

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám.č.196/1, 602 00 Brno

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou

IČO: 44992785

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.

č. ú.: 111107222/0800

podpisem smlouvy pověřen na základě usnesení přijatého Radou města Brna na schůzi č. R8/ 033. konané dne 10. 7. 2019:

Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Šimon Ryšavý

sídlo: [redacted] Brno [redacted]

IČO: 13036068

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 580 v k. ú. Město Brno, obec Brno, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Na uvedeném pozemku je postavena stavba, která je jeho součástí, a to budova č. p. 240 – jiná stavba Jedná se o budovu Solniční or. č. 12 (dále jako „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory nacházející se v 1. NP nemovitosti, a to místnost č. 1.01 o výměře 71,50 m² a místnost č. 1.02 o výměře 21,10 m². Celková výměra pronajímaných prostor činí 92,60 m² (dále jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat jako knihkupectví.
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 s účinností ode dne předání a převzetí předmětu nájmu předávacím protokolem.

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 úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - d) bude nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu 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), a c) 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 168.000,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky činí 42.000,- Kč.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Jedná se zejména o el. energii, vytápění, vodné a stočné, úklid společných prostor apod. Rozpis včetně výše sjednaných záloh je uveden ve výpočtovém listě, který je součástí této smlouvy.
3. Nájemné a zálohy na úhrady za služby jsou splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platba náleží, tj. vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. příslušného roku, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a úhrady za služby, tj. 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 vodného, stočného a tepla bude mu cena za služby účtovaná takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a ceny služeb je povinen zaplatit pronajímateli 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.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.
3. 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.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny předmětu nájmu bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení předmětu nájmu nebo budovy nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení, ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu.
6. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se jej do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce se zavazuje 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.
8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního 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 služeb spojených s užíváním prostor.

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 kontrolou pronajatých prostor 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. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorech 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. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. 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.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
4. 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.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

6. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva 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.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.

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. R8/033. konané dne 10. 7. 2019.

V Brně dne 27.08.2019

P r o n a j í m a t e l

N á j e m c e

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami
v objektu **Solniční 12** ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

Šimon Ryšavý

(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

platný ode dne protokolárního předání předmětu nájmu

<i>I. Platby za nájemné</i>	m2		platba za čtvrtletí	platba za rok
nebytové prostory	92,60		42 000,00 Kč	168 000,00 Kč
Celkem odd. I	92,60		42 000,00 Kč	168 000,00 Kč

II. Platby za služby dodavatelů

placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch

			záloha čtvrtletí	záloha rok
1. Tepelná energie			7 500,00 Kč	30 000,00 Kč
2. Elektrická energie			500,00 Kč	2 000,00 Kč
3. Vodné, stočné			1 000,00 Kč	4 000,00 Kč
4. Srážková voda			250,00 Kč	1 000,00 Kč
Celkem odd. II.			9 250,00 Kč	37 000,00 Kč

III. Platby za služby pronajímatele

placeno zálohově, vyúčtováno dle skutečnosti - přepočítáno na m2 ploch

			záloha čtvrtletí	záloha rok
Služby			3 000,00 Kč	12 000,00 Kč
Celkem odd. III			3 000,00 Kč	12 000,00 Kč

Služby zahrnují provoz výtahu, odvoz odpadu a úklid spol.prostor
v Brně dne: 18.7.2019

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB

za nájemce
Šimon Ryšavý

