

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. 24 17 2 02

Statutární město Brno

Městská část Brno-Bosonohy
se sídlem Brno, Bosonožské nám. 1, 62 00
IČ: 44 99 27 85-24
Zastoupená starostou Miroslavem Sojkou
číslo účtu 190020621621/0100
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

DIRS BRNO s.r.o.

se sídlem Jihlavská 731/38, 642 00 Brno
IČ: 26255618, DIČ CZ26255618
zast. Pavlem Lyskem, jednatelem
KB a.s. číslo účtu 27-7195010277/0100
společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddíle
C, číslo vložky 40526
(dále jen „**Nájemce**“)

(dohromady též „**smluvní strany**“)

Smluvní strany uzavírají v souladu s § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský
zákoník tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že město Brno je výlučným vlastníkem nemovité věci p. č.2445/2 o
výměře 2615 m², zapsané na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro
Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Bosonohy, obec
Brno (dále jen „**nemovité věci**“).

II.

Předmět nájmu

2.1 Předmětem nájmu dle této Smlouvy je část nemovité věci specifikované v článku I. této
Smlouvy, část pozemku o velikosti 500 m² dle přiloženého zákresu v situačním plánu
(dále také „**předmět nájmu**“).

2.2 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci za úplaty předmět nájmu k užívání na dobu
stanovenou v této Smlouvě a za podmínek v této Smlouvě stanovených, a to za účelem
podnikatelské činnosti Nájemce a to konkrétně: rozšíření stavebního dvora Nájemce.

2.3 Nájemce se touto Smlouvou zavazuje platit Pronajímateli dohodnuté nájemné a užívat
předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem
činnosti v době smluvené dle této smlouvy.

2.4 Pokud dojde v průběhu platnosti této nájemní smlouvy k pozemkovým úpravám v příslušném katastru a následně ke změně parcelních čísel, nebo bude zvýšena nebo snížena výměra nebo změna v situování pozemku v rámci katastru, nájemní smlouva zůstává v platnosti. Smluvní strany se zavazují v případě nutnosti úpravy nájemného či jiných náležitostí této smlouvy, uzavřít mezi sebou písemný dodatek k této smlouvě.

III. Prohlášení účastníků

3.1 Nájemce tímto prohlašuje, že stav předmětu nájmu zná a dále že jeho stav umožňuje užívání předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou a účelem této smlouvy uvedeným v čl. 2.2. této smlouvy.

IV. Výše nájemného a jeho splatnost

4.1 Nájemné za předmět nájmu je stanoveno dohodou účastníků, a to v těchto částkách a v těchto položkách:

90,- Kč/m²/rok

Roční nájemné je dle dohody stanoveno celkem

45.000,- Kč bez DPH.

4.2 Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na výše uvedený účet Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv během účinnosti této Smlouvy specifikovat svoje bankovní spojení odlišně. Nájemce je povinen platit nájemné na jiný bankovní účet Pronajímatele od okamžiku, kdy mu bude od Pronajímatele doručeno písemné oznámení nového bankovního spojení.

4.3 Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši

3 750,- Kč,

a vždy do 20. dne příslušného měsíce, na které je nájemné hrazeno

4.4 V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného se Nájemce zavazuje zaplatit. Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý den prodlení.

4.5 V případě, že dojde ke skončení nájmu části předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, bude výše nájemného poměrně snížena podle následujícího vzorce: nájemné děleno počet m² předmětu nájmu = cena za m² předmětu nájmu, nová výše nájemného = cena za m² předmětu nájmu krát nový počet m² předmětu nájmu.

V. Inflační doložka

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit Nájemci výši nájemného v rozsahu úředně oznámené míry inflace za předchozí kalendářní rok.

Výše nájemného se upravuje podle následujícího vzorce:

$$N(N2) = N(N1) \times (It)$$

kde:

N(N2) je výše nájemného v následujícím kalendářním roce,

N(N1) je výše nájemného za poslední nájemní období

It = je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.
Inflační doložka bude poprvé použita k **1. 1. 2019**.

VI. Práva a povinnosti Nájemce

6.1 Nájemce je oprávněn i povinen od Pronajímatele ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy převzít předmět nájmu a dále je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s touto Smlouvou.

6.2 Nájemce je povinen hradit nájemné v souladu s touto Smlouvou řádně a včas.

6.3 Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předat Pronajímateli předmět nájmu v řádném stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

6.4 Nájemce je povinen o předmětu nájmu, řádně pečovat, zajišťovat jeho opravy, údržbu, provoz, zimní i letní úklid, likvidaci odpadků, odklizení sněhu, vyklizení nepojízdných vozidel, jakož i náklady spojené s vyklizením předmětu nájmu po skončení doby nájmu, aj. a to vše na vlastní náklady.

6.5 Nájemce je oprávněn předmět nájmu podnajmout třetí osobě pouze po uděleném předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

6.6 Nájemce se zavazuje a je povinen při užívání předmětu nájmu, dodržovat platné právní předpisy, zejména bezpečnostní předpisy a předpisy o požární ochraně a bezpečnosti, stavební zákon a k němu vydané prováděcí předpisy, předpisy k ochraně bezpečnosti práce a technických zařízení, předpisy k ochraně životního prostředí, předpisy k ochraně zdraví před hlukem a vibracemi a je povinen počínat si tak, aby svým chováním neobtěžoval jiné osoby nad přiměřenou míru hlukem, plyny, parami, světlem, zářením, a pod. Nájemce obstará vlastním nákladem potřebná povolení, rozhodnutí, dokumentaci, posudky, ohlášení, revizní zprávy a další náležitosti potřebné podle platných právních předpisů pro užívání předmětu nájmu dle účelu této smlouvy.

6.7 Nájemce je povinen umožnit vstup do předmětu nájmu Pronajímateli nebo vlastníku nebo jím pověřené osobě za účelem kontroly.

6.8 Pokud Nájemce způsobí Pronajímateli škodu na předmětu nájmu je povinen jí v plném rozsahu uhradit. Nájemce se zavazuje, že na předmětu nájmu nezmění účel nájmu a že veškeré případné stavební úpravy na předmětu nájmu bude provádět jen se souhlasem pronajímatele.

6.9 Veškerou údržbu předmětu nájmu je nájemce povinen provádět průběžně na své náklady tak, aby předmět nájmu při skončení této smlouvy odpovídal obvyklému opotřebení. Nájemce si na základě samostatně sjednaných smluv s dodavateli těchto služeb, sám hradí dodávku elektřiny, tepla, vody (vodné, stočné), plynu, odvoz odpadu, úklid budov i pronajatých pozemků /odklizení sněhu, písku, atd../.

6.10. Nájemce se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět nájmu a to proti živelným událostem jako je požár, povodeň.

6.11. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí vlastníka a plnit veškeré povinnosti, které byly dohodnuty nebo které ukládají nebo v budoucnu právní předpisy uloží (ochrana před požárem, odpady, hygiena, ostraha, hromosvody, atd...). Nájemce je povinen

udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání na svoje náklady a plně hradit veškeré náklady vzniklé se zabezpečením jak běžné údržby a drobných oprav tak údržby a rozsáhlejších oprav předmětu nájmu. Za škodu způsobenou provozem nájemce na předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení ručí nájemce až do úplného odstranění vzniklých škod. Za ztrátu nebo jiné škody na majetku nájemce, ručí v předmětu nájmu nájemce.

VII.

Práva a povinnosti Pronajímatele

7.1 Pronajímatel je povinen ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy předat Nájemci předmět nájmu, přičemž o této skutečnosti bude sepsán předávací protokol.

7.2 Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci řádné užívání předmětu nájmu.

7.3 Pronajímatel nenese odpovědnost za odcizení nebo poškození věcí umístěných na předmětu nájmu. Případné věci movité umístěné v předmětu nájmu nejsou součástí této smlouvy.

VIII.

Doba, na kterou se nájem uzavírá

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou **6 měsíců**. Výpovědní lhůtě počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

Doba pronájmu počíná běžet od 1. 3. 2017

IX.

Zvláštní ujednání

Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv úpravy na předmětu nájmu nebo jeho částech pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

Pokud dojde činností nájemce ke změně na předmětu nájmu, dohodly se smluvní strany na tom, že nájemce není oprávněn po skončení této smlouvy, požadovat po pronajímateli protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Dále se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce nepožaduje a nebude požadovat případné náklady vynaložené na předmět nájmu vůči Pronajímateli a to ani jako případné obohacení pronajímatele, nebude-li dohodnuto písemně jinak.

X.

Skončení nájmu

10.1 Nájem skončí:

- a) písemnou dohodou účastníků o jeho skončení;
- b) odstoupením od této Smlouvy,
- c) výpovědí,.

Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu se zákonem 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nájemní vztah na dobu neurčitou lze ukončit výpovědí kterékoliv ze stran smlouvy v šestiměsíční výpovědní době, má-li strana k výpovědi vážný důvod a zároveň nájemní vztah netrvá po dobu delší než 5 let, je výpovědní doba tříměsíční.

V souladu s ustanovením § 2314 občanského zákoníku má vypovídající strana právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, a to písemnou formou.

10.2 Dohoda účastníků o skončení nájmu musí mít písemnou formu s uvedením dne skončení nájmu a může být uzavřena kdykoliv.

10.3 Smluvní strany si sjednávají výpovědní lhůtu v délce 6 měsíců. Výpověď může učinit kterákoli ze smluvních stran a to i bez udání důvodu.

V případě, že nájemce nezaplatí smluvené nájemné řádně nebo včas nebo nájemce provádí či provede pronajímatelem předem neodsouhlasené zásahy na pozemku, které změnily jeho charakter nebo ho prokazatelně znehodnotily, nebo nájemce závažně poruší bezpečnostní nebo hygienické předpisy, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět

10.4 Nájemce je povinen při ukončení právního vztahu, založeného touto Smlouvou, předat předmět nájmu Pronajímateli nejpozději poslední den nájemního vztahu, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.

10.5 K zajištění závazku placení nájemného k úhradě jiných závazků v souvislosti se sjednaným nájmem, sjednaly strany závazek nájemce dát pronajímateli peněžitou jistotu (dále jen "jistota"). Nájemce uhradí pronajímateli částku, odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného na účet pronajímatele (uvedený shora v článku V.) a to zároveň s první splátkou nájemného. Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky z jistoty a to nejdéle do 14 dní, kdy nájemce vyklidil a předal předmět nájmu pronajímateli

10.6. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Pronajímatel může také odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit. Odstoupení musí být písemné a doručuje se nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

XI. Práva a povinnosti nájemce

11.1 Práva a povinnosti z této smlouvy nepřechází na právní nástupce smluvních stran.

11.2 Dojde-li ke změně vlastnictví k předmětu nájmu, vstupuje nabyvatel do právního postavení Pronajímatele.

11.3 V případě vyšší moci je každá strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou, kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit. Za vyšší moc se považují zejména živelné události /povodně, aj./, povstání, pouliční bouře, stávky.

11.4 Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn požadovat po Pronajímateli ani během trvání této smlouvy ani po jejím ukončení jakoukoli náhradu nebo protihodnotu za případné zhodnocení předmětu nájmu, ke kterému dojde či by došlo v důsledku změn na předmětu nájmu.

11.5 Pronajímatel potvrzuje, že záměr obce pronajmout předmět nájmu byl v souladu s ustan. § 39 z.č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, řádně zveřejněn vyvěšením na úřední desce obecního úřadu v Bosonohách od 4.1.2017.3.2014 do 28.2.2017. Pronájem

předmětu nájmu a podmínky nájemní smlouvy byly schváleny rozhodnutím starosty č. č.280/VII ze dne 22.2.2017. Cena pronájmu je ve výši usn. ZMČ 12/VII/24 ze dne 8.2.2017- „Sazby nájemného a pachtovného z nájmu a pachtu pozemků“.

XII.

Společná a závěrečná ustanovení

12.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a v této Smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

12.2 Veškeré změny či doplňky této Smlouvy je možné činit pouze písemnými průběžně číslovanými dodatky na základě úplného a vzájemného konsensu obou účastníků podepsanými oběma účastníky.

12.3 Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží jeden stejnopis a pronajímatel tři stejnopisy..

12.4 Je ujednáno, že pokud by se jedna nebo více částí této Smlouvy stala z jakéhokoli důvodu neplatnými nebo neúčinnými nebo nevykonatelnými nebo pokud by tato Smlouva postrádala nějakou právním předpisem požadovanou podstatnou náležitost, poté tato skutečnost v žádném případě neovlivňuje platnost, účinnost nebo vykonatelnost zbylých částí této Smlouvy. Bude-li třeba, účastníci neprodleně nahradí nebo doplní takovou neplatnou nebo neúčinnou nebo nevykonatelnou nebo chybějící část takovými platnými, účinnými a vykonatelnými ustanoveními tak, aby smysl této Smlouvy zůstal zachován.

12.5 Účastníci prohlašují, že si Smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

č. 1 - grafická příloha označující předmět nájmu

V Brně dne 28.2.2017

V Brně dne 28.2.2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Miroslav Sojka
starosta MČ Brno – Bosonohy

.....
Pavel Lysek
jednatel společnosti DIRS Brno, s.r.o.