

Smlouva o nájmu

uzavřená podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

Jírova 2609/2, 628 00 Brno

IČO: 44992785

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
(jako pronajímatel)

a

H R U Š K A , spol. s r.o.

se sídlem Na Hrázi 3228/2, Martinov, 732 00 Ostrava

IČO: 19014325

zast. jednatelekou společností Ing. Janou Škrabalovou
zaps. v OR u KS v Ostravě, odd. C, vl. 801
(jako nájemce)

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 2410, na adrese Karolíny Světlé 83 v Brně-Líšni, která je součástí pozemku p.č. 2734/5 – zastavěná plocha a nádvoří, a dále k budově přilehlého pozemku p.č. 2734/1 – ostatní plocha, vše v k.ú. Líšeň, zaps. na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

2. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci veškeré nebytové prostory ve výše popsané budově a k budově přilehlý pozemek za účelem provozování obchodní činnosti - prodejny potravin, drogerie a obvyklého doplňkového zboží.

Celková výměra nebytových prostor v budově činí 460 m², výměra přilehlého pozemku, který bude využíván jako obslužná plocha prodejny, činí 549 m².

3. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory pouze k uvedenému účelu. Jakoukoliv změnu využití prostor je povinen předem projednat s pronajímatelem a získat jeho písemný souhlas.

Umožnit užívání pronajatých prostor nebo jejich části třetí osobě (podnájem, výpůjčka) je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

4. V případě, že nájemce poruší ustanovení uvedená v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy, je toto považováno za hrubé porušení smlouvy a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

II.

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.6.2020.

III.

1. Výše nájemného je stanovena dohodou stran a činí 990,- Kč/m² ročně za pronajaté nebytové prostory a 75,- Kč/m² ročně za dvůr, tj. celkem **496.574,- Kč**.

2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně, vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele u KB Brno-město, číslo účtu: [REDACTED] **variabilní symbol**
[REDACTED]

Čtvrtletní splátka nájemného činí **124.143,50 Kč**.

Nájemce užíval pronajaté prostory již před uzavřením této smlouvy v období od 1. do 31.5.2020, smluvní strany se proto dohodly, že nájemce uhradí částku odpovídající sjednanému nájemnému i za měsíc květen 2020.

3. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši nájemného v souladu s inflačním koeficientem vyhlášeným Českým statistickým úřadem pro předchozí rok.

4. S nájmem není spojeno poskytování služeb ze strany pronajímatele. Po dobu nájmu bude nájemce sám hradit platby za odběr energií (elektřina, plyn, voda), odvoz odpadků a případné další služby související s předmětem nájmu a jeho provozováním přímo jejich poskytovatelům. Nájemce se zavazuje svým jménem si uzavřít smlouvy o dodávce energií a služeb s jednotlivými dodavateli, k čemuž mu pronajímatel uděluje svůj souhlas. Nájemce bude na vlastní náklady zajišťovat úklid v pronajatých prostorách, včetně zimního úklidu dvora (obslužné plochy). Nájemce zajistí na svoje náklady rovněž obsluhu vytápění užívaných prostor.

5. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodloužení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy. Prodloužení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc je považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

IV.

1. Pronajaté nebytové prostory i dvůr je nájemce povinen udržovat v řádném stavu. Nájemce zajišťuje a hradí ze svého rozpočtu veškerou běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor. Sprejerské nápisy, které se objeví na zdech a výlohách prodejny po dobu nájemního vztahu, není nájemce povinen odstraňovat na své náklady.

2. Provádět případné stavební a jiné podstatné úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení, resp. ohlášení dle stavebního zákona. Veškeré takové úpravy provede nájemce na svůj náklad bez nároku na úhradu vynaložených nákladů, a to ani v průběhu nájmu ani po jeho skončení. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá při skončení nájmu vůči pronajímateli nárok ani na protihodnotu či vyrovnání toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu.

3. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek vnesený do pronajatých prostor.

4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, provádění kontroly stavu přenechaných nebytových prostor, a provádění zásahů do pronajatých prostor, pokud to bude nezbytně nutné k provedení prací, zajišťovaných pronajímatelem při rekonstrukci, opravách nebo údržbě objektu s tím, že tyto práce budou prováděny pokud možno mimo otevírací dobu nájemce.

5. Nájemce se zavazuje počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nezavdal svou činností příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události, a při své činnosti v pronajatých nebytových prostorách dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti ochrany zdraví a majetku. Zejména je nájemce povinen osadit pronajaté prostory potřebným počtem hasicích přístrojů a provádět jejich revize na svůj náklad.

6. Nájemce odpovídá za škody na pronajatých prostorách i celém objektu, které byly jím způsobeny buď z nedbalosti.

Nájemce odpovídá pronajímateli i za škody způsobené v pronajatých prostorách třetími osobami, které vstoupily do pronajatých prostor v souvislosti s činností nájemce.

Nájemce odpovídá rovněž za škody způsobené v pronajatých prostorách třetími osobám, které do nich vstoupily v souvislosti s činností nájemce.

7. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, v níž jsou pronajaté nebytové prostory, obvyklé návěští, oznamující jeho činnost v objektu, aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu.

8. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházely na začátku nájemního vztahu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným stavebním úpravám. Nájemce se zavazuje uhradit případné škody v prokázané výši.

9. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu nájemního vztahu sjednané pojištění ve vztahu ke své činnosti v pronajatých prostorách.

10. Nájemce zodpovídá za dodržení veškerých platných předpisů týkajících se provozování prodejny potravin. V případě oficiálního zjištění kontrolních orgánů o nedodržení platných předpisů a norem je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu po předchozím marném písemném upozornění, v němž nájemce vyzve k odstranění zjištěných nedostatků v termínu, který bude minimálně shodný s termínem odstranění nedostatků, požadovaným kontrolními orgány.

11. Nájemce již užívá pronajímané prostory na základě dříve uzavřené smlouvy, Proto prostory nebudou nájemci protokolárně předávány, samostatný protokol bude sepsán o zpětném předání a převzetí v případě skončení nájmu.

V.

1. Nájem lze ukončit dohodou stran nebo výpovědí kterékoliv ze stran s tříměsíční výpovědní dobou i bez udání důvodu. Výpověď musí být písemná a výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

Je-li ale důvodem výpovědi skutečnost považovaná dle této smlouvy za hrubé porušení povinností nájemcem, je výpovědní doba jednoměsíční. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodu porušení povinností nájemcem až tehdy, když předtím písemně nájemce upozorní na dané porušení smlouvy a nájemce nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, kterou mu pronajímatel za tím účelem v písemném upozornění stanoví. Tato lhůta nesmí být kratší 10 kalendářních dnů.

2. Za hrubé porušení povinností nájemcem je považováno také to, že nájemce bez vážných důvodů přerušil provoz prodejny pro veřejnost na dobu delší než jeden týden a ani po písemné výzvě pronajímatele provoz neobnoví. Za vážné důvody přerušování provozu se považují havarijní technický stav pronajatého objektu nebo jiné důvody prokazatelně znemožňující nájemci provoz prodejny, např. pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy, vykradení provozovny, živelná pohroma apod.

3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory a protokolárně je předat zpět pronajímateli do 10 kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, nebude-li mezi účastníky dohodnuto jinak.

Pro případ nevyklizení a nepředání prostor nájemcem pronajímateli v tomto termínu sjednávají strany smluvní pokutu, kterou je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením prostor. Pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

4. V případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí pronajaté prostory a nepředá je zpět pronajímateli ani v dalších deseti dnech po uplynutí sjednané lhůty dle předchozího odstavce, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel oprávněn překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném vhodném místě. Nájemce s tímto postupem souhlasí.

5. Smluvní strany se dohodly, že pro případy skončení nájmu dle této smlouvy vylučují použití ustanovení §§ 2314 a 2315 občanského zákoníku a budou se řídit výlučně ujednáními této smlouvy.

