

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 44992785

podpisem smlouvy pověřen na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R8/027. konané dne 22. 5. 2019 :

Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Iva Hlavínková

Se sídlem [REDACTED]
IČO: 65291859

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 441 v k. ú. Město Brno, obec Brno, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, se stavbou č. p. 370 na adrese Radnická 12, která je jeho součástí (dále jen „nemovitost“). Jedná se o nemovitou kulturní památku.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, je nebytový prostor v 1. NP nemovitosti o výměře 27 m² (dále jako „nebytový prostor“ nebo „předmět nájmu“).
3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako obchod s luxusní italskou konfekcí, obuví, kabelkami a bižuterií.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem písemně vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:

- a. nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo ceny za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- b. nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- c. nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou,
- d. nedojde k uzavření dohody o vyklizení prostor formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti do 60 dnů od účinnosti této smlouvy z důvodů na straně nájemce
- e. bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté prostory, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých prostor a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.

Z důvodu shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena. Případy uvedené v písm. a), b), c), a d) tohoto odstavce se považují za hrubé porušení povinností nájemce.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou ve výši **481.200,- Kč za rok**. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 120.300,- Kč.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem (zejména el. energii, vytápění, vodné a stočné apod.). Zálohy na úhrady za dodávky tepla, vodného a stočného jsou uvedeny v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemné za předmět nájmu včetně záloh je splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platby náleží, tj. vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. příslušného roku, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedením platby nájemce se rozumí připsání této platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a zálohy za služby, tj. nájemné a záloha za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14 dnů po jeho obdržení.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen tepla, el. energie, vodného a stočného atd. bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby či vyúčtování záloh, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.
7. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájmem zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku. V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce se zavazuje zajistit na svoje náklady úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků.
3. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu nemá vlastní sociální zařízení a že mu bude umožněno užívání WC ve společném prostoru v 1. NP nemovitosti. Nájemce se zavazuje podílet se na úklidu tohoto sociálního zařízení, a to na základě dohody s jeho dalším uživatelem, kterým je TIC BRNO, příspěvková organizace, Radnická 365/2, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 00101460.
4. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi nájmu.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
6. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
7. V případě dalších požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy a v případě stavebních úprav a podstatných změn předmětu nájmu se nájemce zavazuje požadované úpravy provést na své náklady včetně případné rekolaudace a dalších potřebných úkonů na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.
8. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
10. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.

11. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/6 sjednaného ročního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a ceně za služby. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajatý prostor poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě sedmi dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajatý nebytový prostor sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto nebytových prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v nebytovém prostoru na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že mezi pronajímatelem a nájemcem bude do 60 dnů ode dne účinnosti této smlouvy uzavřena dohoda o vyklizení prostor formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti s tím, že pokud nedojde k jejímu uzavření z důvodu na straně nájemce, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání s jednoměsíční výpovědní dobou. Náklady na vyhotovení notářského zápisu se zavazuje hradit nájemce.
2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytový prostor poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
3. Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny, nepoužije.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
6. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
7. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
8. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
9. 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.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. Proběhne-li protokolární předání dle předchozí věty dříve než zveřejnění této smlouvy v registru smluv, nabývá smlouva účinnosti tímto zveřejněním.

Doložka

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 15. 3. 2019 do 1. 4. 2019.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R8/027, konané dne 22.5.2019.

V Brně dne 22. 07. 2019

V Brně dne


24. 8. 2019

Pronajímatel

Nájemce

<i>Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami</i> v objektu Radnická 12 platný ode dne protokolárního předání předmětu nájmu (nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy) Iva Hlavínková				
<i>I. Platby za nájemné</i>	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
Nebytové prostory	27,00		120 300,00 Kč	481 200,00 Kč
Celkem odd. I	27,00		120 300,00 Kč	481 200,00 Kč
<i>II. platby za služby dodavatelů</i> placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch				
	m2	záloha za m2/rok	záloha čtvrtletí	záloha rok
1. Elektrická energie			1 500,00 Kč	6 000,00 Kč
2. Vodné, stočné			400,00 Kč	1 600,00 Kč
Celkem odd. II.			1 900,00 Kč	7 600,00 Kč
<i>III. Platby za služby pronajímatele</i> placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch				
	m2	záloha za m2/rok	záloha čtvrtletí	záloha rok
služby			165,00 Kč	660,00 Kč

Služby zahrnují úklid společných prostor.

Vypracoval: 
v Brně dne: 3.6.2019

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB

za nájemce
Iva Hlavínková

