

SMLOUVA o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno, Dominikánské nám.č.1. 601 67 Brno
zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA
IČ: 44992785
Bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland
č.ú.: 7510006738/5400
dále jen **pronajímatel**

a

2. Golden Sword s.r.o., Příkop 838/6. 602 00 Brno
zastoupená jednatelem [REDACTED]
IČ: 27892441
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, odd. C, vl. 124673
dále jen **nájemce**

I.

Předmět a účel smlouvy

- Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 435 včetně budovy č. p. 361 – jiná stavba, která je jeho součástí a pozemku p. č. 436 včetně budovy č. p. 360 – objekt k bydlení, která je jeho součástí, vše v k.ú. Město Brno, obec Brno, zapsané na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jako „nemovitost“).
- Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou prostory v prvním nadzemním a prvním podzemním podlaží nemovitosti o celkové výměře 172,98 m² (dále také jako „prostory“ nebo „předmět nájmu“):

	označení místností	výměra v m ²
I.NP	vinárna	7,34
		15,20
		37,90
	soc. zařízení	8,36
		2,11
		4,10
	komora přípravná zázemí přípravný	0,58
		11,65
		11,65
	šatna	2,16
		4,57
		2,66
	WC	1,02
		13,23
I.PP	zázemí vinárny	2,90
		12,50
		15,00
		4,05
		1,70
		7,40
celkem		6,90
		172,98

3. Nájemce bude pronajaté prostory užívat v souladu se svým předmětem podnikání jako restauraci a vinárnu.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých prostor, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné prostory přejímá.

II.

Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně 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 neuhradí ve stanoveném termínu po účinnosti smlouvy jistotu ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného
 - c. nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d. nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - e. 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
 - f. 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), d) a e) tohoto odstavce se považují za hrubé porušení povinností nájemce.

4. Platnost a účinnost smlouvy může být ukončena dohodou smluvních stran.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává částkou ve výši 612.000,- Kč ročně. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 153.000,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje dále platit náklady spojené s provozem pronajatých prostor. Úhrady za služby spojené s užíváním prostor výjma úhrad za vodné a stočné je povinen nájemce platit přímo dodavatelům těchto služeb na základě smluv, které s nimi uzavře.
Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli zálohy na úhrady za vodné a stočné (dále jako „zálohy“). Zálohy jsou uvedeny v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Nájemné za pronajaté prostory včetně záloh je splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni každého prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, tedy vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10, převodem na výše uvedený bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání 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 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Vyúčtování zálohových plateb je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů po jeho obdržení.
4. Dne 17. 9. 2014 byla na účet pronajímatele uhrazena částka 50.000,- Kč jako kauce, kterou složil nájemce v souladu s ustanovením smlouvy o složení a užití kauce uzavřené dne 22. 9. 2014. Smluvní strany se dohodly, že kauce bude započítána na nájemné, a to vždy na nejbližší splatné nájemné do doby, než bude kauce započítána v celé výši.
5. Nájemce se zavazuje do 15 dnů ode dne účinnosti smlouvy o nájmu zaplatit na účet pronajímatele jistotu ve výši čtvrtletní splátky nájemného, tj. částku 153.000,- Kč. Tuto jistotu je pronajímatel oprávněn užít na náhradu dlužného nájemného, záloh za služby a energie, smluvních pokut a škody, za kterou odpovídá nájemce, a nákladů vynaložených za nájemce. Smluvní strany se dohodly, že ze složené jistoty nebudou pronajímatelem hrazeny úroky.
6. Nájemce bere na vědomí, že dostane-li se do prodlení s úhradou nájemného a záloh, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými 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 nájemným 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.
8. Nájemce se zavazuje v případě zvýšení cen služeb dle čl. III. odst. 2 této smlouvy oproti částkám v době uzavření smlouvy takto zvýšené platby účtované pronajímatelem hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému touto smlouvou a zavazuje se na svůj náklad zabezpečovat úklid pronajatých prostor, provozní údržbu a drobné opravy. Nájemce se výslovně zavazuje, že v pronajatých prostorách nebudou provozována zejména zařízení typu nočních klubů (tzv. „night club“, „strip bar“ apod.) nebo zařízení podobná, v nichž jsou poskytovány služby jako v nočních klubech, a zařízení, v nichž jsou poskytovány erotické a sexuální služby. Nájemce se dále výslovně zavazuje, že v pronajatých prostorách nebudou provozovány herny, kasina a podobná zařízení, výherní hrací přístroje nebo kvízomaty.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své náklady odstraňovat škody, které v průběhu nájmu způsobí nebo které způsobí osoby, které se zde zdržovaly.
3. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a dalších předpisů souvisejících.
4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě odpovídá nájemce za škodu, která vznikla nesplněním této jeho povinnosti.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy a jiné podstatné úpravy a změny pronajatých prostor jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady bez nároku na úhradu nájemcem vynaložených nákladů vůči pronajímateli, a to ani v průběhu nájmu, ani po jeho skončení, dále, že nájemce nemá nárok vůči pronajímateli na protihodnotu toho, o co se případně zvýší hodnota pronajatých prostor, a to ani po dobu nájmu, ani po jeho skončení.
K žádosti o souhlas s provedením stavebních úprav nebo jiných podstatných úprav a změn pronajatých prostor doloží nájemce výši předpokládaných nákladů, po provedení těchto úprav nebo změn nájemce doloží pronajímateli výši skutečně vynaložených nákladů.
Nájemce není oprávněn zasahovat bez písemného souhlasu pronajímatele jakýmkoliv způsobem do stavební konstrukce užívané části nemovitosti ani do stavebního uspořádání jednotlivých pronajatých prostor.
7. Nájemce je oprávněn přenést předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží nájemce pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez písemného souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k wypowiedi.
8. V případě skončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli prostory poslední den nájmu vyklizené a způsobilé dalšího užívání. Stavební úpravy pronajímatelem odsouhlasené a nájemcem provedené na vlastní náklad t.j. pevně zabudované budou v prostoru ponechány. O předání a převzetí prostor bude sepsán předávací protokol.
9. Pro případ prodloužení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za nevyklizený a nepředaný předmět nájmu za každý započatý měsíc prodloužení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a ceně za služby.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.

2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány 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 pronajaté prostory poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorách 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 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 prostory poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odsouhlaseným provedeným úpravám, 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., občanský zákoník, 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, v platném znění.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
8. 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.

Doložka

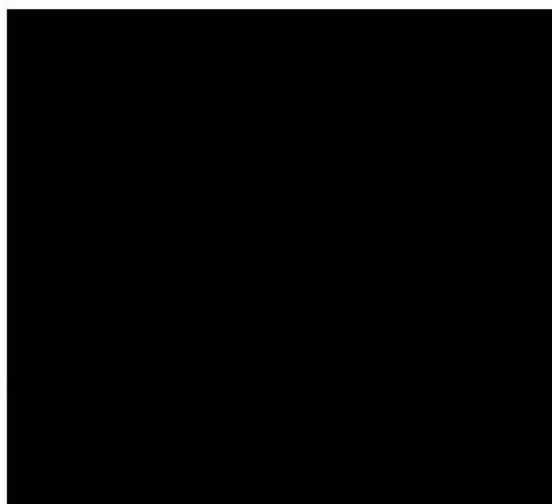
Záměr statutárního města Brna pronajmout prostory byl zveřejněn zákonným způsobem dne 22. 8. 2014.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R6/153 konané dne 15. 10. 2014 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

- 3. 11. 2014

V Brně dne

P r o n a j i m a t e l



N á j e m c e



SUMÁŘ PLATEB spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami v objektu **Mečová 3** platný od data předávacího protokolu (nedílná součást nájemní smlouvy) - **Golden Sword s.r.o.**

I. Platby za nájmy ploch sjednané nájemní smlouvou

Prostor	m2	sazba za m2/rok	čtvrtletní platba	roční platba
Nebytové prostory I.NP, I.PP	172,98		153 000,00 Kč	612 000,00 Kč
CELKEM odd. I.	172,98		153 000,00 Kč	612 000,00 Kč

II. Platby za služby dodavatelům placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. fa v přep. na m2 ploch

Energie	m2	sazba za m2/rok	čtvrtletní platba	roční platba
Voda			10 000,00 Kč	40 000,00 Kč
CELKEM odd. II.			10 000,00 Kč	40 000,00 Kč
CELKEM I+ II.			163 000,00 Kč	652 000,00 Kč

Vypracoval:

V Brně dne: 3.11.2014

za pronajímatele:

Statutární město Brno

Odbor správy majetku MMB

za nájemce:

Golden Sword s.r.o.