

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

č.j. 10279/2019/BO

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, mezi

Statutární město Brno, městská část Brno-jih,
zastoupené starostou MČ Brno-jih Mgr. Josefem Haluzou,
sídlo MČ Brno – jih: Mariánské nám. 13, 617 00 Brno,
IČ : 449 92 785,
bankovní spojení: [REDAKCE]

/dále jen pronajímatel/

a

Nedbal Trading s.r.o.,
zastoupené: jednatel Pavel Nedbal, [REDAKCE]
sídlo: Dornych 45/122, 617 00 Brno
IČ: 29320372, spisová značka C 77651/KSBR Krajský soud v Brně
bankovní spojení: [REDAKCE]

/dále jen nájemce/

ČI.I.

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1197, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 697 m², jehož součástí je stavba-budova s číslem popisným 45, objekt občanské vybavenosti, (adresní místo: Dornych or. č. 122), vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Komárov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město.
2. Pronajímatel je na základě rozhodnutí ZMB přijatým dne 1.7.1993 oprávněn s nemovitou věcí specifikovanou v bodu 1. tohoto článku disponovat.

ČI.II.

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory na I. podzemním podlaží a ideální podíl společných prostor v I. nadzemním podlaží předmětné budovy a to o celkové výměře 74 m².

/dále jako nebytové prostory či pronajímané nebytové prostory/

2. Nájemce prohlašuje, že je mu na základě prohlídky znám faktický stav pronajímaných nebytových prostor, tyto jsou pro využití dle účelu této smlouvy provozuschopné a nájemce je přejímá v tomto stavu do svého užívání. O předání a převzetí pronajímaných nebytových prostor se smluvní strany zavazují sepsat „Protokol o předání a převzetí nebytových prostor“.

ČI.III.

1. Nájemce bude nebytové prostory využívat za účelem provozování své podnikatelské činnosti, a to kancelářský prostor a sklad. Nájemce bere na vědomí, že společné prostory budou užívány dle způsobu jejich využití společně s dalšími nájemci.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory pouze ke sjednanému účelu, není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit způsob či podmínky užívání.
3. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel touto cestou uděluje souhlas s podnájmem.

Čl.IV.

Nájemní poměr je sjednán na **dobu neurčitou, a to od 01.12.2019.**

Čl.V.

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání nebytových prostor platit pronajímateli dohodnuté **nájemné ve výši 5 550,- Kč/měsíc** (slovy: pět tisíc pět set padesát korun českých).
2. Nájemné je splatné vždy do 15. dne příslušného měsíce, za který se nájemné platí, a to bankovním převodem na účet pronajímatele u KB a.s., č.ú. [REDACTED]
3. Pro případ prodloužení s placením nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
4. Nájemce dává výslovný souhlas pronajímateli k jednostrannému zvyšování nájemného, které bude pronajímatel provádět v relacích inflačního růstu spotřebitelských cen v České republice a tuto úpravu promítne do nájemného a jeho splátek zpětně, vždy k 1.1. kalendářního roku. Jako podklad bude brán údaj ČSÚ uveřejněný v příslušné statistické ročence (index růstu spotřebitelských cen v průměru za celý rok k roku předchozímu). Pokud tak neučiní, je oprávněn zvýšit nájemné v kterémkoliv dalším roce o součet nárůstů celoroční míry inflace za jednotlivé roky. I při tomto případném zvýšení nájemného se pronajímatel zavazuje, že nájemné nebude v rozporu s cenami obvyklými v dané lokalitě a čase.

Čl.VI.

1. Výši záloh za ústřední topení, teplou užitkovou vodu a vodné a stočné, el. energii včetně záloh za služby spojené s užíváním předmětných prostor dohodne nájemce se správcem domu nejpozději při předávání nebytových prostor. Nedojde-li k dohodě, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.
2. Vyúčtování záloh provede pronajímatel každoročně podle platných předpisů. V případě změny cen dodávaných služeb se nájemce zavazuje respektovat novou výši záloh stanovenou pronajímatelem v novém výpočtovém listě.
3. Nájemné včetně záloh za služby spojené s užíváním nebytových prostor je splatné vždy do 15. dne příslušného měsíce, za který se nájemné platí, a to bankovním převodem na účet pronajímatele u KB a.s., č.ú. [REDACTED]
4. Pro případ prodloužení s placením nájemného a záloh za služby spojené s užíváním nebytových prostor se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

Čl.VII.

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli či pronajímatelem k tomu pověřenému pracovníkovi vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a normy, jakož i předpisy o ochraně majetku.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu případné havárie a poškození pronajatých prostor, jakož i potřebu oprav většího rozsahu.
5. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v provozuschopném stavu. Za tímto účelem je povinen na své náklady provádět zejména pravidelnou údržbu a drobné opravy související s užíváním nebytových prostor. Smluvní strany se dohodly, že za drobné opravy nebytových prostor považují tyto opravy a výměny:
 - b) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - c) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - d) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek,

jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

- e) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
- f) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- g) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody,
- h) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavených a přistavených skříní,
- i) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- j) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů specifikovaných v čl. VII. body a)-h).

Podle výše nákladu se strany dohodly, že za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč.

6. Větší opravy, práce investičního charakteru a práce podléhající povolení stavebního úřadu, může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že o jejich rozsahu, realizaci a způsobu financování bude uzavřena samostatná dohoda. V případě, že nájemce provede úpravy bez souhlasu pronajímatele, bere na vědomí, že může být vyzván pronajímatelem k uvedení prostor do původního stavu na vlastní náklady. Pokud nebytový prostor do původního stavu v přiměřené lhůtě, nejpozději však do třiceti dnů ode dne, kdy byl pronajímatelem k tomu vyzván, neuvede, je porušení tohoto ustanovení důvodem pro okamžité ukončení nájemního vztahu odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele.
7. Jiné zhodnocení předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele. Takovéto zhodnocení nezakládá nájemci nárok na úhradu nákladů na toto zhodnocení.
8. Zhodnocení předmětu nájmu provedené v souladu s touto smlouvou zůstává i po skončení nájemní smlouvy ve vlastnictví pronajímatele.
9. Nájemce může touto smlouvou pronajímané nebytové prostory opatřit označením své provozovny nad rámec zákonného označení pouze se souhlasem pronajímatele a v přiměřeném rozsahu. Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce od doručení souhlasu pronajímateli, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
10. Po skončení nájmu je povinen nájemce předmět nájmu vyklidit do 15 dnů od skončení nájmu a odevzdat je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Případné škody se zavazuje nájemce uhradit. Pro případ prodlení s vyklizením předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý týden prodlení.
11. Po skončení nájmu bude sepsán a oběma stranami podepsán protokol o předání a převzetí předmětu nájmu. Obsahem protokolu bude navíc případný soupis závad a škod nad rámec obvyklého opotřebení a dohoda účastníků o jejich odstranění, případně o jejich finanční náhradě.
12. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení smluvního vztahu prokázat pronajímateli, že živnostenskému úřadu či jiné organizaci oznámil zrušení provozovny v pronajímaných nebytových prostorech, pokud ji tam nájemce oznámil živnostenskému úřadu změnu místa podnikání, pokud toto měl v pronajatých nebytových prostorech.

Čl.VIII.

1. Nájemní poměr zaniká:
 - výpovědí
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - odstoupením od smlouvy

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, a to s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.
3. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy zejména:
 - a) z důvodu soustavného hrubého narušování dobrých sousedských vztahů nájemcem,
 - b) neudržování předmětu nájmu v náležitém stavu,
 - c) bez vážného důvodu nájemce předmět nájmu neužívá nebo jej užívá v rozporu s dohodnutým účelem smlouvy,
 - d) přenechal nájemce bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu třetí osobě,
 - e) je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
4. V případě výpovědi ze strany pronajímatele se nájemce vzdává nároku na náhradu za převzetí zákaznické základny.

ČLIX.

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla sjednána podle jejich svobodné vůle, že nebyla sepsána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
2. Nájemce dává svým podpisem souhlas ke zpracování svých osobních údajů (zejména identifikační a adresní údaje nájemce, elektronické osobní údaje nájemce a další osobní údaje nájemce spojené se smluvním vztahem pronajímatele) v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů, a to zejména pro jeho potřebu nebo pro splnění povinností, které mu ukládá právní řád České republiky. Nájemce svým podpisem rovněž stvrzuje, že byl pronajímatelem informován o tom, jakým způsobem a k jakým účelům bude každý jeho osobní údaj pronajímatelem dále zpracován. Pronajímatel je poté oprávněn zpracovávat výše uvedené osobní údaje po celou dobu trvání smluvního vztahu a dále ještě po dobu deseti let po jeho ukončení.
3. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel, a to nejpozději do 5 pracovních dnů, od dne jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné informace ve smyslu § 3 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., a proto souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy. S ohledem na výše uvedené smluvní strany berou na vědomí, že platnost smlouvy ve znění pozdějších dodatků nastává dnem jejího podpisu, samotná účinnost smlouvy ve znění pozdějších dodatků ale nastává až okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv.
4. Pokud tato smlouva výslovně některá práva a povinností neřeší, užije se ustanovení obecně platných právních norem.
5. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel.

Příloha č.1: doložka dle § 41 z.č.128/2000 Sb. o obcích

Příloha č.2: situace I. NP

Příloha č.3: výpočtový list

V Brně dne

V Brně dne

.....
.....
Mgr. Josef Haluza, starosta MČ Brno-jih
pronajímatel

Pavel Nedbal, jednatel
nájemce

Příloha č.1 nájemní smlouvy č. 10279/2019/BO

D o l o ž k a

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

Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 25. 09. 2019 – 14+. 10. 2019.

Pronájem spolu s nájemní smlouvou byl projednán a schválen na 28. zasedání RMČ Brno – jih konaném dne 13.11.2019.

V Brně dne

.....
Mgr. Josef Haluza, starosta MČ Brno-jih