany smluvní pokutu, kterou je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením prostor. Pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

III.

1. Výše nájemného je stanovena dohodou stran na částku **800,- Kč/m²/rok**, tj. celkem **65.600,- Kč ročně** za pronájem veškerých prostor.

2. Nájemné začne být placeno od 1.1.2020, za zbývající část roku 2019 spolek Jasmínka nájemné platit nebude.

Nájemné je splatné **čtvrtletně vždy do 5. dne druhého měsíce daného čtvrtletí** na účet pronajímatele u KOBA Brno-město, č.ú. 19-16024621/0100, VS 542000130.

Čtvrtletní splátka nájemného činí 16.400,- Kč.

3. Počínaje rokem 2021 je pronajímatel oprávněn každoročně s účinností od 1.1. daného kalendářního roku upravit výši nájemného podle inflačního koeficientu vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok, avšak pouze v případě, kdy inflační koeficient bude činit 3 % a více. Pokud bude inflační koeficient nižší než 3 %, výše nájemného v tomto roce upravena nebude, ale tento inflační koeficient bude vždy v následujícím roce (a případně i v dalších letech) přičten k aktuálnímu inflačnímu koeficientu. Jakmile tento postupný součet inflačních koeficientů dosáhne výše 3 %, bude v tomto roce nájemné o tento součet inflačních koeficientů upraveno s účinností od 1.1. daného roku, v němž se nájemné upraví.

4. Nájemce bude od počátku nájmu hradit pronajímateli zálohu na studenou vodu ve výši **300,- Kč čtvrtletně** (po 1.1.2020 bude záloha placena spolu s nájemným).

Spotřeba studené vody bude vyúčtována nájemci pronajímatelem vždy jedenkrát ročně na základě odečtu podružného měřidla a konkrétní spotřeby zúčtované pronajímateli ze strany

dodavatele. Případné nedoplatky nebo přeplatky jsou splatné do 30 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

Pronajímatel je oprávněn upravit výši zálohy při změně ceny vody dané dodavatelem, nebo též v případě většího rozdílu mezi uhrazenými zálohami a provedeným ročním vyúčtováním.

Celková čtvrtletní splátka nájemného plus zálohy na vodu činí 16.700,- Kč.

5. V případě prodlení nájemce s placením nájemného či plateb za energie je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy.

6. Nájemce bude sám hradit jednotlivým dodavatelům platby za ostatní spotřebované energie (kromě studené vody) na základě svým jménem uzavřených smluv, odvoz odpadků a případné další služby vážící se k pronajatým prostorům.

7. Nájemce si na vlastní náklady bude zajišťovat úklid v pronajatých prostorách (včetně nadstandardního úklidu, tj. např. umývání oken, úklid po malování, odvoz odpadků).

IV.

1. Pronajaté prostory je nájemce povinen udržovat v řádném stavu. Nájemce zajišťuje a hradí na svůj náklad veškerou běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor.

2. Provádět případné stavební úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení, resp. ohlášení dle stavebního zákona.

3. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek vnesený do pronajatých prostor.

4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, provádění kontroly stavu přenechaných nebytových prostor, a provádění zásahů do pronajatých prostor, pokud to bude nezbytně nutné k provedení prací, zajišťovaných pronajímatelem při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí nebo celého objektu s tím, že tyto práce budou prováděny pokud možno mimo provozní hodiny nájemce.

5. Nájemce se zavazuje počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nezavdal svou činností příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události, a při své činnosti v pronajatých nebytových prostorách dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti ochrany zdraví a majetku. Zejména je nájemce povinen zajistit, aby pronajaté prostory byly osazeny potřebným počtem hasících přístrojů a provádět na svůj náklad jejich pravidelné revize.

6. Nájemce je oprávněn umístit na objektu obvyklé návěští, oznamující jeho činnost v objektu, aniž by pronajímatel požadoval úhradu.

7. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé v pronajatých prostorách v důsledku jeho činnosti nebo v souvislosti s ní pronajímateli nebo třetím osobám dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Nájemce odpovídá pronajímateli i za škody způsobené v pronajatých prostorách třetími osobami, které vstoupily do pronajatých prostor v souvislosti s činností

nájemce.

Nájemce i pronajímatel odpovídají plně za škodu způsobenou porušením svých povinností plynoucích jim z tohoto nájemního vztahu.

8. O předání a převzetí nebytových prostor do nájmu bude sepsán samostatný protokol, stejně jako o zpětném předání a převzetí v případě skončení nájmu.

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným úpravám. Nájemce se zavazuje uhradit případné škody v plné výši.

V.

1. Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.

2. Plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy provádí za městskou část vedoucí majetkoprávního odboru ÚMČ Brno-Líšeň a pověřený technik Správy majetku Líšeň, s výjimkou podpisu této smlouvy, resp. jejich dodatků, kde právo náleží pouze starostovi městské části.

3. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními občanského zákoníku v aktuálně platném znění.

4. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-Líšeň na VIII/12. schůzi konané dne 22.5.2019.

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 9. – 25.4.2019.

V Brně dne 24. 4. 2019

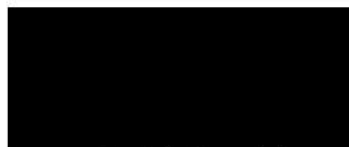
Úřad městské části

Jir

11, 2



Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno



Spolek Jasmínka