

Číslo jednací: MCBS/2020/0154518/HRNZ

Vyřizuje: Mgr. Zbyněk Hrnčíř

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Pronajímatel: **Statutární město Brno, městská část Brno-střed**
jednající prostřednictvím: **Ing. arch. Vojtěch Mencl, starosta MČ Brno-střed**
sídlo: (doručovací adresa) **Dominikánská 2, 601 69 Brno**
IČ: **44992785**
DIČ: **CZ44992785**
bankovní spojení:
č.ú.:
bez zápisu v obchodním rejstříku

a

nájemce: **Dita Makovská**
sídlo: (doručovací adresa)
IČ: **07237740**
bankovní spojení:
č.ú.:
tel., e-mail:
bez zápisu v obchodním rejstříku

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále i jen NOZ) a předpisy souvisejícími, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

I.

Předmět nájmu

- 1/ Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu *kontejnerové zázemí parku mezi ulicemi Výstavní-Veletržní při Mendlově náměstí v Brně s venkovním posezením, chmelnicí a s částí přilehlého parkového „náměstí“* - Café Plovárna - o celkové výměře 301 m², nacházející se v parku při Mendlově náměstí, na pozemku p.č. 806/3, v k. ú. Staré Brno, sestávající se z 3 obytných kontejnerů (kavárna 22,09 m², veřejné WC 14,78 m², sklad/kryté posezení 14,78 m²)celkem 51,65 m² a zpevněné plochy 249,35 m² (dále též jen „prostory sloužící podnikání“ či „předmět nájmu“). Prostory sloužící podnikání, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, jsou zakresleny v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
- 2/ Statutární město Brno je výlučným vlastníkem výše uvedené nemovitosti, na které se předmětné prostory sloužící podnikání nacházejí. Městská část Brno–střed má tuto nemovitost svěřenu a v souladu se Statutem města Brna zabezpečuje její správu.

II.

Účel nájmu

- 1/ Pronajímatel dává nájemci prostory specifikované v čl. I. této smlouvy do nájmu za účelem podnikání, a to *provozování kavárny - lehkého občerstvení s gastronomicko-kulturní nadstavbou pro veřejnost. Jedná se o provoz kavárny- lehkého občerstvení výhradně s venkovním posezením a službou kavárny-lehkého občerstvení střeoevropského typu s možností rozšíření sortimentu o mezinárodní kuchyni a naopak s vyloučením specializovaného občerstvení balkánského, arabského, asijského apod. typu.*
- 2/ Změna výše dohodnutého účelu nájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran.
- 3/ Pokud prostory sloužící podnikání není možno dle příslušných právních norem užívat ke sjednanému účelu nájmu, je nájemce povinen zajistit si před zahájením užívání veškerá potřebná povolení orgánů státní správy v souladu s právními předpisy a sjednaným účelem nájmu.
- 4/ Nájemce se zavazuje, že nebude v prostorech sloužících podnikání umístěn popř. provozován výherní hrací přístroj, koncový interaktivní videoloterijní terminál či herní místo lokálního herního systému.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce jeden rok ode dne **11.10.2020** (den vzniku nájmu) s možností prodloužení o 5 let, pokud ani jedna ze smluvních stran nebude proti tomu mít námitek; námitka smluvní strany proti prodloužení této smlouvy musí být doručena druhé smluvní straně nejpozději do 31.08.2021.

IV.

Výše nájemného

- 1/ Nájemce se zavazuje platit za pronajaté prostory specifikované v čl. I. této smlouvy dohodnuté nájemné ve výši 60.000,- Kč bez DPH ročně, tj. 15.000,- Kč bez DPH *čtvrtletně*. Nájemné bude zapláceno bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, *a to čtvrtletně vždy do začátku kalendářního čtvrtletí, za které se platí; poměrná část nájemného připadající za období od vzniku nájmu do 31.12.2020, tj. za období od 11.10.2020 do 31.12.2020, a to ve výši 13.452,- Kč bez DPH, je splatná do 30 dnů od uzavření této smlouvy.*
- 2/ Nájemce s pronajímatelem se dohodli na tom, že pronajímatel je oprávněn dohodnutou výši nájemného, vždy s účinností od 1. 4. kalendářního roku jednostranně upravit o příslušná procenta, odpovídající procentům průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, oznámené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Upravenou výši nájemného se pronajímatel zavazuje nájemci písemně oznámit. Takto je pronajímatel oprávněn navýšit nájemné nejdříve od 1. 4. 2021.

- 3/ V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení a zákonný poplatek prodlení.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- 1/ Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu, specifikovaný v čl. I. této smlouvy, ve stavu, se kterým se nájemce před podpisem této smlouvy podrobně seznámil, a v tomto stavu je přebírá; o předání bude sepsán předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 2/ *Nájemce je povinen uzavřít svým jménem smlouvy na dodávky energií (vodné/stočné, elektrická energie, napojení na datovou síť) přímo s jejich dodavateli (nezabezpečuje pronajímatel, resp. pronajímatel poskytne potřebnou součinnost).*
- 3/ Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v rozsahu a k účelu sjednanému v této smlouvě. Nájemce je povinen hradit vlastním nákladem náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
- 4/ Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5/ Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu dle této smlouvy třetí osobě, to znamená, že nájemce nemůže přenechat právo nájmu třetí osobě či vložit práva z nájmu předmětných prostor sloužících podnikání do různých forem sdružení a umožnit tak vznik práva nájmu, užívání, či spoluužívání třetím osobám.
- 6/ Stavební práce a úpravy investičního charakteru (tedy změny prostor sloužících podnikání) je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s příslušnými předpisy. O rozsahu stavebních prací a předpokládané výši finančních nákladů s těmito pracemi spojenými sjednají smluvní strany samostatnou písemnou dohodu, a to smlouvu o právu provést stavbu/práce (inominátní smlouvu).
Smluvní strany se dohodly a nájemce bezvýhradně souhlasí s tím, že veškeré náklady na případně provedené stavební práce, v jejichž důsledku dojde ke změně pronajatých prostor, nese výhradně nájemce, který nemá právo požadovat po městské části úhradu nákladů, nebude-li sjednáno jinak, a to ani po ukončení nájmu. Smluvní strany se rovněž dohodly, že nájemce po skončení nájmu není oprávněn bez souhlasu pronajímatele oddělit od předmětu nájmu, to co do něj vložil vlastním nákladem (netýká se zařízení oddělitelného od předmětu nájmu, aniž by oddělením došlo k poškození předmětu nájmu) a nemá možnost požadovat po skončení nájmu po pronajímateli ani vyrovnání v souvislosti s provedenými změnami, i kdyby tyto měly vliv na zhodnocení předmětu nájmu.
- 7/ Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny kdykoli během provozní doby na dobu nezbytně nutnou vstupovat do předmětu nájmu za účelem zjištění, zda předmět nájmu není užíván v rozporu s touto smlouvou či zda jednáním nájemce nevzniká pronajímateli škoda na pronajatých prostorech. Po předchozím upozornění je nájemce povinen pronajímateli či osobě pronajímatelem pověřené umožnit kontrolu užívání předmětu nájmu mimo provozní dobu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

8/ Reklamní či podobné zařízení lze umístit na nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V žádosti musí nájemce předložit popis a grafické vyobrazení požadovaného reklamního zařízení s tím, že souhlas pronajímatele s umístěním reklamního či podobného zařízení nemá vliv na povinnost nájemce zajistit souhlas dotčených orgánů státní správy, přičemž odpovědnost za porušení této povinnosti nese nájemce. Pronajímatel může odmítnout udělit svůj souhlas, má-li proto to vážný důvod, tedy zejména pokud bylo zařízení či jeho obsah v rozporu s dobrými mravy či právy jiné osoby. Měsíční lhůta ve smyslu § 2305 NOZ se neužije. Cena za umístění reklamního nebo obdobného zařízení se sjedná v samostatné písemné dohodě (netýká se označení firmy v souladu se zákonem).

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit vzhled předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje strpět grafické ztvárnění povrchu kontejnerového zázemí realizovaného nákladem pronajímatele, a to včetně samotného názvu kavárny.

9/ V souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, navazujícími předpisy, obecně platnými vyhláškami statutárního města Brna o nakládání s odpady (vyhláška statutárního města Brna č. 4/2016, o stanovení systému, shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu vznikajícího na území statutárního města Brna) a zákonem č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění, je nájemce povinen zajistit likvidaci veškerých odpadů vzniklých v souvislosti s provozováním předmětu nájmu přímo s organizacemi oprávněnými k likvidaci odpadů, *a to na své náklady, včetně odpadů po zákaznících nebo uživatelích veřejných toalet.* Součástí uvedeného je i rozmístění dostatečného počtu nádob na odpady na předmětu nájmu, které budou sloužit k odkládání odpadů zákazníků kavárny.

10/ Nájemce se zavazuje, že na žádost pronajímatele umožní v potřebné míře a na dobu nezbytně nutnou vstup do předmětu nájmu za účelem odstranění poruch a havárií nebo zajištění nutných stavebních prací v nemovitosti.

11/ Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se veřejného pořádku, zejména vyhlášku statutárního města Brna č. 12/2011, o regulaci veřejné produkce hudby v pohostinských zařízeních a restauračních zahrádkách, za účelem zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku, v platném znění.

12/ Nájemce se dále zavazuje:

-provozovat kavárnu takovým způsobem, aby byla v maximální možné míře eliminována koncentrace problémových osob zejména v celém přilehlém veřejném prostoru s parkovou úpravou

-zabezpečit výkon správy přilehlé parkové plochy spočívající v aktivním dohledu nad tím, aby nedocházelo ke koncentraci osob, jejichž přítomnost degraduje vysokou estetickou hodnotu tohoto veřejného prostoru, a to například v součinnosti s městskou policií apod.; součástí výkonu správy parku bude i hlášení a koordinace s MČ na případných opravách a úklidu parku

-zabezpečit minimální celoroční provozní dobu kavárny a veřejných WC v době pondělí-neděle 06.00-19.00 hod. (večerní provozní doba by byla v rozmezí 19-22 hod., v závislosti na ročním období) s tím, že veřejné WC bude nájemcem provozováno (nájemce bude svým nákladem provozovat WC) počínaje dnem zahájení provozování kavárny; uvedené platí nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak

- provozovat veřejné WC bez poplatku za jeho použití, tj. vstup bude omezen pouze automatem na žetony (bude vydávat obsluha kavárny), resp. provozovatelem může být zaveden poplatek v max. výši 5,- Kč, zavedení vyššího poplatku podléhá předchozímu schválení pronajímatelem (pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu uvedeného režimu)
- pro přípravu pokrmů a nápojů pokud možno přednostně používat lokální čerstvé, nezpracované zemědělské suroviny v jejich přirozené sezónní zralosti
- provozem kavárny vhodným způsobem doplnit nabídku stávajících gastroslužeb provozovaných v prostoru Mendlova náměstí, jak co do formy prodeje tak co do nabízeného sortimentu; provoz kavárny je vítáně vhodně doplnit a pořádání mini gastrofestivalů a poskytování specializovaných nabídkových akcí se zohledněním sezónních potravin
- pro prodej pokrmů a nápojů pokud možno používat vratné nádoby
- pro vybavení venkovního posezení používat mobiliář odpovídající charakteru parku, který bude odsouhlasený pronajímatelem
- zabezpečit gastronomicko-kulturní nadstavbu předmětu nájmu s možným využitím dalšího vybavení parku se zohledněním sociálních skupin navštěvujících park (cestující MHD, studenti, matky s dětmi, senioři)
- neomezovat přístup veřejnosti na část zpevněné plochy parkového náměstí, která je součástí předmětu nájmu
- průběžně na své náklady udržovat na předmětu nájmu čistotu a pořádek s tím, že uvedené se vztahuje i na případné znečištění dalších okolních parkových prostor v příčinné souvislosti s konáním akcí na předmětu nájmu
- průběžně z předmětu nájmu na své náklady odstraňovat případně nelegálně vylepené materiály či grafity

13/ Nájemce se dále zavazuje:

- pojistit předmět nájmu (A- kavárna, B –WC, C- sklad, D – chmelnice) minimálně na částku 2.600.000,- K, tj. jeho pořizovací cenu; doklad o uzavření zmíněného pojištění předá nájemce pronajímateli do 15-ti dnů od uzavření této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání.

VI. Skončení nájmu

Nájemní vztah mezi účastníky této smlouvy lze ukončit:

- a/ Písemnou dohodou účastníků.
- b/ Písemně odůvodněnou výpověď danou pronajímatelem nebo nájemcem, s šesti měsíční výpovědní dobou nebo tříměsíční výpovědní dobou v případě vážného důvodu za zákonem stanovených podmínek, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za vážný důvod na straně nájemce se považuje dluh na nájemném starší 30-ti dnů od data splatnosti, užívání předmětu nájmu k jinému než k účelu sjednanému v čl. II. této smlouvy.

VII. Důsledky skončení nájmu

- 1/ Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory sloužící podnikání vyklizené, čisté, ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při

řádném užívání, a to nejpozději v den skončení nájmu. Veškeré závady způsobené nájemcem, vlastními zaměstnanci, provozem nebo osobami, jimž byl do prostor umožněn přístup, je nájemce povinen opravit vlastními náklady. Veškeré změny případně učiněné bez souhlasu pronajímatele uvede do původního stavu, nebude-li s pronajímatelem sjednáno písemně jinak. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší smluvní strany protokol.

V případě nepředání prostor, připravených dle výše uvedených podmínek, do stanoveného termínu, to je nejpozději v den skončení nájmu, se nájemce zavazuje zaplatit smluvní pokutu, jejíž výše odpovídá trojnásobku měsíčního nájemného sjednaného v této smlouvě, za každý započatý měsíc prodlení s předáním prostor. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

- 2/ V případě nepředání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli řádně a včas, je pronajímatel oprávněn tyto prostory vyklidit sám s tím, že k movitým věcem nacházejícím se v těchto prostorech je pronajímatel oprávněn uplatnit zadržovací právo, s tím, že budou uloženy na náklady nájemce na vhodném místě po dobu 3 měsíců od skončení nájmu. Účastníci této smlouvy se dohodli, že za tímto účelem je pronajímatel či osoby jím pověřené oprávněny ke vstupu do předmětu nájmu, včetně překonání překážek, a k nakládání s věcmi a osobami, které v předmětu nájmu nalezne.

Po uplynutí 3 měsíců od skončení nájmu je pronajímatel oprávněn předmětné movité věci ve vlastnictví nájemce prodat a získanou kupní cenu započítat na dlužné závazky nájemce plynoucí z této smlouvy, nájemce tímto uděluje pronajímateli plnou moc k prodeji movitých věcí (tedy k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude prodej movitých věcí ve vlastnictví nájemce).

Po uplynutí 6 měsíců od skončení nájmu se předmětné movité věci považují za věci opuštěné a připadají do vlastnictví pronajímatele, který je oprávněn s nimi dále nakládat dle vlastního uvážení.

- 3/ Případný přeplatek na nájemném bude bez zbytečného odkladu vyúčtován a vrácen nájemci. V případě nedoplatku je pronajímatel oprávněn uplatnit zadržovací právo k movitým věcem nacházejícím se v předmětu nájmu a patřících nájemci.

VIII.

Sankce

V případě nesplnění povinnosti dle čl. V., odst. 6, věta první, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

IX.

Doručování

Za doručení se pro účely této smlouvy považuje osobní doručení, doručení poštovní přepravou ve formě doporučené zásilky nebo doručení prostřednictvím datové zprávy uložené do datové schránky. Za doručení je považováno rovněž i odmítnutí převzetí osobně doručené zásilky, jakož i den vrácení doporučené zásilky zaslané na adresu adresáta uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu, kterou účastník oznámil písemně druhému účastníkovi této smlouvy, jako nedoručitelné. Za nedoručitelnou se přitom považuje zásilka, která se vrátila zpět odesílateli, ačkoliv byla uložena na poště nebo v místě bydliště resp. sídla toho z účastníků, kterému se doručuje a adresát si zásilku nevyzvedl, ačkoliv byl vhodným způsobem vyzván k jejímu vyzvednutí. Za nedoručitelnou se též považuje zásilka, která byla vrácena zpět odesílateli.

z důvodu, že se adresát na místě rozhodném pro účinek doručení nezdržuje, je neznámý či se odstěhoval bez udání adresy, a tato skutečnost je vyznačena na doručované zásilce, jejím obalu, případně na jiné listině.

Smluvní strany se dohodly, že doručovací adresou adresáta je sídlo adresáta uvedené v záhlaví této smlouvy.

X.

Doložka schválení dle § 41, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonným způsobem, tj. na úřední desce ÚMČ města Brna, Brno-střed, ve dnech od 07.09.2020 do 24.09.2020. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Brno-střed ze dne 05.10.2020, č. RMČ/2020/85/08.

XI.

Čestné prohlášení

1/ Nájemce podpisem této nájemní smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu, městským částem statutárního města Brna, právníkům osobám zřízeným nebo založeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch právnických osob, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl, a zavazuje se, že tento stav udrží po celou dobu trvání nájemního vztahu.

2/ Nájemce podpisem této nájemní smlouvy prohlašuje, že k užívání předmětu nájmu k účelu sjednanému v této smlouvě má všechna potřebná povolení vyžadovaná právními předpisy platnými na území ČR.

XII.

Informační doložka, doložka o povinnosti uveřejnění

1/ Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.

2/ Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

XIII.

Závěrečná ujednání

- 1/ Touto smlouvou lze měnit po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze písemnými dodatky.
- 2/ Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění a předpisy souvisejícími, platnými na území ČR.
- 3/ Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran, účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv; uveřejnění zajistí pronajímatel.
- 4/ Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Všechny čtyři stejnopisy mají platnost originálu.
- 5/ Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, a na důkaz svobodné a vážně projevené vůle níže připojují svoje podpisy.

V Brně dne 09.10.2020

V Brně dne 09.10.2020

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. arch. Vojtěch Mencl
starosta

Dita Makovská

1. Situační plánek

Příloha č. 1

