

SMLOUVA
o nájmu prostor sloužících podnikání

**podle § 2302 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů**

číslo smlouvy:

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce, roku mezi smluvními stranami:

Statutární město Brno, městská část Brno-sever

se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno
v zastoupení: Kulturní středisko Omega, příspěvková organizace
se sídlem: Musilova 2a, 614 00 Brno,
zastoupená: Mgr. Bc. Jarmilou Kučerovou, ředitelkou Kulturního
střediska Omega, příspěvkové organizace
IČO: 00101524
DIČ: CZ 00101524
bank. spojení: KB Brno-město, č.ú. [REDACTED]

/dále jen pronajímatel/ na straně jedné

Název: Forzacaffe s.r.o.
se sídlem: Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno
v zastoupení: Václav Mařík
Datum narození/IČO: 05600375
DIČ: CZ 05600375
bank. spojení:
tel: [REDACTED]
email: [REDACTED]

/dále jen nájemce/ na straně druhé

takto:

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu prostory o výměře 668 m², nacházející se v přízemí, suterénu a 1. patře budovy Kulturního domu Černá Pole na ulici nám. SNP č.1771/33, Brno, která je součástí pozemku parc. č. 434/2, k.ú. Černá Pole, zapsané na LV 10001, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jen objekt). Objekt je ve vlastnictví statutárního města Brna, svěřen městské části Brno-sever, která budovu smlouvou o výpůjčce předala k užívání Kulturnímu středisku Omega, příspěvkové organizaci. V souladu se Zřizovací

listinou Kulturního střediska Omega, příspěvkové organizace je organizace oprávněna poskytovat volné kapacity po schválení zřizovatelem dalším osobám.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu za podmínek stanovených v této smlouvě prostory nacházející se v přízemí, suterénu a 1. patře o rozloze 668 m² (Přízemí: sál s jevištěm, přilehlé pravé a levé přísálí jako prostory pro restauraci + salonek, přípravná jídel/kuchyně, sociální zařízení dámské a panské. Suterén: 2 místnosti s vlastním sociálním zařízením + sklad. 1.patro: promítárna, chodba a kabina), dále jen „předmětný prostor“.
3. Nájemce předmětný prostor do svého nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby dle této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn a povinen předmětný prostor užívat za účelem provozování hostinské činnosti a pořádání kulturních, sportovních a společenských akcí (dále jen předmět nájmu).
5. Nájemce je oprávněn a povinen předmětný prostor užívat dle účelu uvedeného v odstavci 4 tohoto článku a výslovně prohlašuje, že bude provádět činnosti v předmětných prostorách dle tohoto účelu a na základě a v souladu se zákonnými oprávněními vyplývající z předmětu jeho činnosti.
6. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se zvláštními pravidly, které je třeba při užívání předmětného prostoru zachovávat, zejména s návody a technickými normami. Dále prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětných prostor, nemá ke stavu předmětných prostor žádných výhrad a v tomto stavu je přijímá do svého nájmu.

II.

Doba nájmu

1. Předmětné prostory uvedené v čl. I. této smlouvy se přenechávají nájemci do nájmu na dobu neurčitou s účinností od 1.9.2021.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět smlouvu bez udání důvodu. Výpovědní doba se sjednává tříměsíční a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Smluvní vztah založený touto smlouvou lze dále ukončit na základě písemné dohody obou smluvních stran a obecných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

III.

Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, splatnost

1. Nájemce je povinen platit od účinnosti této smlouvy nájemné za předmětné prostory ve výši 898,2,-Kč/m²/rok, roční nájemné za předmětný prostor zaokrouhlené na koruny ve výši 600.000,- Kč (slovy: šest set tisíc korun českých).
2. Nájemné je splatné měsíčně, a to 10. kalendářní den pronajímaného měsíce přímo na účet KS Omega, Komerční banka Brno, č. ú. [REDACTED], a to ve výši zaokrouhleno na koruny 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).
3. Nájemce je povinen uhradit vedle nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku i náklady na služby spojené s užíváním předmětného prostoru.
4. S užíváním předmětného prostoru jsou spojeny tyto služby poskytované pronajímatelem a jejichž výše záloh činí:

měsíční záloha na TE	3330,-Kč plus 10% DPH
měsíční záloha na vodné, stočné	4400,-Kč plus 10% DPH
měsíční záloha na elektrickou energii	120,-Kč plus 21% DPH
měsíční úhrada za úklid spol. prostor	250,-Kč plus 21% DPH

Záloha na tyto služby je splatná současně s nájemným na základě vystavené faktury v celkové výši **58.951,-Kč** (s DPH).

Pronajímatel zašle nájemci zpravidla po skončení kalendářního roku vyúčtování služeb, nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování služeb, a to na účet pronajímatele. Případný přeplatek vrátí pronajímatel nájemci do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování služeb nájemci, a to na účet nájemce.

5. Pronajímatel je oprávněn v průběhu trvání nájemního vztahu zvyšovat jednostranně nájemné o míru inflace vždy po uplynutí roku o procentuální nárůst míry inflace vykázané Českým statistickým úřadem, popř. jeho právním nástupcem a nebude-li stanoveno dle jiných oficiálních údajů. Ke zvýšení nájemného dochází od měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo zvýšení nájemného ze strany pronajímatele písemně oznámeno nájemci. Takto zvýšené nájemné je povinen nájemce pronajímateli uhradit. Valorizaci je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně.
6. Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, je pronajímatel oprávněn zvýšit výši příslušné zálohy, a to výlučně tomu odpovídajícím způsobem. Zvýšení zálohy na službu uplatní pronajímatel písemným oznámením nájemci. Takto upravenou zálohu na službu, tedy zálohu pronajímatelem zvýšenou výlučně v návaznosti na zvýšení ceny dané služby jejím poskytovatelem, se nájemce zavazuje hradit počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém mu bylo doručeno toto oznámení.

IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je oprávněn užívat předmětné prostory za účelem a v rozsahu této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Výslovně potvrzuje, že je ve stavu způsobilém pro řádné užívání v souladu s účelem nájmu a v tomto stavu je přijímá.
2. Nájemce je povinen vykonávat předmět nájmu v souladu s ostatními nájemci. Nájemce potvrzuje, že výkon předmětu jeho nájmu nebude omezovat ani rušit předměty nájmu ostatních nájemců ani provozovatelů denních kurzů.
3. Nájemce je povinen strpět případné škody na majetku způsobené zásahovým vozidlem v případě nutnosti (sanitky, hasiči).
4. Po skončení nájemního vztahu je povinen předat pronajímateli předmětný prostor vyklizený, vyčištěný, v řádném stavu, včetně všech klíčů, nejpozději do následujícího pracovního dne po jeho skončení. V případě, že nájemce předmětný prostor v této lhůtě nepředá, je pronajímatel oprávněn ke vstupu a ke kontrole předmětného prostoru. O faktickém předání a převzetí předmětného prostoru při skončení nájmu sepíší smluvní strany protokol předání a převzetí, ve kterém uvedou stav předmětných prostor.
5. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat a provádět běžnou údržbu, zejména nátěry a malování, výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel a další drobné opravy v předmětných prostorech. V pochybnostech se analogicky použije nařízení vlády č.

308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, účinné od 01.01.2016. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy, k nimž je potřeba ohlášení nebo povolení stavebního úřadu, ani jiné úpravy, které by změnily původní charakter předmětných prostorů. V případě, že bude písemný souhlas pronajímatelem udělen, bude nájemce tyto úpravy provádět na svůj náklad a bez nároku na zpětnou úhradu takto vzniklých nákladů po skončení nájmu, resp. protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Ustanovení § 2220 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, poslední věta za středníkem se nepoužije.

6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětných prostorech, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i nezávisle na jeho vůli. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav mimo běžnou údržbu sjednanou dle odst. 4 tohoto článku. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá nájemce za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu jeho zaviněním nebo v důsledku jeho činnosti a za škodu způsobenou osobami, kterým umožnil do předmětných prostor přístup a zavazuje se toto poškození nebo příp. vzniklou škodu na své náklady odstranit nebo uhradit.
7. Nájemce je povinen řádně zabezpečit prostory předmětných prostor uzamčením a zalarmováním objektu dle pokynů pronajímatele, v opačném případě odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Převzetí klíčů a poučení o uzamykání potvrzuje nájemce podpisem této smlouvy. Při podpisu této smlouvy pronajímatel poučí nájemce o pravidlech zabezpečování prostor a předá nájemci klíče.
8. Strany se dohodly, že za účelem ochrany zdraví a majetku v objektu, bude pronajímatel držitelem náhradních klíčů předmětných prostor. V případě výměny zámku či vložky, je nájemce povinen náhradní klíče bez zbytečného odkladu doručit pronajímateli.
9. Nájemce umožní pronajímateli na požádání předem přístup do předmětných prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, dále za účelem provedení oprav, příp. revizí, a to po předchozí domluvě.
10. Úklid předmětných prostor je nájemce povinen provádět na svoje náklady. Odpady je nájemce povinen likvidovat na své náklady. Dále se nájemce zavazuje provádět úklid od hlavního vstupu do budovy ke dveřím do salónku restaurace, v případě provozu salónku, a to dle potřeby v průběhu týdne.
11. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatém prostoru bezpečnostní, požární a hygienické předpisy. Odpovídá za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými právními předpisy a zajišťuje všechny činnosti a úkony související s touto povinností na svůj náklad. Je povinen zabezpečit provoz tak, aby nenarušoval další činnosti v budově.
12. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce, a to zejména změny ve smyslu čl. I odst. 5 této smlouvy, sídla, doručovací adresy nájemce, bankovního účtu apod.
13. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody na věcech vnesených nájemcem nebo třetími osobami do předmětných prostor.
14. Nájemce je oprávněn umístit před vchodem do předmětných prostor a na budovu obvyklé návštěví, označující osobu nájemce a služby jím poskytované – po konzultaci a písemném schválení pronajímatelem.

15. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětných prostor do podnájmu ke stejnému účelu užívání pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatelem.
16. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětných prostor. Na svůj náklad provádí pronajímatel opravy, související s podstatou nemovitosti, ve které se předmětné prostory nachází.
17. Nájemce je povinen zajistit si vlastní dodávku elektřiny a plynu do předmětných prostor (netýká se společných prostor). Pronajímatel je povinen poskytnout mu nezbytnou součinnost.
18. Nájemce je povinen zajistit řádné využití sálu především pořádáním kulturních, sportovních a společenských akcí. Nájemce se zavazuje uspořádat alespoň 24 kulturních, sportovních nebo společenských akcí za kalendářní rok. Do těchto akcí nelze zahrnout reklamní, firemní nebo prodejní akce (vyjma farmářských nebo řemeslných trhů).
19. Nájemce je povinen umožnit městské části Brno-sever a Kulturnímu středisku Omega pořádání vlastních akcí v sále a salóнку předmětných prostor, a to v případě že nezasáhnou do projednané programové skladby nájemce. Pronajímatel je povinen nahlásit své akce nájemci 1 měsíc před jejich konáním. Tyto akce se nezapočítávají do akcí pořádaných nájemcem a jsou bez nároku na jakékoliv finanční požadavky ze strany nájemce, není-li dohodnuto jinak. Tržby z hostinské činnosti při akcích pronajímatele přísluší nájemci.
20. Nájemce se zavazuje provozovat letní zahrádku před budovou – vpravo od hlavního vchodu, alespoň 3 měsíce v roce.
21. Nájemce je povinen zajistit v předmětných prostorech podávání poledních menu.

V.

Sankce při porušení povinností

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné, zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, má pronajímatel vedle úroků z prodlení stanovených právním předpisem právo požadovat i smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Dále se sjednává smluvní pokuta pro případ, že nájemce nepředá při skončení nájmu předmětné prostory nebo jejich část pronajímateli ve lhůtě stanovené v článku IV. odst. 4 této smlouvy řádně vyklizené s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při nesplnění této povinnosti je nájemce v prodlení od prvního dne následujícího po uplynutí lhůty stanovené v článku IV. odst. 4 této smlouvy, a v tomto případě zaplatí pronajímateli za dobu prodlení s vyklizením předmětných prostor nebo jejich části smluvní pokutu ve výši 10,- Kč/m²/den.
3. Pronajímatel může na nájemci požadovat vedle smluvní pokuty, uvedené v odstavci 2 tohoto článku, i náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhradu škody přesahující smluvní pokutu.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Pro veškeré vztahy smluvních stran vyplývající z této smlouvy se použijí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a další předpisy související.
2. Veškeré písemnosti se doručují na adresy uvedené v této smlouvě. Smluvní strany musí

jakékoliv změny adres pro doručování písemností nahlásit bezodkladně písemně druhé smluvní straně. Neučiní-li tak, doručuje se na adresy uvedené v této smlouvě a účinky doručení nastávají dnem uplynutí lhůty stanovené pro uložení zásilky. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže provozovatel poštovní služby písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou (adresát neznámý apod.).

3. Smlouva je sepsána na šesti stranách a vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení obdrží nájemce, jedno vyhotovení Kulturní středisko Omega, jedno vyhotovení obdrží městská část Brno-sever.
4. Pronajímatel a nájemce svými podpisy stvrzují správnost údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, především pak název, IČO, DIČ a číslo bankovního účtu.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je nutno učinit písemně formou dodatku ke smlouvě, a to po předcházejícím schválení Rady městské části Brno-sever. Úkony směřující k ukončení této smlouvy schvaluje Rada městské části Brno-sever, která také vydává souhlas dle článku. IV. odstavců. 5 a 15 této smlouvy. Ostatní činnosti dle této smlouvy vykonává za pronajímatele Kulturní středisko Omega, příspěvková organizace.
6. Účastníci této smlouvy potvrzují, že si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, tato obsahuje jejich pravou a svobodnou vůli, uzavírají ji vážně a určitě, což stvrzují svými podpisy.
7. Záměr pronájmu byl schválen usnesením 8/79. schůze RMČ Brno-sever, konané dne 14.04.2021, řádně zveřejněn na úřední desce v době od 15.04.2021 do 26.05.2021, pod č.j. MCBSev/014344/21/OŠK/Svo.
8. Tato smlouva byla schválena usnesením 8/86. schůze RMČ Brno-sever, konané dne 07.07.2021.
9. Smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem 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. Subjektem povinným zajistit zveřejnění je pronajímatel.

V Brně dne

V Brně dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Jsem si vědom(a), že mám povinnost řádně zabezpečit prostory a budovu uzamčením. Za případné nedodržení zabezpečení nesu odpovědnost za škodu, která tím pronajímateli vznikne. Potvrzuji také převzetí klíčů od hlavního v chodu i do předmětných prostorů.

Podpis: