

S M L O U V A O N Á J M U nebytových prostor

Pronajímatel: statutární město Brno, městská část Brno-Chrlice

Chrlické náměstí 4, 643 00 Brno

jehož jménem jedná starostka městské části Bc. Ivana Telecká

IČ: 44992785-23

bankovní spojení: Komerční banka, č. ú. 16323621/0100

Nájemce: Víno Rovenius s.r.o.

se sídlem K sídlišti 773/2, 643 00 Brno

jehož jménem jedná jednatel společnosti Michal Rovenský

IČ: 28359101, DIČ CZ 28359101

Bankovní spojení: ČSOB, č. ú. 231769941/0300

Zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 63602

I.

Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu na adrese Chrlické náměstí 4, Brno-Chrlice, na pozemku parcela č. 1, č. popisné 1 a pozemku parcela č. 1 zastavěná plocha a nádvoří, vše k.ú. Chrlice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 10001. Uvedený objekt a pozemek je svěřen městské části Brno-Chrlice.
- 1.2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu:
 - nebytové prostory o celkové výměře 190 m² – klubovnu situovanou ve sklepě výše uvedeného objektu,
 - terasu nad vstupem do klubovny o výměře 45 m²,
 - dvůr před vstupem do klubovny o výměře 80 m² (část pozemku p.č. 1 k.ú. Chrlice).
- 1.3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu také vybavení nebytových prostor, které je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli provedení inventury přenechaného vybavení v souladu s vnitřními předpisy pronajímatele.
- 1.4. Předmět nájmu uvedený v předchozím odstavci přenechává pronajímatel nájemci tak, jak „stojí a leží“ ve smyslu § 501 občanského zákoníku a nájemce jej do nájmu přijímá. Předmět nájmu je vyznačen na pláncích v přílohách č. 2 a č. 3.
- 1.5. Nájemce přijímá do nájmu předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě a zavazuje se platit pronajímateli níže uvedené nájemné. Obě smluvní strany přijímají závazky a povinnosti druhé smluvní strany uvedené v této smlouvě.

II.

Účel užívání

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem užívání k provozování vinného sklípku, vinárny a vzdělávacího centra s vinařskou tematikou.
- 2.2. Předmětem podnikání v provozovně umístěné je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, hostinská činnost.

- 2.3. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu pouze k tomuto účelu.
- 2.4. Pronajímatel dává nájemci souhlas, aby na své náklady požádal o změnu užívání předmětu nájmu v souladu s tímto článkem smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za dodržení příslušných stavebních předpisů a na svoje náklady zajistí vydání potřebných správních rozhodnutí. Po nabytí právní moci rozhodnutí o změně užívání je nájemce oprávněn prostory užívat za účelem dle odstavce 2.1 tohoto článku.

III.

Doba trvání nájmu a výpovědní podmínky

- 3.1. Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 19. 8. 2013.
- 3.2. Smluvní strany si sjednávají 3 měsíční výpovědní lhůtu, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3.3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet od prvního dne následujícího po dni doručení výpovědi nájemci, a to z následujících důvodů:
 - nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s čl. II této smlouvy
 - nájemce je více než dva měsíce v prodlení s úhradou nájemného anebo služeb.
- 3.4. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli nejpozději do 3 dnů po skončení nájmu. V případě nepředání předmětu nájmu v tomto termínu se sjednává smluvní pokuta ve výši měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení s předáním.

IV.

Nájemné

- 4.1. Výše nájemného pro rok 2013 byla stanovena dohodou stran takto:

nájemné za nebytové prostory	ve výši 95.000,- Kč ročně tj. 500,- Kč/m ² /rok
nájemné za terasu a dvůr	ve výši 500,- Kč ročně tj. 4,- Kč/m ² /rok
nájemné celkem	95.500,- Kč ročně
nájemné měsíčně	7.958,- Kč.
- 4.2. Výše nájemného od roku 2014 byla stanovena dohodou stran takto:

nájemné za nebytové prostory	ve výši 114.000,- Kč ročně tj. 600,- Kč/m ² /rok
nájemné za terasu a dvůr	ve výši 500,- Kč ročně tj. 4,- Kč/m ² /rok
nájemné celkem	114.500,- Kč ročně
nájemné měsíčně	9.542,-Kč.
- 4.3. Nájemné bude hrazeno nájemcem v měsíčních splátkách, vždy do 15. dne předchozího měsíce, a to na příjmový účet pronajímatele, KB, č.ú. 19-16323621/0100, VS 3110301, SS 130109, KS 308.
- 4.4. Nájemné bude hrazeno poprvé za měsíc září 2013 z důvodu provádění stavebních úprav a přípravy k užívání v předmětu nájmu během srpna 2013. Nájemné za měsíc září 2013 je nájemce povinen uhradit nejpozději v den předání předmětu nájmu do užívání.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné úměrně meziroční inflaci (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) stanovené Českým statistickým úřadem příp. jeho právním nástupcem. Ke zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele od 1. ledna příslušného roku, pokud je toto oznámení nájemci doručeno či předáno v I. pololetí příslušného roku. Jinak dochází ke zvýšení nájemného od měsíce, v němž je oznámení o zvýšení nájemného nájemci doručeno či předáno. Takto zvýšené nájemné je povinen nájemce pronajímateli platit. Případný nedoplatek nájemného je splatný v následujícím měsíci.

- 6.3. Úhrada nákladů dle předchozího odstavce je splatná do 30 dnů od skončení nájmu na účet nájemce.
- 6.4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, veškeré stavební úpravy provedené v předmětu nájmu nájemcem je nájemce povinen před skončením nájmu na své náklady odstranit a předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu způsobilém k běžnému užívání.

VI.

Ostatní ujednání

- 7.1. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v této smlouvě. K jakékoliv změně nebo rozšíření účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat souhlas pronajímatele.
- 7.2. Nájemce se zavazuje:
 - a) zajistit na vlastní náklady úklid předmětu nájmu,
 - b) nepronajímat předmět nájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.
 - c) hradit drobné opravy do 5.000,- Kč, ostatní vyšší náklady na opravy a udržování bude hradit pronajímatel. Pro účely této smlouvy se za běžnou údržbu a drobné opravy považují analogicky drobné opravy uvedené v ust. § 5 odst. 2 a 4 nařízení vlády č.258/1995 Sb. v platném znění.
 - d) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto neoznámením vznikla.
 - e) umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do předmětu nájmu.
 - f) dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
 - g) sjednat, případně rozšířit své pojištění o pojištění odpovědnosti za škody vůči třetí osobě.
- 7.3. Nájemce se zavazuje do tří měsíců od uzavření této smlouvy předložit pronajímateli zprávu o zhodnocení činnosti a začlenění do kategorie podle stupně požárního nebezpečí (zákon č.133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění následujících předpisů a vyhláška č. 246/2001 Sb., o požární prevenci) a eventuelní zpracování posouzení požárního nebezpečí podle § 29 vyhlášky č. 246/2001 Sb.
- 7.4. Za plnění povinností na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., v platném znění odpovídá v předmětu nájmu nájemce.
- 7.5. Revizi elektrického vedení včetně zásuvek, vypínačů a elektrických rozvaděčů zajišťuje nájemce. Pronajímatel zajišťuje revize hromosvodů na předmětné nemovitosti. U ostatních elektrických zařízení, kterými si nájemce předmět nájmu vybaví, včetně osvětlovacích těles, zajišťuje revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technikách norem, které se na tato zařízení vztahují, na vlastní náklady a nebezpečí nájemce. Vybavení elektrickými zařízeními a změny na elektrické instalaci je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem. Pokud v předmětu nájmu nájemce používá další vlastní vyhrazená technická zařízení je zodpovědný za jejich provoz, pravidelné kontroly a revize včetně odbornosti obsluhy.
- 7.6. Nájemce je oprávněn na objektu umístit obvyklé reklamní zařízení (označení), aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu. Reklamní či jiné zařízení přesahující obvyklý rámec lze umístit na objektu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v takovém případě se cena za umístění zařízení sjedná dohodou, která bude součástí této smlouvy.
- 7.7. Nájemce je oprávněn provést v pronajatých prostorách stavební úpravy a jiné práce investičního charakteru pouze s písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad.

Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve ode dne 1. 1. 2015.

- 4.6. V případě, že nájemce nezaplatí dohodnuté nájemné ve stanoveném termínu, uhradí pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dosud neuhrazeného nájemného za každý den prodlení.

V.

Služby

- 5.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady za elektrickou energii, vodné a stočné. Výše nákladů bude určena dle odečtu příslušných měřicích zařízení a dle vyúčtování předloženého příslušným dodavatelem služby.
- 5.2. Jedná se o tato zařízení:
- elektroměr umístěný ve vstupní chodbě pronajatých nebytových prostor, místo spotřeby 3100025715, EAN 859182400200881787;
 - podružný vodoměr, umístěný v prostoru chodby před technickou místností.
- 5.3. Stav elektroměru a vodoměru bude zaznamenán ke dni předání a převzetí předmětu nájmu. Dále bude nájemce jedenkrát měsíčně zaznamenávat stav vodoměru a na požádání předloží tyto záznamy pronajímateli.
- 5.4. Tyto služby budou hrazeny zálohově takto:
- | | |
|---------------------------|------------------------|
| elektrická energie | 1500 Kč měsíčně |
| vodné a stočné | 500 Kč měsíčně |
- 5.5. Tyto náklady nejsou součástí nájemného a budou placeny nájemcem zálohově v termínu splatnosti nájemného na účet pronajímatele, KB, č.ú. 16323621/0100, VS 5151, SS 130109, KS 308. Vyúčtování dle skutečně naběhlých nákladů bude provedeno vždy po obdržení vyúčtování od příslušného dodavatele služby. Případné nedoplatky nebo přeplatky budou uhrazeny do 30 dnů od doručení vyúčtování skutečně naběhlých nákladů nájemci.
- 5.6. V případě změny cen dodávaných služeb se nájemce zavazuje respektovat novou cenovou regulaci. Pronajímatel je oprávněn změnit výši záloh na služby dle skutečně naběhlých nákladů za předchozí kalendářní rok. Tato změna bude nájemci oznámena písemně a předem.

VI.

Stavební úpravy

- 6.1. Pronajímatel dává nájemci souhlas, aby provedl na své náklady stavební úpravy předmětu nájmu uvedené v příloze č. 4 této smlouvy a požádal o změnu užívání předmětu nájmu v souladu s článkem II. této smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za dodržení stavebních předpisů souvisejících s prováděnými stavebními úpravami a na svoje náklady zajistí vydání potřebných správních rozhodnutí. Po nabytí právní moci rozhodnutí o změně užívání je nájemce oprávněn prostory užívat za účelem provozování vinného sklípku, vinárny a vzdělávacího centra s vinařskou tematikou. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou při provádění stavebních prací.
- 6.2. Pronajímatel se zavazuje v případě podání výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele dle článku III. odst. 2 této smlouvy uhradit nájemci část nákladů na tyto stavební úpravy takto:
- ve výši 100.000 Kč při skončení nájmu v roce 2013
 - ve výši 75.000 Kč při skončení nájmu v roce 2014
 - ve výši 50.000 Kč při skončení nájmu v roce 2015
 - ve výši 25.000 Kč při skončení nájmu v roce 2016.

- Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou při provádění případných stavebních prací.
- 7.8. Pronajímatel tímto souhlasí v případě provedení technického zhodnocení nemovitosti nájemcem, s jeho odepisováním v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, po dobu jejího užívání.
 - 7.9. Nájemce je povinen dodržovat kanalizační řád města Brna.
 - 7.10. Nájemce potvrzuje, že je podrobně seznámen se stavem předmětu nájmu. Předmět nájmu je v řádném stavu a v tomto stavu jej nájemce bez jakýchkoliv výhrad přijímá.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1. Právní vztahy vyplývající z této smlouvy se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a dále ustanoveními občanského zákoníku a právními předpisy souvisejícími s touto problematikou.
- 8.2. Pokud při výkonu práv a povinností vyplývajících z této smlouvy bude učiněn právní úkon písemně a písemnost je zaslána v listinné podobě poskytovatelem poštovních služeb doporučeně na poslední známou adresu účastníka, který si ji nepřevzme, považuje se den, kdy je písemnost vrácena odesílateli, za den jejího doručení adresátovi.
- 8.3. Pokud při výkonu práv a povinností vyplývajících z této smlouvy bude učiněn právní úkon písemně a písemnost je zaslána v elektronické podobě do datové schránky druhého účastníka, který se do datové schránky nepřihlásí ve lhůtě 10 dnů ode dne dodání dokumentu do datové schránky, považuje se poslední den této lhůty za den jejího doručení adresátovi.
- 8.4. Veškeré změny týkající se této smlouvy, jakož i změny adres se zavazují účastníci si bez zbytečného odkladu oznamovat.
- 8.5. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
- 8.6. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy, které jsou uvedeny v textu smlouvy.
- 8.7. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou po vzájemné domluvě obou stran.
- 8.8. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom z nich.
- 8.9. Strany si smlouvu přečetly, souhlasí s ní a prohlašují, že smlouva nebyla sepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Doložka

ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)

Nájem prostor uvedených v čl. I. této smlouvy byl schválen na 73/VI. schůzi Rady městské části Brno-Chrlice konané dne 14. 8. 2013.

Záměr pronájmu byl zveřejněn od 5. 6. 2013 do 21. 6. 2013 jeho vyvěšením na úřední desce ÚMČ Brno-Chrlice.

V Brně dne 19. 8. 2013

V Brně dne 19. 8. 2013

Bc. Ivana Telecká
starostka MČ Brno-Chrlice

Michal Rovenský
jednatel společnosti Víno Rovenius s.r.o.