

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání č. 6620031959

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. R8/073.
konané dne 25. 3. 2020 pověřen:

Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Hedvika Šolcová

████████████████████
IČO 05102880

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 345/1 v k. ú. Veveří, obec Brno, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, jehož součástí je budova Žerotínovo nám. 6, č. p. 533 (dále jen „budova“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory v 1. NP budovy o celkové výměře 566,50 m², a to:

číslo místnosti	účel místnosti	výměry v m ²
107	WC předsíň	2,30
108	chodba	2,50
109	WC	1,00
110	WC	1,00
111	umývárna	1,40
112	WC předsíň	2,00
113	WC personál	5,00
114	kavárna	115,90
115	foyer	256,50
116	malý sál	122,20
124	WC ženy	13,60
125	WC předsíň	12,30
126	WC ZTP	2,90
127	WC muži	18,90
128	WC předsíň	9,00

(dále také jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).

3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako kavárnu (místnosti č. 107 až č. 114) a společenskou místnost s příslušenstvím (místnosti č. 115 až č. 128)
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých nebytových prostor, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné nebytové prostory přijímá.
5. Nájemce je oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu užívat společné prostory – vstupní schodiště a chodbu (místnost č. 101).

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;
 - b) nájemce přenechá pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - c) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou;
 - d) bude nemovitost, v níž se nachází pronajatý prostor, odstraněna, nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatého prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat;

Z důvodů 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.

Cena nájmu a její splatnost

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou ve výši **180.000,- Kč** za rok. Výše měsíční splátky činí 15.000,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje hradit úhrady za dodávky energií a služeb spojených s nájmem (zejména el. energii, dodávku vody a tepla včetně ostatních provozních nákladů apod.) Sdružení zdravotnických zařízení II Brno, příspěvkové organizaci, která tyto služby zajišťuje svým jménem a se kterou se nájemce zavazuje za tímto účelem uzavřít dohodu nejpozději do deseti dnů ode dne převzetí nebytových prostor.
3. Nájemné za předmět nájmu je splatné měsíčně, vždy k poslednímu dni měsíce, za který platba náleží, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedením platby nájemce se rozumí připsání této platby na účet pronajímatele.

4. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
5. 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 první měsíc doplacen ve splátce za druhý měsíc kalendářního roku (případně ve splátce za další následující měsíce, pokud bude průměrná míra inflace vyhlášena později). Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou, kdy pod pojmem kavárna se rozumí činnosti související s přípravou teplých a studených nápojů, dezertů a drobného občerstvení vyjma přípravy teplých jídel. Pronajímané prostory kavárny nejsou uzpůsobeny k přípravě teplých jídel a není tedy možné je k tomuto účelu využívat.
2. Nájemce je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a servis, drobné opravy, úklid předmětu nájmu včetně vstupních společných prostor a rovněž pravidelně provádět čištění pisoárů (mechanické čištění filtrů od močoviny) a sociálních zařízení a čištění kanalizačních rozvodů. Dále je nájemce povinen zajistit pravidelné revize elektrozařízení a vybavení nacházejících se v předmětu nájmu dle příslušných předpisů, pravidelnou kontrolu PO zařízení (jako např. pravidelnou revizi hasicích přístrojů, hydrantů, kontrolu nouzového osvětlení apod.) v předmětu nájmu. Je také povinen zajišťovat servis vzduchotechniky a výměnu filtrů.
3. Nájemce je oprávněn poskytnout společenskou místnost včetně příslušenství pro pořádání krátkodobých vzdělávacích a příležitostných kulturních akcí na dobu kratší než 7 dnů bez souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli pololetně, tj. vždy k 30. 6. (s termínem dodání 15. 7.) a 31. 12. (s termínem dodání 15. 1.) příslušného roku, přehled uživatelů a podnájemců, kterým přenechal společenskou místnost včetně příslušenství nebo jeho část do užívání dle předchozích dvou vět. Oznámení bude vedle identifikace uživatelů a podnájemců obsahovat i údaje o době, účelu a ceně užívání či podnájmu a v případě uzavření podnájemní smlouvy rovněž její kopii.
4. V případech neuvedených v odstavci 3 je oprávněn nájemce přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup k navazujícím prostorům, tj. k prostorům velkého sálu (místnost č. 129) včetně zázemí (místnosti 119 – 123 a místnosti č. 131 – 133) a včetně sociálního zařízení, jakmile o to pronajímatel požádá. V takovém případě se nájemce rovněž zavazuje strpět užívání šatny v místnosti foyer č. 115 a užívání sociálního zařízení v místnostech č. 124 až č. 128 pronajímatelem nebo jím pověřenými osobami.
6. Nájemce je povinen užívat pronajatý předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.

7. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
8. V případě dalších požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy a v případě stavebních úprav a podstatných změn předmětu nájmu se nájemce zavazuje požadované úpravy provést na své náklady včetně případné rekolaudace a dalších potřebných úkonů na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatého prostoru bez náhrady pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.
9. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
10. 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.
11. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, oznámí-li to pronajímatel nájemci předem v přiměřené době. Předchozí oznámení pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
12. 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 sjednané úhrady.

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 předmětu nájmu 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 nebytový prostor poslední den nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, 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 sedmi stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel, jedno Sdružení zdravotnických zařízení II Brno, příspěvková organizace, 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 a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. Proběhne-li protokolární předání dle předchozí věty dříve než zveřejnění této smlouvy v registru smluv, nabývá smlouva účinnosti tímto zveřejněním.

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 25. 2. 2020 do 13. 3. 2020.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R8/073. konané dne 25. 3. 2020.

V Brně dne 18. 04. 2020

V Brně dne 16. 04. 2020

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

.....
Hedvika Šolcová
nájemce