

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

I. Smluvní strany

Statutární město Brno

Městská část Brno-Černovice

sídlem Bolzanova 763/1, 618 00 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

Zastoupen Ing. Ladislavem Kotíkem, starostou

bankovní spojení - č. účtu: 19-16120621/0100

variabilní symbol:

(dále společně jen jako „**Pronajímatel**“)

a

SLUNEČNICE FOOD s.r.o.

Přívrat 1454/12

616 00 Brno – Žabovřesky

IČ: 09898891

Zastoupen Bc. Michalem Koudelou, jednatelem

Bankovní spojení - č.ú: [REDACTED]

(dále jen „**Nájemce**“)

spolu uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „**Smlouva**“):

II. Vlastnictví nemovitosti

Pronajímatel prohlašuje, že má jako městská část dle Statutu města Brna č. 20/2001 a prováděcích předpisů ve své správě níže uvedené nemovité věci, jejichž výlučným vlastníkem je Statutární město Brno – **pozemek p.č. 638/3**, o výměře 674 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **budova č.p. 1229**, část obce Černovice, stavba občanského vybavení (dále jen „**Budova**“), vše zapsáno na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, k.ú. Černovice, obec Brno. Budova se nachází na adrese Charbulova 1229/86, 618 00 Brno.

III. Předmět Nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání v souladu s touto Smlouvou dále specifikovaný předmět nájmu a Nájemce jej přijímá od Pronajímatele do nájmu a zavazuje se hradit Pronajímateli nájemné a další platby dle čl. VII. této Smlouvy.

2. Předmětem nájmu jsou:

- nebytové prostory o velikosti 291,5 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy. Předmětný nebytový prostor je vyznačený v příloženém plánu, který tvoří Přílohu č.1 této smlouvy. (dále jen „**Pronajaté prostory**“ nebo „**předmět nájmu**“).
- vybavení předmětu nájmu specifikované v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

3. Pronajímatel seznámil Nájemce s polohou a stavem Pronajatých prostor. Nájemce přejímá podpisem této Smlouvy předmět nájmu uvedený v čl. III odst. 2 této Smlouvy od Pronajímatele do nájmu: Konkrétní výhrady k předmětu nájmu jsou uvedeny v předávacím protokolu, který smluvní strany sepiší při faktickém předání a převzetí předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je povinen provést opravu výhrad uvedených k předmětu nájmu.

4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Pronajaté prostory či jejich část do užívání či do podnájmu třetí osobě, resp. do jakéhokoli obdobného vztahu.

5. Pro vyloučení všech pochybností smluvní strany sjednávají, že součástí předmětu nájmu je i prostor využívaný jako jídelna. Nájemce se zavazuje po předchozí dohodě s Pronajímatelem poskytnout prostor jídelny ke konání akcí Pronajímatele max. v rozsahu 5 akcí měsíčně s výjimkou voleb, jednání zastupitelstva a místního referenda, a to za podmínek sjednaných touto Smlouvou.

IV. Účel Nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem podnikání Nájemce v oboru: hostinská činnost (*výpis z živnostenského rejstříku Nájemce je nedílnou součástí této Smlouvy jako Příloha č. 2*)

2. Předmětem podnikání Nájemce v Pronajatých prostorách je provozování jídelny a zajištění stravovacích služeb.

3. Případná změna využití předmětu nájmu musí být dohodnuta písemným dodatkem k této Smlouvě, kde s ní Pronajímatel vysloví souhlas.

4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy a touto Smlouvou.

5. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že účelem nájmu je zejména:

- provozování jídelny a zajištění stravovacích služeb pro docházející občany s dodržováním zvláštních požadavků, které tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy; zajištění stravovacích služeb pro Pečovatelskou službu města Brna a její klienty, které poskytuje Centrum sociálních služeb, příspěvková organizace, IČ:70887039, se sídlem Sejkorova 2723/6, Židenice, 636 00 Brno a Městská část Brno-Černovice na podkladě smluv uvedených v Příloze č. 5 této Smlouvy;

V. Doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této Smlouvy se sjednává na dobu na neurčitou počínaje dnem 1. 4. 2021.

Za právní správnost

odpovídá:

Za věcnou a

odpovídá:

VI. Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká písemnou dohodou Pronajímatele a Nájemce, výpovědí nebo odstoupením od Smlouvy.

2. Pronajímatel může od této Smlouvy jednostranně odstoupit v případě hrubého porušení povinnosti Nájemce, za které se považuje zejména:

- a) užívá-li Nájemce i přes písemné napomenutí Pronajímatele s určením lhůty k nápravě alespoň 15 kalendářních dní Pronajaté prostory a jejich zařízení takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká nebo mu hrozí škoda na majetku,
- b) užívá-li Nájemce Pronajaté prostory k jinému účelu než dohodnutému v čl. IV. této Smlouvy,
- c) podnajme-li nebo přenechá-li Nájemce Pronajaté prostory nebo jejich části do užívání bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem třetí osobě,
- d) dostane-li se Nájemce do prodlení s placením nájemného a plateb za poskytování služeb souvisejících s nájmem Pronajatých prostor déle jak 30 dnů,
- e) porušuje-li Nájemce opakovaně dobré mravy v Budově a předmětu nájmu,
- f) neuhradí-li Nájemce kauci, nebo nedoplní-li peněžní prostředky na kauci dle ustanovení čl. VII. odst. 5 této Smlouvy.

3. Nájemce může od této Smlouvy jednostranně odstoupit v případě hrubého porušení povinnosti Pronajímatele, za které se považuje zejména:

- a) předmět nájmu se stane nezpůsobilým k užívání k účelu stanoveném touto smlouvou,
- b) ze strany Pronajímatele nebude zajištěna dlouhodobá (více než 5 dní po sobě jdoucích) dodávka energií (plynu) souvisejících s předmětem nájmu nebo Nájemce ztratí způsobilost k výkonu činnosti provozované v předmětu nájmu.

4. Tuto smlouvu lze ukončit kteroukoli ze smluvních stran písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 kalendářních měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

5. Nájemce je oprávněn jednostranně vypovědět tuto smlouvu, s výpovědní lhůtou 1 měsíc, ztratí-li způsobilost k podnikání (hostinské činnosti).

6. V případě ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen bez odkladu, nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů, Pronajaté prostory vyklidit a předat je zpět Pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a odstranit na své náklady veškeré změny, které provedl, pokud Pronajímatel jednostranně nestanoví jinak, a vrátit všechny klíče k předmětu nájmu. O tomto předání musí být vypracován písemný protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Škody způsobené Nájemcem na Pronajatých prostorech anebo na Budově a na zařízení a vybavení Pronajatých prostor je Nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání Pronajatých prostor Pronajímateli, pokud tak neučiní ani v dodatečné lhůtě 30 dnů, provede odstranění Pronajímatel na náklad Nájemce.

7. Výpověď a odstoupení od Smlouvy musejí mít obligatorně písemnou formu.

8. Pro případ, že Nájemce nevyklidí předmět nájmu po skončení nájemního vztahu ve lhůtě dle čl. VI. odst. 5. této Smlouvy a to ani v dodatečné lhůtě 15 dnů následující po skončení nájemního vztahu, se smluvní strany dohodly, že Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením Pronajatých prostor.

9. Nájemce se zavazuje, že současně s ukončením nájmu, nejpozději při předání Pronajatých prostor Pronajímateli, odstraní veškerá reklamní a podobná zařízení umístěná na předmětu nájmu anebo Budově. Pokud nájemce tato zařízení neodstraní ani v dodatečné lhůtě 15 dnů následující po skončení nájemního vztahu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i započatý den prodlení s odstraněním zařízení.

VII.

Cena nájmu a platební podmínky

1. Nájemné za Pronajaté prostory je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 15.000 Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) za 1 (jeden) kalendářní měsíc.
2. Nájemné za vybavení Pronajatých prostor, jehož seznam je uveden v Příloze č. 3 této smlouvy činí 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) bez DPH za 1 (jeden) kalendářní měsíc.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci slevu na nájemném po dobu a za podmínek sjednaných touto smlouvou včl. VII. odst. 12 této smlouvy.
4. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za energie spojené s užíváním Pronajatých prostor, a to za spotřebu plynu. Pronajímatel se zavazuje na náklady Nájemce zajistit dodávku plynu do Pronajatých prostor. Nájemce se zavazuje do 30 dní od podpisu této smlouvy uzavřít smlouvy s dodavateli elektrické energie a vody a náklady na poskytování těchto služeb hradit přímo jejich poskytovatelům. Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklad úklid společných prostor, osvětlení společných prostor, v případě konání akcí Pronajímatele i úklid jídelny.
5. Poplatky za Energie, konkrétně za plyn, budou Nájemcem hrazeny měsíčně společně s platbou nájemného samostatnou zálohovou platbou (dále jen "Záloha za Energie") ve výši 4.000 Kč bez DPH za 1 kalendářní měsíc. Skutečné náklady na Energie budou Pronajímatelem vyúčtovány nejméně 1x ročně, nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku. V případě skončení nájmu provede Pronajímatel vyúčtování Záloh za Energie za příslušné účtovací období do dne skončení nájmu do šesti (6) měsíců ode dne skončení nájmu.
6. Nájemce se zavazuje hradit nájemné za Pronajaté prostory, nájemné za vybavení Pronajatých prostor a Zálohy za Energie pouze a výhradně bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy, pokud se strany písemně nedohodnou jinak, a to vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který se nájemné a Záloha za Energie platí. Za den úhrady se považuje den připsání platby na účet Pronajímatele.
7. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí při podpisu Smlouvy jistotu (kauci) ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného uvedeného v čl. VII. odst. 1 této smlouvy, t. j. 30.000 Kč. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jiných závazků Nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo vyplývajících ze Smlouvy. Uvedené pohledávky má Pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení jistoty. Nájemce je povinen doplnit jistotu

na původní výši, pokud Pronajímatel peněžní prostředky z jistoty oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od doručení výzvy Pronajímatele k doplnění jistoty. Pokud Nájemce nedoplní jistotu na původní výši, má Pronajímatel právo odstoupit od této Smlouvy. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude jistota vrácena Nájemci nejpozději do jednoho (1) měsíce od vyklizení a předání předmětu nájmu Pronajímateli.

8. V případě prodloužení Nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku VII. této Smlouvy je tento povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
9. Smluvní strany se dále dohodly, že vždy počínaje prvním dnem kalendářního měsíce po uplynutí dvanácti kalendářních měsíců trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn dohodnuté nájemné navýšit o míru inflace vyjádřenou průměrným ročním indexem spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlášována každoročně k 1.1. Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Zvýšení nájemného je účinné vždy k 1. dubnu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována. Základem pro zvýšení nájemného je vždy nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy.
10. K nájemnému za vybavení a k Záloze za Energie bude účtována DPH dle platných předpisů.
11. Nájemce se zavazuje zajistit odvoz a likvidaci odpadů ze svého provozu. Za tímto účelem se zavazuje sjednat s třetí osobou poskytující služby likvidace odpadů svým jménem smlouvu. Nájemce se zavazuje zajistit likvidaci biologicky rozložitelného odpadu z kuchyně a stravování (v katalogu odpadů je gastroodpad pod číslem 20 01 08), tj. odpadu z podnikatelské činnosti (účel nájmu). Vypouštění do kanalizace nebo zkrmování kuchyňského odpadu je zakázáno, což bere nájemce výslovně na vědomí. Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci zajistí dostatečný prostor vedle rampy Budovy, kde Nájemce může umístit kontejnery na směsný komunální odpad, papír, plast a sklo. Pronajímatel se zavazuje pro účely Senior klubu a Senior pointu a lékáře umístit oddělenou popelnici tak, aby tyto subjekty nevyužívaly kontejnery nájemce. Kontejnery umístěné Nájemcem nesmí bránit průjezdu ani průchodu.
12. Nájemci vzniká právo na slevu z nájmu v níže uvedených případech:
 - a) Po dobu odstraňování výhrad uvedených v předávacím protokolu z důvodu zhoršeného technického stavu budovy, a to ve výši 5.000,-Kč z nájmu za Pronajaté prostory za kalendářní měsíc.
 - b) pokud by Nájemci bylo znemožněno provozovat v předmětu nájmu činnost dle této smlouvy, a to v důsledku jednání či opomenutí Pronajímatele (např. nezajištění poskytování dodávek energií po dobu delší než 48 hodin po sobě jdoucích z důvodů na straně Pronajímatele, stavební úpravy znemožňující užívání předmětu nájmu apod.), výše slevy musí být odsouhlasena Radou MČ Brno-Černovice.

VIII. Vybavenost prostor, stavební úpravy a údržba

1. Nájemce prohlašuje a svým podpisem níže stvrzuje, že je seznámen se stavem a podobou předmětu nájmu. Nájemce potvrzuje, že od Pronajímatele převzal vybavení, jehož seznam je uveden v Příloze č. 3 této Smlouvy.

Za právní správnost

odpovídá:



Za věcnou a právní správnost

odpovídá:



2. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v Pronajatých prostorách a činnosti prováděné v Pronajatých prostorách musí být v souladu s právním řádem ČR a českými normami (a to i pouze doporučenými) a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení vyžadováno.
3. V Pronajatých prostorách nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno Pronajímatelem.
4. Veškeré stavební úpravy a technické zhodnocení může Nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a Rady Městské části Brno-Černovice a na své náklady. Nájemce nemá nárok v průběhu trvání nájmu ani po jeho skončení na jakoukoliv kompenzaci ze strany Pronajímatele v případě zhodnocení předmětu nájmu ze strany Nájemce. Nájemce se zavazuje respektovat, strpět a odsouhlasit stavební úpravy a případné rekonstrukce Budovy týkající se vnitřních i venkovních prostor Budovy, pokud se proto Pronajímatel rozhodne, a to bez nároku na kompenzace ze strany Pronajímatele v případě ztížení užívání předmětu nájmu v důsledku stavebních prací. Nájemci vzniká nárok na slevu z nájmu z důvodu provedení stavebních úprav ze strany Pronajímatele, v důsledku kterých musel Nájemce přerušit provoz, či zajistit provoz v jiné provozovně. Stavební úpravy je Pronajímatel povinen nahlásit Nájemci s dostatečným předstihem.
5. Nájemce se zavazuje užívat Pronajaté prostory pouze k účelům dohodnutým dle této Smlouvy, řádně o ně pečovat, udržovat je v dobrém stavu, provádět na své náklady obvyklou údržbu, chránit je před poškozením a nadměrným opotřebením, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Za obvyklou údržbu Pronajatých prostor smluvní strany považují opravy spojené s běžným udržováním předmětu nájmu, jejichž výše v jednotlivých případech nepřekročí 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých). Dále se Nájemce zavazuje provádět na své náklady opravy gastrozařízení umístěného do předmětu nájmu, čištění podlahových krytin, dveří a vymalování Pronajatých prostor, pokud je to s ohledem na míru opotřebením a délku trvání nájemního vztahu nezbytné. V případě oprav Pronajatých prostor v částce vyšší jak 10 000,- Kč zajišťuje a hradí tyto opravy Pronajímatel.
6. Nájemce dále odpovídá za škody způsobené na movitých věcech, které Pronajímatel přenechal Nájemci do užívání, vyjma škod způsobených třetí osobou. Nájemce neodpovídá za škody způsobené Pronajímatelem či třetí osobou v souvislosti s akcemi konanými Pronajímatelem či jím určenou osobou.
7. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní část Pronajatých prostor označit na své náklady svým obchodním jménem a logem, které bude po skončení nájmu odstranit bez viditelného poškození pláště či jiných prvků budovy po písemném souhlasu Pronajímatele.
8. Nájemce je povinen pravidelně v souladu s příslušnými normami provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence BOZP, hygienických předpisů a podle těchto předpisů a rozhodnutí příslušných správních orgánů si pronajaté prostory na své náklady řádně vybavit (tj. v souladu s příslušnými normami).
9. Na vlastní náklady je Nájemce povinen řádně pečovat zejména o:
 - a) obnovu povrchů vnitřních stěn, podlah a stropů (malby, tapety, obklady, dlažby), běžné opravy a údržba oken a dveří, koncové prvky technické instalace a elektrických zařízení (vypínače, zásuvky, termostaty, osvětlovací tělesa)
 - b) vybavení uvedené v Příloze č. 3 této smlouvy.

10. V případě, že Nájemce řádně nebude plnit svou povinnost údržby předmětu nájmu a to ani v dodatečně lhůtě stanovené ve výzvě Pronajímatele, může udržovací práce provést Pronajímatel nebo tím pověřit třetí osobu, a to na náklady Nájemce, který tímto souhlasí s následnou úhradou takto vzniklých nákladů.

IX. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) Umožnit Nájemci ode dne zahájení nájmu do dne jeho skončení vstup do Pronajatých prostor;
- b) Udržovat Budovu stavebně a technicky v řádném stavu umožňujícím její užívání dle této Smlouvy;
- c) Pokud Pronajímatel využívá jídelnu k akcím Pronajímatele, je povinen udržovat klid a pořádek v jídelně a společných prostorech tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé Budovy;
- d) Nahradit škody způsobené na předmětu nájmu v důsledku akcí Pronajímatele.

2. Nájemce se zavazuje

- a) Užívat předmět nájmu, pronajaté vybavení, společné prostory Budovy a zařízení Budovy řádně v souladu s touto Smlouvou;
- b) Platit Pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a úhrady za Energie a Služby ve lhůtách a způsobem stanovených v této Smlouvě;
- c) Udržovat klid a pořádek v Pronajatých prostorech, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé Budovy;
- d) Poskytovat Pronajímateli potřebnou součinnost při provádění oprav, údržby a jiných stavebních úprav;
- e) Dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy, zejména zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, vyhl. č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, a navazujících předpisů v platném znění, a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. Nájemce je povinen seznámit své pracovníky s požárními a poplachovými směrnicemi Pronajímatele a s jejich umístěním.
- f) Umožnit po předchozí výzvě Pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do Pronajatých prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu Pronajatých prostor, k odstranění havárie nebo provedení oprav v Pronajatých prostorech, které zajišťuje Pronajímatel. V případě, že Nájemce podstatně poruší tuto Smlouvu nebo bude nutné podniknout neodkladnou kontrolu nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Pronajatých prostor, kdy bude nutné provést nezbytné opatření, je Pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněna vstoupit do Pronajatých prostor bez předchozího upozornění Nájemce v kterémkoliv dni a čase. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele či jím pověřenou osobu neprodleně o závadách a poškozeních v Pronajatých prostorech a ve společných prostorech budovy příp. poškození a závady na vybavení budovy, které Nájemce způsobil sám nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo 3 osoby. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady

odstranit a v případě, že byly způsobeny Pronajímatelem nebo jeho zaměstnanci, je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození.

- g) Do 48 hodin od výzvy (i telefonické) Pronajímatele zpřístupnit předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část, a to v případě stavebních úprav předmětu nájmu nebo Budovy, pro Pronajímatele nebo jím pověřenou osobu. Pronajímatel není oprávněn nakládat bez vědomí a souhlasu Nájemce s jakýmkoli předměty umístěnými v předmětu nájmu po dobu, kdy bude předmět nájmu zpřístupněn Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vyjma zcela havarijních situací.
- h) Informovat okamžitě Pronajímatele či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v Pronajatých prostorech vzniklých provozem Budovy. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit.
- i) Neprodleně písemně oznámit Pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v Pronajatých prostorech a společných prostorech.
- j) Provozovat předmět své činnosti tvořící účel nájmu v souladu s příslušnými veřejnoprávními předpisy a povoleními.
- k) Nájemce je povinen předat Pronajímateli klíče od Pronajatých prostor pro účely odstranění havárie či jiné mimořádné události. Pronajímatel je povinen tyto klíče zabezpečit proti zneužití.
- l) Nájemce je povinen sjednat a udržovat po celou dobu nájmu pojištění pro případ poškození nebo zničení movitého a nemovitého majetku a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Nájemcem třetím osobám v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v Pronajatých prostorech anebo společných prostorech. Tuto skutečnost je Nájemce povinen na vyzvání Pronajímatele prokázat kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu.
- m) Nájemce je povinen uhradit náklady za revize vlastních elektrických spotřebičů, technických zařízení a technologií v pronajatých prostorách v souladu a v termínech dle příslušných ČSN.
- n) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, pověřené osobě (koordinátorce) Senior Klubu a Senior Pointu a dalším osobám vcházet do Budovy za účelem vstupu do dalších (jiných než pronajatých) prostor v Budově.

X. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) Oznámit Pronajímateli provozování jakékoliv činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím dle § 4 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, v Pronajatých prostorách.
 - b) Dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností, označovat svá pracoviště a ostatní místa příslušnými bezpečnostními značkami, pravidelně min. 1x ročně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby dodržování předpisů o požární ochraně a neprodleně odstraňovat zjištěné závady ve spolupráci s Pronajímatelem, bezodkladně oznamovat vznik požáru operačnímu středisku HZS kraje a Pronajímateli.
2. Odsouhlasené stavební úpravy nebo nevratné úpravy pronajatých prostor budou řešeny samostatným dodatkem k této Smlouvě.
3. V případě realizace vlastního klíčového systému, je Nájemce povinný do 3 dnů od jeho zřízení odevzdat náhradní klíče od všech dveří v předmětu nájmu Pronajímateli.

4. Nájemce a jeho pracovníci se budou zdržovat pouze ve vyhrazených Pronajatých prostorách a budou dodržovat právní předpisy a režimová opatření Pronajímatele, týkající se ochrany majetku.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude svévolně zasahovat do rozvodu médií, sítí slaboproudu a silnoproudu či jiných Pronajímatelem instalovaných technologií.
6. Zabudování nových dodatečných zabezpečovacích či jiných zařízení je Nájemce povinný nechat písemně odsouhlasit Pronajímatelem.
7. Nájemce nebude brát Pronajímatele k odpovědnosti, domáhat se slevy na nájemném a plateb s nájmem spojených, ani uplatňovat náhradu škody vůči Pronajímateli, pokud dojde ke krátkodobému výpadku dodávky elektrické energie (do 24 za sebou jdoucích hodin) nebo dodávky tepla, vody (do 24 za sebou jdoucích hodin) případně funkčnosti kanalizace. Takovýto krátkodobý výpadek se pro účely této Smlouvy nebude považovat za porušení povinností Pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za jakýkoliv výpadek dodávky elektrické nebo tepelné energie, vody nebo funkčnosti kanalizace, pokud tento výpadek nezavinil.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat zvláštní požadavky Pronajímatele uvedené v Příloze č. 4 této Smlouvy.

XI. Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu, ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, pokud tyto byly způsobeny třetími osobami.
3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody na předmětu nájmu a společných prostorách způsobené nájemcem nebo osobami, které zaměstnává, nebo kterým umožnil přístup do předmětu nájmu, během trvání nájmu a v souvislosti s ním.
4. Ustanovení uvedené v odstavcích 1. a 2. tohoto článku se nepoužijí v případě, kdy škoda vznikne v okamžiku, kdy část předmětu nájmu užívá Pronajímatel.
5. V případě, že dojde k výpadku v dodávce energií trvající po dobu delší než 48 hodin po sobě jdoucích z důvodů na straně Pronajímatele (nikoli v důsledku havárie nebo vyšší moci), zavazuje se Pronajímatel poskytnout Nájemci odškodnění a to zejména za nesplnění povinností Nájemcem, které na sebe převzal dle smluv uvedených v Příloze č. 5 této smlouvy. Výši škody musí odsouhlasit rada MČ Brno-Černovice.

XII. Doručování

1. Písemnosti dle této Smlouvy se doručují smluvní straně formou doporučené zásilky s doručenkou a označením „do vlastních rukou“, datovou schránkou nebo elektronicky se zaručeným el. podpisem, případně na podatelnu ÚMČ Brno-Černovice
2. Pro doručování dle této Smlouvy platí v záhlaví Smlouvy uvedená adresa smluvních stran, pokud se strany písemně nedohodnou jinak. Účinky doručení vůči smluvní straně nastanou, jakmile smluvní strana písemnost převezme nebo jakmile byla písemnost poštou vrácena k rukám odesílatele z důvodu nedoručitelnosti či z důvodu odmítnutí jejího převzetí adresátem – smluvní stranou.



3. Písemnosti dle této Smlouvy je možné doručovat i osobním předáním osobě oprávněné činit právní jednání za příslušnou smluvní stranu. Pokud to není v rozporu s kogentními ustanoveními zákona, je Pronajímatel oprávněn platně Nájemci doručovat i prostřednictvím emailu na adresu **michalkoudela@hostinecslunecnice.cz**, kdy v takovém případě je ovšem Pronajímatel povinen prokázat odeslání, bude-li to třeba.

XIII. Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této Smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, a to formou chronologicky číslovaných dodatků.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem uveřejnění 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.
3. Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení.
4. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této Smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti, zavazují se účastníci nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, účinným či platným, které svým smyslem a obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
5. V případě vyšší moci je každá strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této Smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) Smlouvy nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto Smlouvou kterékoli ze smluvních stran bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit. Za vyšší moc se považují zejména živelné události, povodně, povstání, pouliční bouře, a obdobné skutečnosti.
6. Tato Smlouva se vyhotovuje v českém jazyce. V případě jejího jakéhokoliv překladu do jakéhokoliv jiného jazyka je v případě sporu o její výklad rozhodující její české znění.
7. Žádná ze smluvních stran není oprávněna postoupit práva či pohledávky nebo převést závazky z této smlouvy vyplývající na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Práva i povinnosti ze smlouvy přecházejí na právní nástupce obou stran. Obě strany jsou povinny informovat se navzájem o takových změnách.
8. Výše uvedené smluvní strany se dohodly, že ustanovení této Smlouvy budou závazná i pro jejich právní nástupce, kteří mohou v budoucnu vstoupit do práv a povinností některé ze smluvních stran.
9. Právní vztahy vznikající z této smlouvy jakož i právní vztahy se smlouvou související, včetně otázek platnosti a následků neplatnosti, se řídí českým právem.
10. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností obecnými soudy České republiky podle českého právního řádu.

11. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu obou smluvních stran ve vztahu k předmětné záležitosti a nahrazuje všechny případné předcházející Smlouvy a dohody, jak ústní tak i písemné, týkající se Pronajatých prostor.
12. Účastníci této smlouvy prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámili, že není sepsána v tísni a za nápadně nevhodných podmínek, souhlasí s ní a na důkaz své pravé svobodné vůle připojují své vlastnoruční podpisy.
13. Odpovědná osoba na straně Pronajímatele, která bude zajišťovat komunikaci s Nájemcem, je vedoucí odboru dopravy, majetku a životního prostředí.
14. Záměr pronájmu prostor byl vyvěšen na úřední desce od 4.2. 2021 do 22.2. 2021. Tato smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání byla schválena Radou městské části Brno-Černovice na její 58. schůzi dne 24.3. 2021.

XIV. Seznam příloh

Příloha č. 1 – Náskres rozčlenění Pronajatých prostor

Příloha č. 2 – Výpis z živnostenského rejstříku Nájemce

Příloha č. 3 - Seznam vybavení prostor

Příloha č. 4 - Zvláštní požadavky

Příloha č. 5 - Smlouva o zajištění stravování důchodců - osob v péči Pečovatelské služby Brno - Židenice ze dne 30.11.1999 ve znění Dodatků č. 1 a č. 2 a Smlouva o převodu práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy o zajištění stravování důchodců

Příloha č. 6 - Dohoda o postoupení práv a povinností

V Brně dne 24.3.2021

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce

Statutární město Brno
Městská část Brno - Černovice
Bolzanova 1, 618 00 Brno
-3-

Za právní správnost

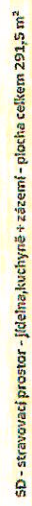
odpovídá:

.....

Za věcnou a formální správnost

odpovídá:

.....



Sociální dům Charbulova 1229/86	
Místnost č.	Plocha (m²)
1. část: Stravovací prostor - jídelna, kuchyně + zázemí	
17	7,30
18	10,80
19	2,40
20	32,00
21	8,70
22	4,50
23	5,00
24	3,60
25	2,10
26	2,10
27	14,80
28	63,70
31	3,20
32	3,20
33	3,20
40	8,50
41	8,10
42	2,60
43	9,50
44	1,30
45	5,10
46	7,00
47	35,00
48	3,30
49	4,80
50	9,90
51	4,00
52	2,70
53	4,20
54	9,30
55	2,50
56	1,90
57	4,40
58	0,80
Celkem stravovací prostor - jídelna, kuchyně + zázemí	291,50

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 17.03.2021 15:21:59

Obchodní firma: **SLUNEČNICE FOOD s.r.o.**
Adresa sídla: **Přívrat 1454/12, 616 00, Brno - Žabovřesky**
Identifikační číslo osoby: **09898891**
Datum doručení výpisu podle §10 odst.4 živnostenského zákona: **08.02.2021**
Statutární orgán nebo jeho členové:

Jméno a příjmení: **Michal Koudela (1)**
Vznik funkce: **08.02.2021**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Výroba potravinářských a škrobářenských výrobků
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Ubytovací služby
Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Pronájem a půjčování věcí movitých
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling
Fotografické služby
Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
Praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží
Poskytování služeb pro rodinu a domácnost
Výroba, obchod a služby jinde nezařazené**
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
Vznik oprávnění: **08.02.2021**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Hostinská činnost**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **08.02.2021**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**
Odpovědný zástupce:
Jméno a příjmení: **Michal Koudela (1)**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Michal Koudela (1)**
Datum narození: **[REDACTED]**
Občanství: **Česká republika**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Magistrát města Brna**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpisu jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.