

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č.04/DL/21

v souladu s ust. zákona č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku
v platném znění (dále jen „smlouva“)

uzavřená mezi

1. **Hospodářská správa města Bruntál**, příspěvková organizace
se sídlem Požárníků 130/10, Bruntál, IČ 711 97 818
zastoupena ředitelem, Bc. Luděkem Holanem
Bankovní spojení: KB Bruntál, 20001-525771/0100
Dále jen „pronajímatel“

a

2. **OPEN HOUSE, o.p.s.**,
se sídlem v Bruntále, Dr. E. Beneše 309/47
Zastoupena ředitelkou, Mgr. Veronikou Žákovou
IČ: 706 45 671

Dále jen „nájemce“

I. Preambule

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že mu byla nemovitost č.p.1852 v Bruntále, ulice Dlouhá č.o.26
vlastníkem svěřena do správy, a že je oprávněn výše uvedenou nemovitost pronajímat.

II. Předmět a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném domě nebytový prostor č.001 nacházející
se v 1.nadzemním podlaží, sestávajícím ze čtyř místností č.20, 21, 22 a 23 o celkové rozloze
108,21 m².
- 2.2 Nájemce je oprávněn k obvyklému nevýlučnému užívání společných prostor domu č.p. 1852,
tj. chodby z ulice Dlouhé jako přístup do pronajímaného prostoru.
- 2.3 Účelem nájmu je provoz nízkoprahového zařízení pro děti a mládež.
- 2.4 Nájemce se zavazuje předložit v nejkratší možné lhůtě kopii povolení k provozování své
činnosti případně kopii zřizovací listiny, případně výpis z obchodního rejstříku ne starší tři
měsíců.
- 2.5 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor
dále pronajímat, ani poskytovat dalším osobám.

- 2.6 Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že účelem nájmu není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti ve smyslu odstavce 1, § 2302 Občanského zákoníku.

III. Nájemné

- 3.1 Nájemné za pronajímaný prostor podle této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran a na základě písemného rozhodnutí pronajímatele ze dne 15.9.2021 a činí:
48.072,- Kč/rok, měsíčně tedy 4.006,- Kč

Zálohy na služby spojené s užíváním prostoru, které je nájemce povinen hradit spolu s nájmem, jsou zvlášť vyznačeny ve výpočtovém listě (listech), který je nedílnou součástí této smlouvy.

- 3.2 Nájemné se zvyšuje o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje prvním červencem roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena. Nová výše nájemného bude vyznačena v novém výpočtovém listu.
- 3.3 Nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné měsíčně. Částka je splatná do dvacátého dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.
- 3.4 Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit zálohy na cenu služeb a to v návaznosti na změnu cen dodavatelů služeb. Tato změna bude nájemci oznámena písemně zasláním nového výpočtového listu.
- 3.5 Nájemce se zavazuje platit nájemné ode dne účinnosti této smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 3.6 Nájemce bere na vědomí svoji povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých), ocitne-li se v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než jeden měsíc. Tato pokuta náleží pronajímateli za každý i jen započatý měsíc prodlení.
- 3.7 Zálohy na služby spojené s nájmem, budou pronajímatelem vyúčtovány vždy nejpozději k 31.5.násl.roku.

IV. Doba nájmu

- 4.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu:
- neurčitou od 1.10.2021

V.

Všeobecná ustanovení

- 5.1 Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor a v tomto stavu je přijímá.
- 5.2 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl.II této smlouvy, v souladu s právními předpisy, pravidly slušnosti, dobrých mravů a zvyklostmi. Nájemce bere na vědomí, že pronajatý prostor se nachází v bytovém domě, proto je nájemce povinen zabezpečit pořádek a klid ve společných částech domu tak, aby nedocházelo k rušení či obtěžování nájemníků okolních bytů.
- 5.3 Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorech na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním pronajatého prostoru. Smluvní strany se pro účely této smlouvy výslovně dohodly, že souhlasí analogicky s vymezením drobných oprav, které jsou definovány v ust. §§ 4 a 5 nařízení vlády č.308/2015 Sb., v platném znění. Částka uvedená v § 5, tohoto nařízení vlády se pro účely této smlouvy zvyšuje na 5.000,- Kč.
- 5.4 Za škodu způsobenou na pronajímaném prostoru odpovídá nájemce podle platné právní úpravy.
- 5.5 Nájemce je povinen provádět opravy prostor, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
- 5.6 Nájemce není oprávněn umisťovat do oken pronajatého prostoru a na fasádu domu jakékoliv reklamní prvky související s jeho činností bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.7 Nájemce je povinen umožnit, po předchozím telefonickém oznámení, vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo jím pověřeným osobám, za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a kontroly užívání předmětu nájmu ke smluvenému účelu.
- 5.8 Pronajímatel nebo jiná, jím pověřená osoba, jsou oprávněni po předchozím telefonickém oznámení vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou za stranu nájemce za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, přičemž pronajímatel se zavazuje dle svých možností zajistit, aby při provádění této údržby, oprav a kontrol byl co nejméně narušen provoz nájemce v předmětu nájmu.
- 5.9 Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorech z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorech, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.
- 5.10 Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy pronajatých prostor je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 5.11 Nájemce se zavazuje sjednat a udržovat po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti nájemce za škody související s užíváním předmětu nájmu a toto pojištění se bude vztahovat i na případy poranění či úmrtí osob a škod na nemovitém a movitém majetku pronajímatele.

- 5.12 Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména předpisy k zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a za tím účelem kontrolovat stav předmětu nájmu a dodržovat hygienické předpisy a předpisy týkající se nakládání, třídění a likvidace odpadů.
- 5.13 Nájemce má za povinnost uklid chodníků před objektem, jenž je předmětem nájmu vymezený vstupem, a to zejména v zimním období.
- 5.14 Pronajímatel si vyhrazuje právo na uzavření objektu z důvodu provádění nezbytných oprav, plánovaných oprav a havarijních oprav v objektu.

VI. Zánik nájmu

- 6.1 Nájem může být ukončen písemnou dohodou pronajímatele a nájemce, nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce v souladu s ust. § 2231 a násl. občanského zákoníku, v platném znění. Výpovědní doba činí 3 měsíce.
- 6.2 Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi, která musí být učiněna písemně k rukám druhé strany, a to doporučeným dopisem.
- 6.3 Při ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje pronajímané prostory řádně vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to ke dni zániku účinnosti této smlouvy. Nájemce se rovněž zavazuje při skončení nájmu odstranit znamení, kterými pronajímaný prostor se souhlasem pronajímatele opatřil.
- 6.4 Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajatý prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě předávacího protokolu.
- 6.5 Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
- 6.6 Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na úhradu případné škody.
- 6.7 Smluvní strany se zavazují navzájem si hradit škody, které vzniknou na majetku druhé strany zaviněným jednáním.
- 6.8 **Alternativní rozhodčí doložka**

S odkazem na usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.2.2008, sp. zn. 32 Cdo 2697/2007, se smluvní strany dohodly na sjednání této alternativní rozhodčí doložky:

Smluvní strany se dohodly, že případné spory, které by mohly vzniknout z této smlouvy a v souvislosti s ní, mohou být mimo jiné řešeny v rozhodčím řízení u jediného rozhodce:

JUDr. Miluše Kulhavé, advokátky, se sídlem Bruntál, Sladovnická 16.

Rozhodčí řízení bude probíhat pouze písemně, bez ústního projednání jako jednostupňové.

Řízení se bude konat v sídle rozhodce.

Rozhodčí řízení se zahajuje na základě podané rozhodčí žaloby ve dvojnásobném vyhotovení, zasláné do sídla rozhodce. Z rozhodčí žaloby musí být patrné, komu je určena, kdo ji činí, které věci se týká a co se sleduje. Rozhodčí žaloba musí obsahovat vylíčení rozhodujících skutečností, označení důkazů, jichž se žalobce dovolává a musí z ní být patrné, čeho se žalobce domáhá. K rozhodčí žalobě musí být přiložena tato smlouva nebo její úředně ověřená kopie. Listinné důkazy musí být předloženy v originálech nebo v úředně ověřených kopiích.

Rozhodce může vzniklý spor mezi stranami rozhodnout podle zásad spravedlnosti. Vydaný rozhodčí nález nebude obsahovat odůvodnění.

Náhrada nákladů rozhodčího řízení:

Účastník, který v rozhodčím řízení nebude procesně úspěšný, uhradí účastníku, který měl ve věci plný úspěch, náklady rozhodčího řízení, tj.: Zaplacený rozhodčí poplatek ve výši 3,5% z vymáhaného nároku, nejméně však 2.000,- Kč + DPH, hotové výdaje účastníka (např. poštovné, poplatky apod.) a dále hotové výdaje rozhodce související s rozhodčím řízením v paušální částce 1.000,- Kč + DPH s výhradou navýšení o další nutné výdaje (znalecký posudek, ustanovení opatrovníka apod.). Dále odměnu advokáta v režimu mimosmluvní odměny podle vyhl. MS č. 484/2000 Sb., v platném znění, náhradu hotových výdajů advokáta podle advokátního tarifu, a příslušné DPH, pokud byl účastník ve sporu právně zastoupen advokátem. O povinnosti nahradit náklady rozhodčího řízení rozhodne rozhodce v rozhodčím nálezu a to s přihlédnutím k poměru, v jakém ten který účastník byl ve sporu úspěšný.

6.9 V ostatním se práva a povinnosti rozhodce a účastníků budou řídit zákonem o rozhodčím řízení, resp. platnými právními předpisy.

VII.

7.1 Tato smlouva, její výklad a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku. Veškeré spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou smluvní strany řešit smírnou cestou. Nepodaří-li se v přiměřené době vyřešit spor smírnou cestou, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna předložit věc k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu České republiky.

7.2 Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny a pro vyloučení veškerých pochybností uvádějí, že nesjednaly možnost převodu nájmu pronajatých prostor ve smyslu ustanovení § 2307 Občanského zákoníku. Nájemce na sebe výslovně přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

7.3 V případě, že kterákoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, nezákonným nebo nevymahatelným, ostatní ustanovení zůstanou nadále platná a vynutitelná. Smluvní strany se zavazují, že takové neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením s obdobným hospodářským či právním smyslem, a to do čtrnácti (14) dnů po zjištění takové neplatnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti. Pro případ, že by tato smlouva byla shledána neplatnou, dohodly se smluvní strany, že výše bezdůvodného obohacení vzniklého na straně nájemce užíváním pronajatých prostor bez právního důvodu na úkor pronajímatele bude činit měsíčně maximálně částku ve výši nájemného uvedeného v odst. 3.1 této smlouvy. V takovém případě tedy platí, že plnění, které si smluvní strany poskytovaly dle této smlouvy, bylo poskytováno po právu a smluvní strany si nejsou z titulu případné neplatnosti této smlouvy povinny ničeho vracet.

- 7.4 Nájemce se při užívání předmětných nebytových prostor dále řídí Směrnicí č.3/2015 Města Bruntál na pronajímání nebytových prostor v majetku Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa města Bruntál, která je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č.1).
- 7.5 Záměr na pronájem prostor byl v souladu s § 39 zákona o obcích vyhlášen usnesením Rady města Bruntálu ze dne 25.8.2021, č.usn.2656/60R/2021 a tento záměr byl následně zveřejněn na úřední desce.
- 7.6 Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.
- 7.7 Veškeré písemné úkony související s touto smlouvou zaslané druhé smluvní straně, se považují za doručené třetího dne po jejich odeslání ve formě doporučeného dopisu na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to i v případě, že adresát zásilku odmítne převzít, nebo si ji nevyžádá.
- 7.8 Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.
- 7.9 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.10 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v jejím plném znění 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.
- 7.11 Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 7.12 Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
- výpočtový list (listy)
 - příloha č.1 (Směrnice č.3/2015 Města Bruntál)

V Bruntále dne 15.9.2021

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Příloha č.1 smlouvy č.04/DL/21 o nájmu nebytových prostor ze dne
15.9.2021

Směrnice č.1/2005 Města Bruntál na pronajímání nebytových prostor
v majetku Města Bruntál pod správou Hospodářské správy města Bruntál

čl.1
Úvodní ustanovení

1.1. Pro účely zavedení pravidel v procesu hospodaření a pronajímání majetku města se stanovují tato

- pravidla pronájmu nebytových prostorů ve vlastnictví města Bruntál
- pravidla pro stanovení výše nájmu z nebytových prostorů ve vlastnictví města Bruntál včetně určení zón atraktivnosti

čl.2
Výklad pojmů

2.1. Obec

Pro účely těchto pravidel se pronajímatelem rozumí právní subjekt Město Bruntál, Nádražní 20, Bruntál, IČ 00295892, zastoupené Hospodářskou správou města Bruntál, Požárníků 10, Bruntál, IČ 71197818 (dále jen HS).

2.2. Nebytové prostory

- a) jsou místnosti nebo soubor místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, nebytovými prostory není příslušenství bytu ani společné prostory obytného domu
- b) jsou byty, u kterých byl udělen vlastníkem souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

2.3. Zóny umístění nebytových prostor.

Stanovení zón vychází ze schváleného urbanistického řešení MPZ – městské památkové zóny

V 1. cenovém stupni je ZONA 1 – **náměstí Míru**

V 2. cenovém stupni je ZONA 2. – **tato leží uvnitř hranice městské památkové zóny a jsou to ulice: Karla Čapka, Opletalova, Požárníků, K. Světlé, Dr. E. Beneše, Slovenská, Žižkovo náměstí, Partyzánská, Kostelní, Palackého, Fügnerova, Zámecká, Revoluční od křížení s ulicí Opletalovou a Zámecké náměstí.**

V 3. cenovém stupni je ZONA 3. – **tato je ohraničena jmenovanými ulicemi a hranicí MPZ**

V 4. cenovém stupni je ZONA 4. – **tato obsahuje zbývající lokality**

2.4. Zájemce.

Fyzická či právnická osoba se kterou HS jako zástupce města může uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor.

2.5. Jistina

V případě že pronajímatel vyhlásí výběrové řízení na pronájem nebytových prostor, bude v jeho podmínkách uvedena i povinnost zájemců uhradit jistinu. Tato jistina je splatná nejpozději v den podání nabídky zájemce na místě určeném v podmínkách. V případě vítězného zájemce bude jeho

jistina použita na úhradu první platby (plateb) nájemného a to v plné výši složené jistiny. Ostatním neúspěšným zájemcům bude jistina vrácena zasláním na účet a to nejpozději do 15-ti dnů od uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor s vítězným zájemcem. Výše jistiny činí 10.000,- Kč.

2.6. Kauce

Finanční částka ve výši trojnásobku měsíčního čistého nájmu, složená nájemcem do pokladny HS a to nejpozději při podpisu smlouvy o nájmu nebytových prostor. Účelem kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek vůči nájemci vzniklých a vyplývajících z užívání nebytových prostor. Jedná se především o dlužné nájemné, dlužné platby za pronajímatelem poskytované služby spojené s užíváním nebytového prostoru, pohledávky z titulu poškození pronajatého nebytového prostoru či jeho zařízení, které je ve vlastnictví pronajímatele a pod. Kauce bude vždy ošetřena samostatnou smlouvou o kauci na nebytové prostory mezi nájemcem a pronajímatelem a tato bude vždy nedílnou součástí smlouvy o nájmu nebytových prostor.

čl.3.

Výše nájemného

3.0. Výpočet výše nájemného je předmětem přílohy č.1., která je nedílnou součástí těchto pravidel a počítá se jako průměr z pěti kritérií, $1+2+3+4+5/5 = \text{minimální výše nájemného za m}^2/\text{rok}$

čl.4.

Splatnost nájemného

4.1. Nájemné, včetně záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor, bude hrazeno v pravidelných měsíčních platbách se splatností vždy k 20.dni příslušného kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu.

4.2. V případě oprav nebytového prostoru je možno stanovit jiný splátkový kalendář nájemného schválený Radou města Bruntál, který bude předmětem podmínek nájmu nebytových prostor.

čl.5.

Forma pronájmu a podmínky

5.1. Forma pronájmu – výběrové řízení

5.1.1. Záměr města pronajmout nebytový prostor je vždy vyhlášen Radou města Bruntál. Tento záměr bude zveřejněn na úřední desce města či jiným obvyklým způsobem po období v minimální délce lhůty stanovené zákonem. Zájemci o pronájem podají v stanoveném termínu své nabídky. V případě více zájemců o nebytové prostory může být Radou města vyhlášeno výběrové řízení na pronájem nebytových prostor s uvedením všech podmínek a termínů. Současně může RM stanovit výběrovou komisi, která po posouzení všech nabídek doporučí Radě města vítěznou nabídku. O vítězi výběrového řízení rozhoduje Rada města.

S vybraným a schváleným nájemcem bude uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor na dobu neurčitou a předmětný nebytový prostor bude Hospodářskou správou předán nájemci do užívání pokud nebude dohodnuto jinak.

5.1.2. K datu uplynutí sjednané doby nájmu nebytových prostor bude vyhlášen nový záměr na pronájem nebytových prostor, tento bude v ve lhůtě stanovené zákonem zveřejněn na úřední desce města.

čl.6.

Opravy, technické zhodnocení a rekonstrukce nebytových prostorů

Opravami, technickým zhodnocením a rekonstrukcí nebytových prostorů se rozumí pro tyto pravidla provedení stavebních prací (např. provedení izolací proti zemi vlhkosti, výměna výkladců, oprava fasády, výměna vstupních dveří, sanační omítky, rekonstrukce elektroinstalace, vodoinstalace, ÚT, plynofikace, rekonstrukce střechy a další stavební práce).

6.1. Opravy, rekonstrukce a technické zhodnocení nebytového prostoru provádí Hospodářská správa v rámci své hlavní činnosti dané zřizovací listinou. V případě, že stavební práce vyplynou z oprávněných požadavků nájemce, na jejichž realizaci nebude mít HS finanční krytí, může tento nedostatek překlenout nájemce na základě souhlasu Rady města Bruntál a písemné dohody s tímto vyrovnáním:

- a) Vložené finanční prostředky nájemce ve výši schválené Radou města Bruntál budou kompenzovány snížením měsíčního nájmu o 50% na období až do úplné kompenzace schválené hodnoty.

čl.7.

Údržba nebytového prostoru nájemcem

7.1. Údržbou nebytového prostoru se pro účely těchto pravidel rozumí:

- opravy fasády v rozsahu parteru průčelí nebytového prostoru
- opravy výkladců, oken a dveří nebytového prostoru
- vnitřní nátěry výkladců, oken a vnitřních dveří
- opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů, dlažeb, podlah a vnitřních instalací
- oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotnické techniky
- oprava zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla
- oprava zdrojů TUV
- oprava osvětlovací techniky
- výměna zámků a kování oken a dveří
- opravy vyjmenované v nařízení vlády č.258/1995 Sb.
- pravidelné revize a zkoušky vyhrazeného zařízení a odstraňování závad v souvislosti s nimi

Údržbu provádí nájemce vlastním finančním nákladem bez ohledu na vlastnictví.

7.2. U opravených nebo rekonstruovaných nebytových prostor nájemcem, bude nájemce po celé období nájemního vztahu udržovat a opravovat vzniklé závady u stavebních prací v návaznosti na záruční lhůty sjednané s provádějící organizací.

7.3. Ostatní stavební části nemovitosti, které slouží i pro nebytový provoz – společné prostory, společné instalace (plyn, vodovodní přípojka a jiné společné instalace bytové i nebytové, střecha apod.) bude Hospodářská správa udržovat a opravovat vlastním nákladem.

čl.8.

Podnájemce

8.1. Podnájemcem může být fyzická i právnická osoba, která provozuje svoji činnost v nebytovém prostoru na základě žádosti nájemce a schválení Radou města Bruntál za těchto podmínek:

- a) podnájem může být sjednán pouze na dobu určitou a skončí nejpozději uplynutím sjednané nájemní doby mezi pronajímatelem a nájemcem.
- b) výše nájmu je dána dohodou mezi podnájemcem a nájemcem.

- c) Práva a povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy o nájmu nebytových prostor se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu.

čl.9. Sankce

- 9.1. Pro případ porušení podmínek nájmem sjednaných ve smlouvě o nájmu nebytových prostor, si smluvní strany sjednávají smluvní pokuty v této výši:
- a) nájemce bez souhlasu pronajímatele změnil schválený účel nájmu v nebytovém prostoru
jednorázová pokuta 5.000,- Kč za každý měsíc porušení tohoto závazku
 - b) nájemce přenechá nebytový prostor, nebo jeho část jinému subjektu bez předchozího souhlasu vlastníka zastoupeného Radou města Bruntál
jednorázová pokuta 10.000,- Kč
 - c) nájemce provede bez písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor podléhající stavebnímu povolení
jednorázová pokuta 50.000,- Kč
 - d) nájemce provede bez souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor podléhající ohlášení drobné stavby
jednorázová pokuta 20.000,- Kč

čl.10 Obecná ustanovení

- 10.1. V případech uvedených v následujících bodech mohou být výše nájmného a podmínky pronájmu u jednotlivých nebytových prostor (po schválení Radou města Bruntál v bodech 10.1.2 a 10.1.3) stanoveny individuálně takto:
- 10.1.1. V případě úmrtí nájemce se nájmné nebytových prostor zastavuje až do vyřešení pozůstalosti .
 - 10.1.2. V případě dlouhodobé nemoci nebo těžkého úrazu nájemce se po dobu pracovní neschopnosti může nájmné nebytových prostor snížit až o 15 %/měsíc.
 - 10.1.3. V případě poklesu objemu hrubých příjmů z podnikání o více než 30% proti skutečnosti minulého roku může být nájmné z nebytových prostor sníženo až o 20 %/měsíc .
- 10.2. Písemnou žádost o snížení nájmu z nebytových prostor dokládá nájemce u bodů 10.1.1. a 10.1.2. lékařskou zprávou, u bodu 10.1.3. kopiemi daňového přiznání, potvrzených FÚ, za uplynulé dva po sobě následující roky předcházející podání žádosti o snížení nájmu. Písemné žádosti včetně příloh se předkládají ke schválení Radě města Bruntál.
- 10.3. V případě omezení nájemce v jeho činnosti ze strany pronajímatele z důvodu oprav, rekonstrukce nebo zhodnocení nemovitosti se nájmné snižuje po dobu těchto prací o 20 %/měsíc .
- 10.4. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně jednorázově navýšit nájmné o míru inflace určenou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Navýšení bude provedeno vždy od 1.7. běžného roku dodatkem ke smlouvě.

čl.11.
Účinnost

11.1. Platnost směrnice začíná prvním dnem měsíce následujícího po datu jejich 7schválení Radou města Bruntál

V Bruntále dne 15.9.2021

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce