

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1118300002/OSM

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

- 1. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno**
zastoupené městskou částí Brno-Kohoutovice,
se sídlem Bašného 36, 623 00 Brno
zast.: Petrem Šafaříkem, starostou MČ Kohoutovice
IČ: 44992785 11, DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu 19-5134740277/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

- 2. Dětský klub Fontána s.r.o.**
Zast. Danou Bártovou, jednatel
se sídlem Stamicova 11, 623 00 Brno
IČ: 064 79 677
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

- Pronajímatel je vlastníkem budovy na adrese Stamicova 827/11 623 00 Brno, která je součástí pozemku p. č. 2249/3, zapsaném v katastru nemovitostí na LV č. 10001, pro k. ú. Kohoutovice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory situované v přízemí výše uvedené budovy o celkové výměře 23 m², které se skládají z těchto místností:
 - Vstupní místnost 8 m²
 - Koupelna 15 m²Přesná poloha pronajímaných prostor je zobrazena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu, prostor si prohlédl a souhlasí s tím, že je způsobilý k užívání ve smyslu této smlouvy.

II.

Účel nájmu

- Předmět nájmu je pronajímán jako místnosti sloužící podnikatelské činnosti nájemce-plavání dětí.
- Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

III.

Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.02.2018.

IV.

Výše a splatnost nájmu

1. Nájemce bude platit pronajímateli nájemné, oboustranně dohodnuté, které vychází ze sazby 60 Kč/m²/měsíčně.
2. Nájemné v celkové výši 1380 Kč (slovy: jedentisíctřistaosmdesátkorun) bude platit nájemce pronajímateli měsíčně pozadu, vždy do desátého dne příslušného měsíce, a to ve prospěch shora uvedeného účtu pronajímatele, pod VS 827103.
3. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována formou písemného oznámení nájemci.
5. Služby spojené s pronájmem – nájemci jsou poskytovány služby spojené s pronájmem prostor, a to: dodávka tepla a vody, úklid společných prostor a elektřina společ.prostor, jejichž úhrada je sjednána zálohovou platbou ve výši:

společná elektřina:	25 Kč/měsíc
úklid:	100 Kč/měsíc
teplo:	1000 Kč/měsíc
st.voda:	250 Kč/měsíc
teplá voda:	750 Kč/měsíc

Zálohové platby budou vyúčtovány správcem bytového fondu dle skutečnosti za kalendářní rok v termínu do pololetí následujícího roku.
6. Náklady na odebranou el. energii pro zařízení užívaná nájemcem, bude nájemce hradit na základě faktur vystavených pronajímatelem, vycházejících z faktur dodavatele energií a zjištěných na základě podružného měření el.energie.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce:
 - a) nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář jen ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné;
 - b) nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl;
 - c) nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, a to po předchozím písemném oznámení termínu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě z důvodu havárie nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
 - d) nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
 - e) po dobu nájmu provádí nájemce běžnou údržbu předmětu nájmu, zejména malování, výměnu žárovek/zářivek, jističů, opravy vodovodních baterií, splachovačů, vodovodních výtoků apod. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel po předchozím projednání s nájemcem;
 - f) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání;

- g) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nemůže nájemce zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (tj. uzavřít smlouvu o podnájmu). Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení povinností ze strany nájemce;
- h) nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit označením (cedulí, štítkem, apod.), po předchozím písemném schválení od pronajímatele jejich rozměrů, textu a místa jejich umístění;
- i) v rámci pronajatého prostoru nájemce nesmí skladovat materiály, které jsou v rozporu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Porušení tohoto ujednání je pokládáno za závažné porušení povinností ze strany nájemce.
- j) při skončení nájmu nájemce uvede pronajaté prostory včetně všech jím instalovaných zařízení na nemovitosti do původního stavu s ohledem na běžné opotřebení, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak. Z předání je pořízen písemný předávací protokol obsahující popis stavu předávaných prostor.
- k) nájemce nese odpovědnost za dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických a ostatních předpisů a norem v oblasti ochrany zdraví a majetku v souvislosti užíváním uvedených pronajatých prostor. Pro dodržení těchto předpisů je nájemce povinen sám na vlastní náklady hradit potřebný materiál pro provoz prostor v souladu s účelem nájmu (plavání dětí).

2. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu;
- b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu účelu, pro který byl pronajat;
- c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu;
- d) během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit;
- e) pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy obě smluvní strany věděly, a která nebrání užívání předmětu nájmu.

VI.

Skončení nájmu

1. Obě smluvní strany mají právo nájem vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však některá smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba 3 měsíční. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
2. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
3. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
4. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
5. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, odevzdáním se rozumí předání vyklizené místnosti.

VII.

Změna smluvních stran

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
2. Smluvní strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník předmětu nájmu. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.

VIII.

Ostatní ujednání


1. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
2. Všechny případné změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných číslovaných dodatků.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Dvě podepsaná vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.


V Brně dne 15.01. 2018

V Brně dne ...13. 2. ...2018

Pronajímatel :

Nájemce:


Petr Šafařík
starosta MČ Brno-Kohoutovice


Dětský klub Fontána .s.r.o.
Dana Bártová, jednatel

- Příloha č. 1 - půdorys prostor
č. 2 -kopie vyhlášeného záměru obce

Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

1. Uzavření této smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání schválila Rada městské části Brno-Kohoutovice na své 83. schůzi konané dne 10.01.2018, usnesením č. 1548/83-18 písm.b).
2. Záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání dle čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce ÚMČMB Brno-Kohoutovice dne 01.12.2017 a z úřední desky sejmuto dne 19.12.2017; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce MČ Brno-Kohoutovice (v rubrice „úřední deska“). Tento záměr byl schválen Radou městské části Brno-Kohoutovice na její 80. schůzi usnesením 1487/80-17písm.b). Kopie zveřejněného záměru je přílohou č. 2 této smlouvy.

V Brně dne 15.01. 2018



Petr Šafařík
starosta MČ Brno-Kohoutovice



Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1118300002/OSM

Smluvní strany:

- 1. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno**
zastoupené městskou částí Brno-Kohoutovice,
se sídlem Bašného 36, 623 00 Brno
zast.: Bc. Jakub Hruška, starosta MČ Kohoutovice
IČ: 44992785 11, DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu 20429621/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

- 2. Dětský klub Fontána s.r.o.**
Stamicova 827/11
623 00 Brno-Kohoutovice
IČ: 064 79 677
(dále jen „nájemce“)

I.

V souladu s ust. čl. VIII. odst. 2. smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1118300002/OSM ze dne 13.02.2018, (dále jen smlouva) se smluvní strany dohodly na následující změně smlouvy:

- znění článku IV. smlouvy se rozšiřuje o odst. 7. v tomto znění:

7. Z důvodu podpory podnikatelů postižených celosvětovým šířením onemocnění COVID 19 způsobeného virem SARS CoV-2, kteří mají v nájmu prostory sloužící podnikání svěřené pronajímateli, a na základě žádosti nájemce, se smluvní strany dohodly na přerušení úhrady nájmného po dobu trvání nouzového stavu od 01.01.2021 do jeho ukončení, nejpozději však do 30.06.2021.

Po dobu trvání nouzového stavu od 01.01.2021 do jeho ukončení bude, nejpozději však do 30.06.2021 nájemci sníženo na 1.- Kč/m²/měs.

Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemná práva a povinnosti týkající se nájmného vzniklá před nabytím účinnosti tohoto dodatku č. 1 budou řešena formou dobropisů vyhotovených pronajímatelem.

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají beze změn.

II.

1. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek č.1 před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

2. Tento dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
3. Tento dodatek č. 1 se vyhotovuje ve třech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Dvě podepsaná vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

V Brně dne 21.04. 2021

V Brně dne *28.4.* 2021

Pronajímatel:



Bc. Jakub Hruška
starosta MČ Brno-Kohoutovice



Nájemce:



Dana Bártová
jednatelka Dětského klubu Fontána s.r.o.



Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Uzavření tohoto dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru služícího podnikání č. 1118300002, schválila Rada městské části Brno-Kohoutovice na své 63. schůzi konané dne 24.03.2021 usnesením č. 1136/63-21 písm.b).

V Brně dne 21.04. 2021



Bc. Jakub Hruška
starosta MČ Brno-Kohoutovice

