

Smlouva o nájmu nebytových prostor

1. Statutární město Brno, Městská část Brno-sever

zastoupená starostou městské části Brno-sever Mgr. Martinem Malečkem ve věcech smluvních oprávněna k jednání a podepisování místostarostka MČ Brno-sever Ing. Kateřina Kalinová

se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Knihovna Jiřího Mahena v Brně, p.o.

Zastoupení: Ing. Libuše Nivnická, ředitelka

IČO: 00101494

DIČ: CZ00101494

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

S M L O U V U O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P O S T O R č. 2018/3122/OM/037

Čl. I.

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor místnost č. 045 o výměře 41,6 m² ve II. NP, v domě č. o. 48, č. pop. 63, na ulici Zeiberlichova, na parcele č. 1, v kat. ú. Soběšice, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu Brno-město. Grafické zobrazení pronajatých nebytových prostor je uvedeno v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání nebytový prostor specifikovaný výše se všemi jeho součástmi náležitými k němu a to na základě [redacted]
Záměr na pronájem prostor byl vyvěšen v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. v platném znění od 13. 06. 2018 do 29. 06. 2018.
3. Vnitřní vybavenost, výměra a zařízení jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který tvoří přílohu č. 2, této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Čl. II.

1. Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: vstup, chodbu a schodiště v I. NP, schodiště do II. NP, chodbu a WC ve II. NP v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.
2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem provozování knihovnických a informačních služeb pro veřejnost, především občany Soběšic a nájemce nebytové prostory za tímto účelem přijímá.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií. Tento protokol tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Čl. III.

1. Výše celkového nájemného je dána dohodou a sestává ze součtu nájemného vypočteného z podlahové plochy nebytového prostoru ve výši 225 Kč/m²/rok (slovy: dvěstědvacetpět korun českých/m²/rok) a nájemného za vybavení nebytového prostoru (dále jen „nájemné“).
2. Výše měsíčních záloh na jednotlivé služby a rozpis nájemného za vybavení nebytového prostoru jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh na jednotlivé služby bude stanovena pronajímatelem, resp. správcem, s ohledem na očekávanou spotřebu dle účelu pronájmu.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele [redacted] vedený [redacted] a to vždy do 20. dne příslušného kalendářního měsíce.
4. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol [redacted]
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného měsíčního nájemného.
7. 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 ujednává na dobu neurčitou.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené sužíváním pronajatých prostor a společných prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody,

vytápění, odvod odpadních vod, úklid a spotřeba energií společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.

2. Pokud není stanoveno jinak, zavazuje se nájemce hradit náklady na služby v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých k celkové ploše všech pronajatých ploch budovy.
3. Vytápění **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle spotřeby vypočítané z měřidel umístěných v pronajatých prostorách.
4. Dodávku elektrické energie pronajatých prostor **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle měřidla umístěného na společné chodbě v 2.NP s označením „knihovna“.
5. Telekomunikační služby, služby datových sítí, úklid předmětných nebytových prostorů si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
6. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Měsíční úhrada za služby bude hrazena bezhotovostně na účet [REDAKCE] do 20. dne v příslušném kalendářním měsíci, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na uvedený účet pronajímatele. Výše je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Dojde-li ke změně výše nebo splatnosti záloh sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci způsobem, uvedeném v odst. 9.
7. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
8. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku, nejpozději do 30. 4. následujícího 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.
9. 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 výší záloh odpovídající upravené výši záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výší 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 ináhradu 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 (Čl. II odst. 2), 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, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
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.
12. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Smluvní strany se dohodly, že nájem může být ukončen bez udání důvodu. V tomto případě činí výpovědní lhůta 3 měsíce počínaje měsícem následujícím po doručení výpovědi.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. 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. Neuposlechně-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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. V případech, uvedených v odst. 4 - 6 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. 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 povinnosti nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem předání do užívání a sepsáním protokolu o předání a převzetí pronajatých prostor, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
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 číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení Čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
4. Smluvní strany se konstatují, že nájemné a platby za služby během bezsmluvního užívání od 15. 2. 2018 do účinnosti této smlouvy byly hrazeny dle původních předpisů a vyměřeného nájemného, neuhrazené částky budou zaslány s první splátkou po podpisu smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
6. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor bude dle zák. č. 340/2016 Sb., o registru smluv, v platném znění, zveřejněna předepsaným způsobem v registru smluv. Subjektem povinným zajistit zveřejnění je pronajímatel.

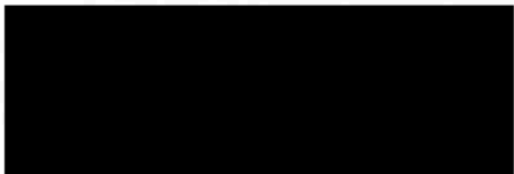
Doložka podle zákona o obcích

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení).

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2018/3122/OM/037, byla schválena

V Brně dne31.7.2018.....

v Brně dne19.7.2018.....


Ing. Kateřina Kalinová
(pronajímatel)

Přílohy:

Příloha č. 1 – grafické zobrazení prostor

Příloha č. 2 – výpočtový list nájmu

Příloha č. 3 – protokol o předání a převzetí pronajatých prostor

Výpočtový list

úhrady nájemného, včetně služeb spojených s užíváním nebytových prostor objektu KD Zeiberlichova 63/48, Brno-Soběšice s účinností od . . 2018 do odvolání.

Na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi

pronajímatelem:

Statutární město Brno - Městská část Brno-sever, Bratislavská 70, 601 47 Brno

zastoupená starostou MČ Brno-sever Mgr. Martinem Malečkem
a ve věcech smluvních oprávněnou k jednání a podepisování místostarostkou
MČ Brno-sever Ing. Kateřinou Kalinovou

a

nájemcem:

Knihovna Jiřího Mahena v Brně, p.o.
zastoupené ředitelkou Ing. Libuší Nivnickou.
IČO: 00101494

Pronajaté prostory v II. NP

výměra v m² 41,6

Cena za m² v Kč 225

Roční výše nájemného

9360,00 Kč

Platební kalendář	
Období	K úhradě (Kč)
Leden	780
Únor	780
Březen	780
Duben	780
Květen	780
Červen	780
Červenec	780
Srpen	780
Září	780
Říjen	780
Listopad	780
Prosinec	780
Celkem za rok	9360



Roční záloha na služby:

Energie	3 500,00 Kč
Vytápění	7 000,00 Kč
Srážková voda	700,00 Kč
Vodné	1400,00 Kč
Komunální odpad	570,00 Kč
Úklid společných prostor	5 000,00 Kč
Celkem za rok	18 170,00 Kč

Platební kalendář	
Období	K úhradě (Kč)
Leden	1 514,17
Únor	1 514,17
Březen	1 514,17
Duben	1 514,17
Květen	1 514,17
Červen	1 514,17
Červenec	1 514,17
Srpen	1 514,17
Září	1 514,17
Říjen	1 514,17
Listopad	1 514,17
Prosinec	1 514,17
Celkem za rok	18 170,00

V Brně dne 19. 7. 2018

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Katerina Kalinová
(pronajímatel)

Příloha č. 3 ke smlouvě 2018/3122/OM/037

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL - NEBYTOVÝ PROSTOR

Pronajímatel: Statutární město Brno, Městská část Brno-sever

Přebírající: Knihovna Jiřího Mahena v Brně, p.o. zastoupené ředitelkou Ing. Libuší Nivnickou.
IČO: 00101494

Předmětem předání jsou nebytové prostory v domě č. o. 48, č. pop. 63, na ulici Zeiberlichova, na parcele č. 1, v kat. ú. Soběšice, obec Brno, Okres Brno – město, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu Brno-město, dle smlouvy č. 2018/3122/OM/037, ze dne xx.xx. 2018.

Jedná se o nebytový prostor místnost č. 045 o výměře 41,6 m² ve II.NP. Místnost je bez vybavení.

Předané klíče:

Klíč od místnosti č. 45, vstupních dveří, toalet, půdy

Klíč od

Stavy měřidel:

Elektrina („knihovna“ v 2. NP).....

1) Nebytový prostor byl předán bez závad.

Tento protokol je přílohou smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2018/3122/OM/037, ze dne . . . 2018 s účinností od . . . 2018.

Strany po přečtení tohoto předávacího protokolu prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, a že došlo k předání výše zmíněných věcí, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

V Brně dne . . . 2018

.....
[Redacted signature]

.....
[Redacted signature]