

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání č. 6620033199

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 pověřen na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R8/092 konané dne 17. 6. 2020: Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Vladka Hrubá hair style, s.r.o.

se sídlem Pekařská 398/4, Staré Brno, 602 00 Brno
zastoupená jednatelkou Vladimírou Zdražil Hrubou
IČO: 28287851

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vl. 58759

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 1033 v k. ú. Staré Brno zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město. Součástí pozemku je budova č. p. 429 na adrese Pekařská 52, obec Brno (dále jako budova).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou ebytové prostory v 1. NP budovy, a to:

místnost č. 1 – obchodní plocha	o výměře 48,50 m ²
místnost č. 2 – sklad	o výměře 8,90 m ²
místnost č. 3 – komora pro výlevku a kotel	o výměře 2,10 m ²
místnost č. 4 – WC	o výměře 1,00 m ²

Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 60,50 m² (dále jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako provozovnu kadeřnických služeb.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem písemně vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi 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 nebo ceny za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b) nájemce neuhradí ve stanoveném termínu po účinnosti smlouvy jistotu ve výši čtvrtletní splátky sjednaného nájemného,
 - c) nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - e) nedojde k uzavření dohody o vyklizení prostor formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti do 60 dnů od účinnosti této smlouvy z důvodů na straně nájemce,
 - f) bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté prostory, odstraněna anebo 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), c), d) a e) 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 **264.000,- Kč za rok**. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 66.000,- Kč.
Po dobu jednoho měsíce ode dne účinnosti smlouvy se sjednává nájemné ve výši 1.000,- Kč za měsíc.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem (zejména el. energii, vodné a stočné apod.). Úhrady za služby spojené s nájmem vyjma úhrad za vodné a stočné je povinen nájemce platit přímo dodavatelům těchto služeb. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli zálohy na úhrady za dodávky vodného a stočného (dále jako „zálohy“). Zálohy na úhrady za dodávky vodného a stočného jsou uvedeny v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemné za předmět nájmu včetně záloh je splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platby náleží, tj. vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. příslušného roku, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedením platby nájemce se rozumí připsání této platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a zálohy za služby, tj. nájemné a záloha za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy zaplatit na účet pronajímatele jistotu ve výši čtvrtletní splátky sjednaného nájemného, tj. částku 66.000,- Kč. Tuto jistotu je pronajímatel oprávněn užít na náhradu dlužného nájemného, záloh, smluvních pokut, škody, za kterou odpovídá nájemce, a nákladů vynaložených za nájemce.
5. Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14 dnů po jeho obdržení.
6. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen vodného a stočného atd. bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.
7. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby či vyúčtování záloh, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.
8. 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 se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce se zavazuje zajistit na svoje náklady úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků.
3. 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 nájmu.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
5. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
6. 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 pronajatých prostor 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.

7. 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 prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
8. 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.
9. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
10. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/6 sjednaného ročního 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 ceně za služby. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět 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 činnostmi 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 sedmi 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 nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto nebytových prostor 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

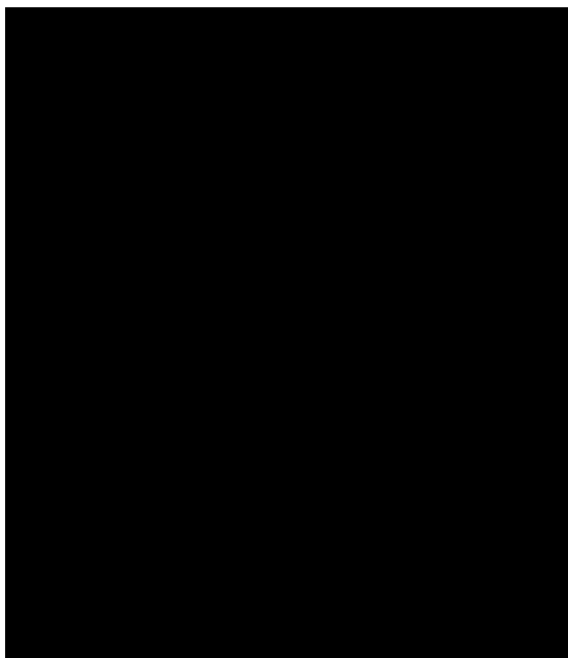
1. Smluvní strany se dohodly, že mezi pronajímatelem a nájemcem bude do 60 dnů ode dne účinnosti této smlouvy uzavřena dohoda o vyklizení prostor formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti s tím, že pokud nedojde k jejímu uzavření z důvodu na straně nájemce, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání s jednoměsíční výpovědní dobou. Náklady na vyhotovení notářského zápisu se zavazuje hradit nájemce.
2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytový prostor poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, pokud nebylo dohodnuto jinak.
3. 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.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
5. 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.
6. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
7. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
8. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
9. 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.
10. 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 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 27. 4. 2020 do 15. 5. 2020.

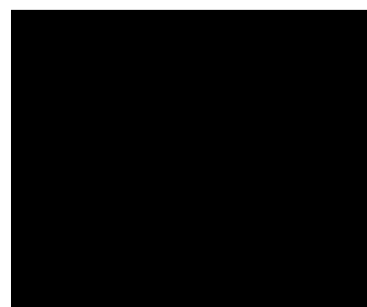
Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R8/092. konané dne 17. 6. 2020.

V Brně dne 10. 07. 2020



V Brně dne 9. 7. 2020

Nájemce



Výpočtový list

Bank. spojení pronajímatele	000000-111107222/0800
Uživatel	
Jméno	VLAĐKA HRUBÁ HAIR STYLE, S. R. O.
IČ	28287851
DIČ	
Plátce DPH	Ne

Variabilní symbol	7042900604	Adresa prostoru	PEKAŘSKÁ 429/52
Nebytový prostor	kadeřnictví		602 00 BRNO
Číslo prostoru	604		
Smlouva		Platnost smlouvy	
Splatnost		Podání výpovědi	
Doba placení	Čtvrtletní	Penalizace	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	7
Výpočet nájemného	Smluvní	Roční nájemné	264 000,00
Topení	lokální plynové	Směrné číslo (120/2011)	36
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	4

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	66 000,00 V
Vodné stočné	7 140,00 S
<i>Nájemné celkem</i>	<i>66 000,00</i>
<i>Služby celkem</i>	<i>7 140,00</i>
Čtvrtletní předpis celkem Kč	73 140,00
Platební příkaz	73 140,00

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
místnost	lokální plynové	48,50	0,00	0,00	0,00	48,50
místnost	lokální plynové	8,90	0,00	0,00	0,00	8,90
komora	lokální plynové	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10
WC	lokální plynové	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkem		60,50	3,10	3,10	3,10	60,50

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.

Pronajímatel

Nájemce

Správce

Brno dne 03.07.2020