

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

1. **Statutární město Brno, Městská část Brno-sever**
zastoupená Mgr. Martinem Malečkem, starostou MČ Brno-sever
k podpisu pověřen pan David Aleš, místostarosta
se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno
IČO: 44992785
Bankovní spojení: KB Brno-Černá Pole, č. účtu: 7227850247/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. **DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.**
se sídlem Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno
zastoupená PhDr. Tomášem Vavříkem, jednatelem
IČ: 043 45 568, DIČ: CZ04345568
zapsána v OR u Krajského soudu v Brně oddíl C, vl. 89348
(dále jen „nájemce“)

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

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ *(pro podnikatelský pronájem)*

NP/002378/OB/20/K1

Čl. I.

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání:
- a) nebytový prostor č. 605 (sklad, archiv) o výměře 105 m², na parcele č. 13, v suterénu BD Cejl 535/83 v Brně, k. ú. Zábrdovice;
 - b) pozemek (průjezd a průchod/přístupová cesta k soukromému pozemku) o výměře 38,61 m² na parcele č. 13, Cejl 535/83 v Brně, k. ú. Zábrdovice,
a to se všemi jeho součástmi náležejícími k nim. Obojí nájemce do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.
2. Záměr na pronájem prostor byl vyvěšen v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. v platném znění od 18.03.2020 do 02.04.2020.
3. Vnitřní vybavenost, výměra a zařízení jsou uvedeny ve výpočtových listech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. II.

1. Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.
2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti.
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 je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. III.

1. Výše celkového nájemného je dána dohodou a sestává ze součtu nájemného vypočteného z podlahové plochy nebytového prostoru takto:
 - nájemné za prostor skladu popsáno v čl. I. odst. 1 písm. a) je stanoveno ve výši Kč 20.000/ročně (slovy: dvacet tisíc korun českých)
 - nájemné za prostor pozemku popsáno v čl. I. odst. 1 písm. b) je stanoveno ve výši Kč 80.000/ročně (slovy: osmdesát tisíc korun českých).
(dále jen „nájemné“)
2. Výše měsíčních záloh na jednotlivé služby a rozpis nájemného za vybavení nebytového prostoru jsou uvedeny ve výpočtových listech, které jsou 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 č.: **7227850247/0100**, a to čtvrtletně vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí.
4. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol:
 - variabilní symbol pro úhradu nájemného za prostor skladu **0535340605**
 - variabilní symbol pro úhradu nájemného za prostor pozemku **0535340301**
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele jako příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu čtvrtletí náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního 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 sjednává **na dobu neurčitou s účinností od 01.06.2020.**

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojená s užíváním pronajatých prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. Dodávku el. energie, plynu, vody a tepla, příp. vytápění a ohřev teplé užitkové vody si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.

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 náhradu 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).
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 zřídit 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.
 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.
 13. Pronajímatel si je vědom nájemcem připravovaného rezidenčního Projektu, tj. objektu s prodejními, administrativními a ubytovacími prostory v budoucnu vybudovaného na pozemku parc.č. 14/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 814, v části obce Zábrdovice, kat. území Zábrdovice zapsaná na LV číslo 225, a to se záměrem

vybudované bytové jednotky následně prodat třetím osobám. Pronajímatel poskytne v této souvislosti nájemci součinnost.

Čl. VIII.

1. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí s výpovědní dobou v délce 3 měsíce.
2. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce předmět nájmu neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-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.
3. 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.
4. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
5. V případech, uvedených v odst. 2, 3, 4 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace ust. § 2315 zákona 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 povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti od následujícího dne po dni zveřejnění NS dle zákona č. 340/2015 Sb. v registru smluv; zveřejnění zajistí pronajímatel.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.). Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
3. Tato smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Tato smlouva byla schválena usnesením č. 8/45. schůze Rady městské části Brno-sever dne 21.04.2020.

Za správnost vyhotovení : Jarmila Šenkeříková

V dne 29. 05. 2020

V dne 29. 05. 2020

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER
místostarosta
Bratislavská 70, 601 47 BRNO

David Aleš, místostarosta MC Brno-sever
(pronajímatel)

.....
(nájemce)

Přílohy: dle textu smlouvy