

Číslo jednací: 130074155/STRM/DIS/001

Vyřizuje: Veronika Zábojová

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Pronajímatel: **Statutární město Brno, městská část Brno-střed**
jednající prostřednictvím: **Mgr. Libora Št'ástky - starosty MČ Brno-střed**
sídlo: **Dominikánská 2, 60169 Brno**
IČ: **4499278501**
bankovní spojení: **Komerční banka, a.s., Brno**
č. ú.: **č.ú.: 43-8044220247/0100**

a

Nájemce: **Dana Tantošová**
sídlo/místo podnikání: **[redacted]**
jednající prostřednictvím: **-**
Datum narození/IČ: **[redacted]**
bankovní spojení: **[redacted]**
tel., e-mail: **[redacted]**

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a předpisy souvisejícími, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním:

I.

Předmět nájmu

- 1/ Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory č. 102, o výměře cca 64,6 m², nacházející se v I. nadzemním podlaží domu č.p. 753, na pozemku p.č. 1514/1, v k.ú. Veveří, tedy v domě na ulici **Moravské nám. 12** v Brně, sestávající ze 7 místností (dále též jen „nebytové prostory“ či „předmět nájmu“). Nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, jsou zakresleny v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
- 2/ Statutární město Brno je výlučným vlastníkem výše uvedené nemovitosti, ve které se předmětné nebytové prostory nacházejí. Městské části Brno – střed byla tato nemovitost v souladu se Statutem města Brna svěřena.

II.

Účel nájmu

- 1/ Pronajímatel dává nájemci nebytové prostory specifikované v čl. I. této smlouvy do nájmu za účelem podnikání, a to jako **kavárna s galerijním provozem**.

- 2/ Změna výše dohodnutého účelu nájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran.
- 3/ Pokud nebytové prostory není možno dle příslušných právních norem užívat ke sjednanému účelu užívání, je nájemce povinen zajistit si před zahájením užívání veškerá potřebná povolení orgánů státní správy v souladu s právními předpisy a sjednaným účelem užívání.
- 4/ Nájemce se zavazuje, že nebude v nebytových prostorech umístěn popř. provozován výherní hrací přístroj, koncový interaktivní videoloterní terminál či herní místo lokálního herního systému.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, ode dne 20.12.2013 (den vzniku nájmu).

IV.

Výše nájemného a úhrada za služby

- 1/ Nájemce se zavazuje platit za pronajaté prostory specifikované v čl. I. této smlouvy dohodnuté nájemné ve výši 198.000,- Kč ročně, tj. 16.500,- Kč měsíčně.
Nájemné může být zapláceno buď bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo hotově.
- 2/ Nájemce se zavazuje platit zálohy na úhrady za služby a energie stanovené ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1.
- 3/ Výše záloh na úhrady za služby a energie, spojené s užíváním pronajatých prostor, bude pronajímatelem upravována vždy, pokud dojde ke změně podmínek, které platily v době uzavření této smlouvy. Tím se rozumí, že pokud dojde ke změně cen energií a rozsahu služeb od jejich dodavatelů, budou tyto změny upraveny ve výpočtovém listu podle aktuálního stavu a takto upravený výpočtový list se nájemce zavazuje akceptovat a hradit upravené ceny a zálohy.
- 4/ Nájemce s pronajímatelem se dohodli na tom, že pronajímatel je oprávněn dohodnutou výší 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 výší nájemného se pronajímatel zavazuje nájemci písemně oznámit.
- 5/ Nájemce se zavazuje platit nájemné po celou dobu nájmu 3 měsíce předem, k 25. dni v měsíci. Nájemce se zavazuje platit zálohy na úhrady za služby a energie specifikované ve výpočtovém listu po celou dobu nájmu předem, k 25. dni v měsíci, s výjimkou prvního měsíce nájmu, kdy je nájemce oprávněn uhradit zálohu na úhrady za služby a energie k 25. dni běžícího měsíce.
Při podpisu smlouvy se nájemce zavazuje uhradit jednorázově nájemné za první tři měsíce, poté se nájemce zavazuje hradit měsíční nájemné a zálohy na úhradu za služby a energie vždy k 25. dni v měsíci.
(Tzn. je –li například den vzniku nájmu stanoven ode dne 1. 1., popř. 15. 1., je nájemce při podpisu smlouvy povinen uhradit nájemné za leden až březen příslušného roku, poté je povinen k 25. lednu uhradit nájemné za duben příslušného roku a zálohu na úhradu za služby a energie za leden a únor příslušného roku, k 25. únoru nájemné za květen příslušného roku a zálohu na úhradu za služby a energie za březen příslušného roku atd.)

V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného či úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění.

6/ Zálohy za ÚT, TUV, vodné a stočné a ostatní služby spojené s užíváním prostor, které jsou specifikovány ve výpočtovém listu, budou vyúčtovány poté, kdy budou pronajímateli vyúčtovány od přímých dodavatelů, zpravidla do 30. 6. kalendářního roku. Nájemce je povinen případný doplatek uhradit do 14 dnů od doručení vyúčtování.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- 1/ Pronajímatel předává nájemci nebytové prostory specifikované v čl. I. této smlouvy ve stavu, se kterým se nájemce před podpisem této smlouvy podrobně seznámil, a v tomto stavu je přebírá.
- 2/ 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 obvyklou údržbou předmětných nebytových prostor.
- 3/ Nájemce není oprávněn dát předmětné nebytové prostory do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4/ 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 nebytových prostor do různých forem sdružení a umožnit tak vznik práva nájmu, užívání, či spoluužívání třetím osobám.
- 5/ Stavební práce a úpravy investičního charakteru (tedy změny nebytových prostor) 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 dohodly, že nájemce nemá možnost požadovat po skončení nájmu po pronajímateli ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci (pronajatých prostor), pronajímatel tedy není povinen při skončení nájmu nájemci uhradit protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci (pronajatých prostor).
- 6/ 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.
- 7/ 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. Cena za umístění reklamního nebo obdobného zařízení se sjedná v samostatné písemné dohodě (netýká se označení firmy v souladu se zákonem).

- 8/ 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. 01/2013, 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 odpadů přímo s organizacemi oprávněnými k likvidaci odpadů.
- 9/ Nájemce se zavazuje, že na žádost pronajímatele umožní v potřebné míře a na dobu nezbytně nutnou vstup do předmětných nebytových prostor za účelem odstranění poruch a havárií nebo zajištění nutných stavebních prací v nemovitosti.
- 10/ 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.

VI.

Skončení nájmu

Nájemní vztah mezi účastníky této smlouvy lze ukončit:

- a/ Písemnou dohodou účastníků.
- b/ Písemnou výpovědí danou pronajímatelem nebo nájemcem bez uvedení důvodu, s dvouměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- c/ Písemnou výpovědí danou pronajímatelem z důvodu porušení závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy, nebo z důvodu zjištění nepravdivosti čestného prohlášení, které bylo přílohou žádosti o pronájem předmětných nebytových prostor, nebo z důvodu zjištění nepravdivosti čestného prohlášení dle čl. XI této smlouvy, s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

VII.

Důsledky skončení nájmu

- 1/ Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené, čisté, ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den skončení nájmu. Veškeré závady způsobené vlastními zaměstnanci, provozem nebo osobami, jimž byl do prostor umožněn přístup, je nájemce povinen opravit vlastními náklady. O předání a převzetí nebytových prostor sepíše smluvní strany protokol. V případě nepředání prostor 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 předmětných nebytových prostor 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 oprávněn 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 a vyúčtování služeb spojených s nájmem předmětných nebytových prostor 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. 5, 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 účastníku 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 rozhodl 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.

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 24.10.2013 do 12.11.2013. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Brno-střed ze dne 11.12.2013, č. 210.45.

XI.

Čestné prohlášení

Nájemce podpisem této nájemní smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu, městským částem statutárního města Brna, právními 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.

XII.

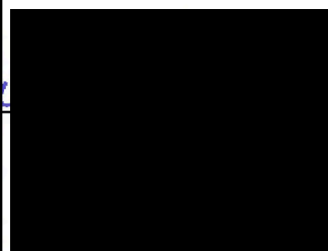
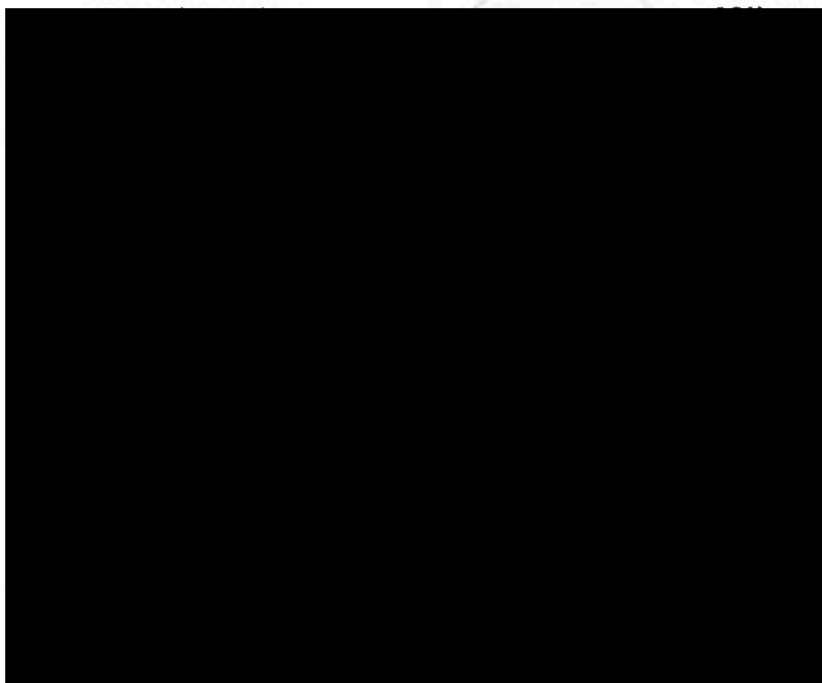
Závěrečná ujednání

- 1/ Touto smlouvou lze měnit po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze písemnými dodatky.

- 2/ Touto smlouvou se ruší veškeré předcházející smlouvy a dohody týkající se pronajímaných prostor specifikovaných v čl. I. této smlouvy, které byly uzavřeny mezi smluvními stranami.
- 3/ Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a předpisy souvisejícími, platnými na území ČR.
- 4/ Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem vzniku nájmu.
- 5/ Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Všechny čtyři stejnopisy mají platnost originálu.
- 6/ Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svobodné a vážně projevené vůle níže připojují svoje podpisy.

V Brně dne 30 -12- 2013

V Brně dne 18 -12- 2013



Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 102
MORAVSKÉ NÁMĚSTÍ 753/12, Brno

Platný od: 20.12.2013 Platný do: 31.12.2013

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory 7.0
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 4 Plocha m2: celková přečtená otápěná
Počet evidenčních osob: 4 Poč mís: 7.0 64.60 64.60 0.00

Nájemce objektu: 00-00-0753 -102

Tantošová Dana

Vlastník objektu:

Statutární město Brno, MČ Brno-střed

Dominikánská 2

601 69 Brno

č.ú. 43-8044220247/0100

Složka

Úhrada

N Smluvní nájem	6387.00 Kč
N Inventář	4.00 Kč
Z Voda	155.00 Kč
Z Společná elekt.	19.00 Kč
Z Komíny	15.00 Kč
Z Úklid	12.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

2075303102

Celkem k úhradě měsíčně

6592.00 Kč

Plochy místností

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 zázemí	15.00 m2	15.00 m2	3065.01 Kč/m2	45975.15 Kč
02 chodba	4.50 m2	4.50 m2	3065.01 Kč/m2	13792.55 Kč
03 záchod	0.90 m2	0.90 m2	3065.01 Kč/m2	2758.51 Kč
04 úklidová místnost	0.90 m2	0.90 m2	3065.01 Kč/m2	2758.51 Kč
05 chodba	2.10 m2	2.10 m2	3065.01 Kč/m2	6436.52 Kč
06 kuchyňka	2.50 m2	2.50 m2	3065.01 Kč/m2	7662.53 Kč
07 komerční prostor	38.70 m2	38.70 m2	3065.01 Kč/m2	118615.89 Kč
Nájemné za plochu celkem:				197999.66 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Datum narození	Přihlášen
Jmenovité	spolubydlící osoby.		
			nájemce

Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 102
MORAVSKÉ NÁMĚSTÍ 753/12, Brno

Platný od: 01.01.2014

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory 7.0
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 4 Plocha m2: celková přepočtená otápěná
Počet evidenčních osob: 4 Poč mís: 7.0 64.60 64.60 0.00

Nájemce objektu: 00-00-0753 -102

Tantošová Dana

Vlastník objektu:

**Statutární město Brno, MČ Brno-střed
Dominikánská 2
601 69 Brno
č.ú. 43-8044220247/0100**

Složka

Úhrada

N Smluvní nájem	16500.00 Kč
N Inventář	10.00 Kč
Z Voda	400.00 Kč
Z Společná elekt.	50.00 Kč
Z Komíny	40.00 Kč
Z Úklid	30.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

2075303102

Celkem k úhradě měsíčně 17030.00 Kč

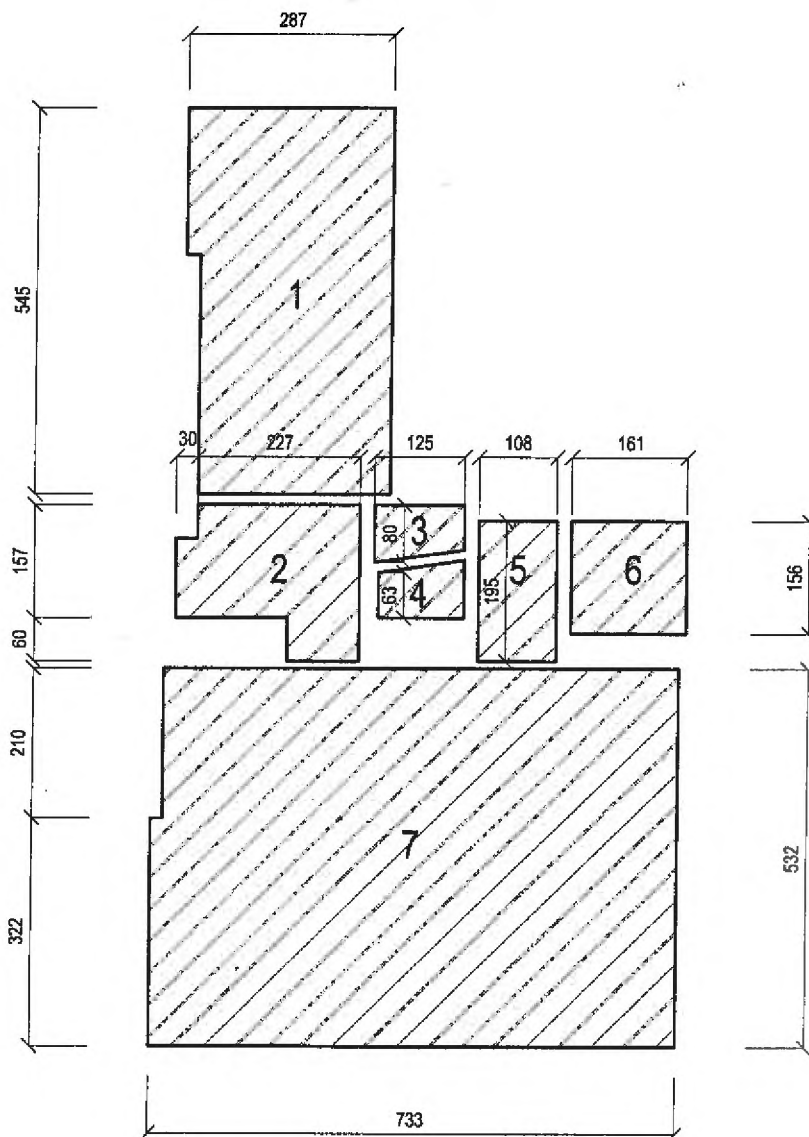
Plochy místností

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 zázemí	15.00 m2	15.00 m2	3065.01 Kč/m2	45975.15 Kč
02 chodba	4.50 m2	4.50 m2	3065.01 Kč/m2	13792.55 Kč
03 záchod	0.90 m2	0.90 m2	3065.01 Kč/m2	2758.51 Kč
04 úklidová místnost	0.90 m2	0.90 m2	3065.01 Kč/m2	2758.51 Kč
05 chodba	2.10 m2	2.10 m2	3065.01 Kč/m2	6436.52 Kč
06 kuchyňka	2.50 m2	2.50 m2	3065.01 Kč/m2	7662.53 Kč
07 komerční prostor	38.70 m2	38.70 m2	3065.01 Kč/m2	118615.89 Kč

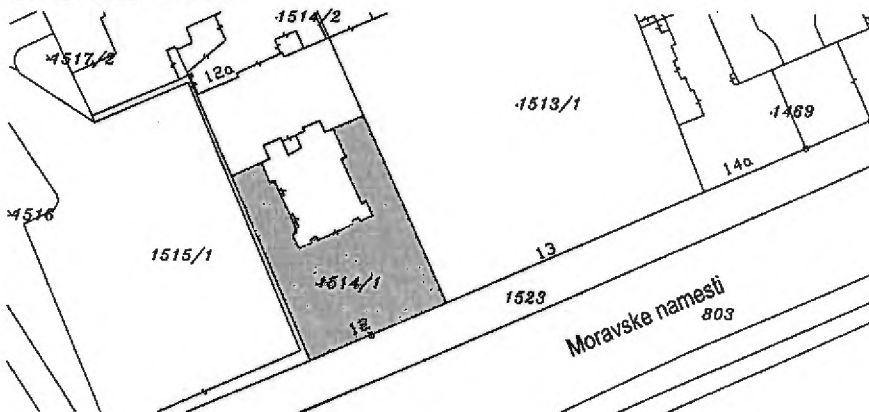
Nájemné za plochu celkem:				197999.66 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Datum narození	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.			
[redacted]		[redacted]	
	pronajímatel		nájemce



SITUACE 1:1000



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

č.	místnost	m ²
1	zázemí	15,0 m ²
2	chodba	4,5 m ²
3	záchod	0,9 m ²
4	úklidová místnost	0,9 m ²
5	chodba	2,1 m ²
6	kuchyňka	2,5 m ²
7	komerční prostor	38,7 m ²
Σ	celkem	64,6 m ²

akce: Pasportizace nebytových prostor č.102 Moravská náměstí 753/12, Brno	stavebník: Správa nemovitostí města Brna Měniňská 4 602 00 Brno	zodp. projektant: Ing. arch. Petr BOŘECKÝ, ČKA 3385 Ing. arch. Petr KADLČÍK	ateliér kontakt: a53 architekti Dvořákova 13, 602 00, Brno atelier@a53.net, www.a53.net tel.: 775 130 106	
výkres: 1. nadzemní podlaží měřítko: 1:100	číslo výkresu: 01	stupeň: Pasportizace číslo zakázky:	datum: 10. 2013	