

SMLOUVA o nájmu prostor

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
mezi smluvními stranami:

- 1. Statutární město Brno, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno**
zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA
 IČ : 44992785
 Bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland
 č.ú. : 7510006738/5400
 dále jen p r o n a j í m a t e l

a

- 2. Úsměvy – občanské sdružení pro pomoc lidem s Downovým syndromem a jejich rodinám**
 IČ: 27026574
 sídlo: Foltýnova 1015/35, 635 00 Brno
 zastoupené...*Ing. Martou Klementovou*.....
 dále jen n á j e m c e

I. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 1043 v k.ú.Veveří, obec Brno, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Na uvedeném pozemku je postavena stavba, a to budova Nerudova 7, č.p. 321 – objekt občanské vybavenosti (dále jen nemovitost).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou prostory nacházející se v 6.NP nemovitosti, a to místnost č. 614 o výměře 28,85 a místnost č.615 o výměře 1,46 m².
Celková výměra pronajímaných prostor činí 30,31 m².
3. Prostory výše uvedené bude nájemce užívat pro aktivity činnosti nájemce (konzultace s rodiči dětí s Downovým syndromem, klub nejmenších, odborné terapie, logopedie, workshopy pro rodiče, organizační činnost nájemce).
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých prostor, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné prostory přijímá.

II. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a. nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo ceny za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b. nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c. nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - d. bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté prostory, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých prostor a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.

Z důvodu shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává částkou ve výši 500,- Kč/m²/rok. Celková výše nájemného činí částku ve výši 15.155,- Kč za rok, výše čtvrtletní splátky činí 3.788,75 Kč.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhradu za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, která je vypočtena jako podíl veškerých provozních nákladů vynaložených na provoz nemovitosti. Jedná se zejména o el. energii, vytápění, vodné a stočné, úklid, údržbu a opravy, odvoz odpadků apod. Podrobný rozpis včetně výše sjednaných záloh je uveden ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemné za užívání prostor a zálohy na úhrady za služby jsou splatné čtvrtletně, vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. daného kalendářního roku. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a zálohy na úhrady za služby, tj. nájemné a zálohy na úhrady za služby za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu provozních nákladů uhradit.
5. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a ceny služeb je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájmem zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.

2. Nájemce je oprávněn přenechat prostory do podnájmu jiné osobě na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.
3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení, ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu.
6. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostor do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatých prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. V případě prodloužení s vyklizením a předáním pronajatých prostor po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodloužení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a služeb spojených s užíváním prostoru.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou pronajatých prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví

m

je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté prostory poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostoru na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI. Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory poslední den nájmu, ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

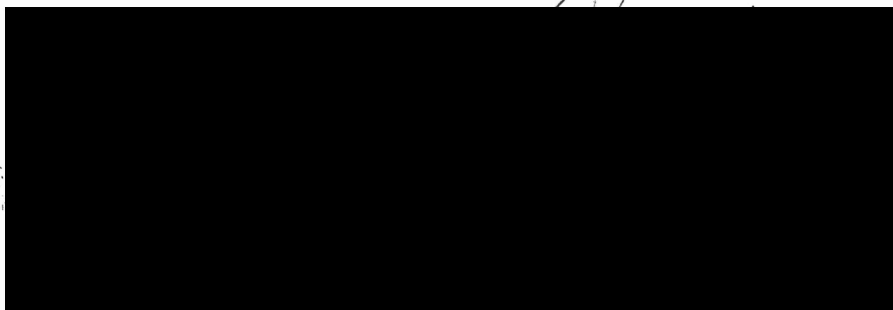
Záměr statutárního města Brna pronajmout volné prostory byl zveřejněn zákonným způsobem dne 2. 9. 2013

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R6/127 konané dně 29. 1. 2014 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 13. 02. 2014


Pronajímatel

Nájemce



[Redacted signature area]
občanské sdružení pro pomoc lidem
[Redacted signature area]
[Redacted signature area]

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami v objektu Nerudova 7 platný dle nájemní smlouvy (nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)				
Úsměvy				
	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
1. kancelářské prostory	30,31	500,00 Kč	3 788,75 Kč	15 155,00 Kč
Celkem odd. I	30,31	500,00 Kč	3 788,75 Kč	15 155,00 Kč
II. platby za služby dodavatelů placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. fa. v přep. na m2 ploch				
	záloha Kč za m2/rok	záloha čtvrtletní	záloha rok	
1. Tepelná energie	312,00 Kč	2 364,00 Kč	9 456,00 Kč	
2. Elektrická energie	203,00 Kč	1 539,00 Kč	6 156,00 Kč	
3. Vodné, stočné	100,00 Kč	759,00 Kč	3 036,00 Kč	
Celkem odd. II.	615,00 Kč	4 662,00 Kč	18 648,00 Kč	
III. Platby za služby pronajímatele smluvní paušální cena sjednána termínově				
	sazba za m2/rok	čtvrtletí	rok	
1. Úklid	149,00 Kč	1 128,00 Kč	4 512,00 Kč	
2. Odvoz odpadků	21,00 Kč	159,00 Kč	636,00 Kč	
3. Ostatní	40,00 Kč	303,00 Kč	1 212,00 Kč	
Celkem odd. III	210,00 Kč	1 590,00 Kč	6 360,00 Kč	
Celkem odd. I.+III.		5 378,75 Kč	21 515,00 Kč	

Vypracoval: 

V Brně dne:

13. 02. 2014

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB

za nájemce
Úsměvy - občanské sdruž. pro pomoc lidem s Downovým synd.
IČO: 27026574

