

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání č. 6620030887

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 je na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R8/066.
konané dne 26. 2. 2020 pověřen:

Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

2. Österreich Institut Brno s.r.o.

se sídlem Moravské náměstí 690/15, Veveří, 602 00 Brno
zastoupená jednatelkou Mgr. Lucií Judovou Gráfovou
IČO 26265044

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vl. 40948

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1468 v k. ú. Veveří s budovou č. p. 690 na adrese Moravské náměstí 15, která je součástí tohoto pozemku. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, na LV č. 10001.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou:
 - nebytové prostory v 1. NP budovy uvedené v předchozím odstavci o celkové výměře 108,54 m², a to místnost č. 250 o výměře 96,97 m², místnost č. 251 o výměře 2,03 m², místnost č. 252 o výměře 0,77 m², místnost č. 253 o výměře 2,90 m² a místnost č. 254 o výměře 5,87 m² (dále jako „nebytové prostory“);
 - vybavení nebytových prostor, jehož soupis tvoří přílohu této smlouvy (dále společně jako „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat jako výukovou a školicí místnost.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, prohlédl si ho, je si tohoto stavu vědom, tento předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

II. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne 1. 3. 2020.
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;
 - b. nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich 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 pronajaté prostory, odstraněna, nebo 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) 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 **122.952,- Kč** bez DPH za rok, z toho:
 - 109.944,- Kč bez DPH za rok za nebytové prostory;
 - 13.008,- Kč bez DPH za rok za vybavení nebytových prostor.Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 30.738,- Kč bez DPH. K těmto částkám bude připočtena částka odpovídající vždy aktuální sazbě DPH dle platných právních předpisů.
2. Nájemce se dále zavazuje platit zálohy za energie a služby. Jedná se zejména o el. energii, teplo, vodné a stočné. Rozpis sjednaných zálohových plateb je uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemné za předmět nájmu včetně záloh na služby je splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platba náleží, tj. k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. daného kalendářního roku, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Úhrada za bezsmluvní užívání předmětu nájmu za období 1. 2. 2020 – 29. 2. 2020 ve výši 10.246,- Kč bez DPH bude uhrazena k 31. 3. 2020. Nájemné za období 1. 3. 2020 – 31. 3. 2020 ve výši 10.246,- Kč bez DPH bude uhrazeno k 31. 3. 2020.
3. Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14 dnů po jeho obdržení.
4. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el. energie, vodného a stočného a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.

5. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby či vyúčtování záloh, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
6. 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 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.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde s jeho vědomím 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 předmětu nájmu bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení předmětu nájmu, nebo nemovitosti nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení, ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu.
6. 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.
7. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
8. 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. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady podstatu předmětu 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 pronajatého nebytového prostoru 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 7 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 nebytový prostor, znemožnit nájemci přístup do tohoto nebytového prostoru 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. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. 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.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.

7. 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.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti 1. 3. 2020.

Doložka

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 5. 2. 2020 do 24. 2. 2020.

Tato smlouva byla schválena usnesením schůze Rady města Brna č. R8/066. konané dne 26. 2. 2020 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 26. 02. 2020

V Brně 27. 02. 2020

.....
Statutární město Brno
Bc. Petr Gabriel
vedoucí OSM MMB
pronajímatel

.....
Österreich Institut Brno s.r.o.
Mgr. Lucie Judová Gráfová
jednatelka
nájemce

Příloha ke smlouvě – soupis vybavení prostor

typ	popis	ks
70-11203	stůl jednací 1600x800/742 mm, čtyřnohá kovová podnož - šedostříbrný RAL 9022	16
70-30020	mobilní kontejner 3-zásov. + tužkovník 443x600x500	1
70-20005	skříň nízká, úzká, zavřená-pravá 400x470/735	1
70-21010	skříň nízká, široká, zavřená 800x470/735	3
70-210/AT	skříň nízká, široká, zavřená mělká 800x350/735	2
70-20230	skříň vysoká, úzká, zavřená, 2M dveře, 3M sklo-pravá 400x470/1780	1
70-21215	skříň vysoká, široká, zavřená, 2+3 800x470/1780	1
70-21220	skříň vysoká, široká, 2M dveře, 3M sklo 800x470/1780	1
A VS48	věšáková stěna 800x1200 - 4x věšák	4
1120/TG/BN	konferenční židle, kovová kostra - šedá RAL 9006, čalouněný sedák a opěrák látkou Dino (BN-100.000 cyklů otěru)	31


Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami
v objektu Moravské nám. 15, Brno platný od 1.3.2020
(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

Österreich Institut Brno s.r.o.

1.odd.	m2	platba za čtvrtletí bez DPH	platba za rok bez DPH	
nebytové prostory vybavení prostor	108,54	27 486,00 Kč 3 252,00 Kč	109 944,00 Kč 13 008,00 Kč	pozn. výše nájemného se řídí čl. III. odst. 1 nájemní smlouvy
Celkem odd. I	108,54	30 738,00 Kč	122 952,00 Kč	
<i>II. platby za služby dodavatelů</i> vyúčtováno dle skut. fa. v příp. na m2 ploch				
		záloha čtvrtletní	záloha rok	frekvence vyúčtování
1. Tepelná energie 2. Elektrická energie 3. Vodné, stočné				1x ročně 1x ročně 2x ročně
Celkem odd. II.		- Kč	- Kč	

Srážková voda bude účtována měsíčně dle skutečné spotřeby.

Teplo, elektřina, voda budou účtovány dle skutečné spotřeby.

Vypracoval: 

V Brně dne: 26.2.2020

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB

za nájemce
Österreich Institut Brno s.r.o.

