

SMLOUVA o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle ustanovení zákona č.116/1990 Sb., v platném znění mezi smluvními stranami:

- 1. Statutární město Brno**, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno
zastoupené primátorem Romanem Onderkou
IČ : 44992785
Bankovní spojení: ABN AMRO Bank N.V. pobočka Brno, Hilleho 6
č.ú. : XXXXXXXXXX
dále jen **p r o n a j í m a t e l**

a

- 2. Piccolo Mondo s. r. o.**
sídlo: Gorkého 17/66, 602 00 Brno
IČ: 26940639
jednatel: Tomáš Oborný, jednatel
zapsaný v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 47085
dále jen **n á j e m c e**

I. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 68, ul. Obilní trh č. or.10, stojící na pozemku p.č. 502 v k.ú. Veveří, obec Brno, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jen nemovitost). Jedná se o nemovitou kulturní památku, která je památkově chráněna a nachází se na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory nacházející se v 1.PP a 1.NP nemovitosti o celkové výměře 370,3 m², specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat za účelem provozování restaurace a jejího zázemí, tj. hostinské činnosti v souladu se svým předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých nebytových prostor a v tomto stavu předmětné nebytové prostory přijímá.

II. Doba nájmu

1. Smlouva nabývá účinnosti 1. 1. 2010 a uzavírá se na dobu 5 let ode dne její účinnosti na dobu určitou. Po uplynutí 5 let se tato smlouva automaticky mění na smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně

2. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
- a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, popř. přenechá pronajatý nebytový prostor jinému subjektu-účastníku sdružení podnikatelů dle § 829 a násl. občanského zákoníku,
 - c) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou.
- Z důvodu shora uvedených končí nájemní poměr ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.
3. Smlouva může být ukončena také písemnou dohodou smluvních stran.

III.

Cena nájmu a její splatnost

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává dohodou smluvních stran a činí:
 - do 31. 3. 2010 částku ve výši **Kč 1,- měsíčně**,
 - od 1. 4. 2010 částku ve výši **Kč 777 632,- Kč za rok**, tj. Kč 194 408,-
2. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem nebytových prostor (zejména elektrickou energii, plyn, vytápění, vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadů), provádět úklid pronajatých prostor. Úhradu za vodné a stočné je nájemce povinen platit zálohově pronajímateli, úhrady za dodávky el. energie, tepla, plynu, příp. další služby bude nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb na základě smluv, které s nimi uzavře.
3. Podrobnější rozpis včetně výše sjednaných záloh na služby (vodné, stočné) bude uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemné za užívání nebytových prostor včetně záloh na služby je splatné čtvrtletně, vždy k 15. dni každého prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, tedy vždy k 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10., a to převodem na účet pronajímatele [REDACTED] Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele.
5. Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů po jeho obdržení.
6. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen vodného, stočného, příp. dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.
7. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby či vyúčtování záloh je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
8. Smluvní strany se zavazují, že výše nájemného se vždy od 1. 1. každého kalendářního roku zvýší 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 nájemným 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 nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.

2. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.
3. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde s jeho vědomím 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 nebytových 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 pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli a nájemce nebude po pronajímateli požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých prostor.
6. Nájemce se zavazuje provést na své náklady stavební úpravy pronajatých nebytových prostor, spočívající v opravě technických rozvodů tj. vodovodu, kanalizace, elektro případně plynoinstalace ke všem zařízovacím předmětům kuchyně vč. VZT a dále opravu podlahy, obkladů a omítek a stavební úpravy provozních prostor s osazením výplní otvorů s tím, že pronajímatel tyto náklady nájemci do výše Kč 950 000,- vč. DPH uhradí na základě kontroly provedených prací, nájemcem předaného položkového rozpočtu a příslušných daňových dokladů k provedeným pracím, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši rovnající se výši sjednaného čtvrtletního nájemného a splatných ve lhůtě splatnosti shodné se lhůtou splatnosti nájemného, a to zápočtem oproti pohledávkám pronajímatele vůči nájemci na nájemném dle této smlouvy.
7. Nájemce bere na vědomí, že součástí vybavení pronajatých nebytových prostor není gastro zařízení a zavazuje se toto v prostorách osadit zcela na vlastní náklady.
8. Nájemce je povinen 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.
9. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatých prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
10. V případě prodloužení s vyklizením a předáním pronajatých nebytových 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 ceně za služby.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady podstatu nemovitosti ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou pronajatých nebytových 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 je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté prostory poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7

dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn, a nájemce s tím výslovně souhlasí, vyklidit pronajaté nebytové prostory za účasti nezaujaté osoby a uskladnit na náklady nájemce jeho věci na jiném k uskladnění vhodném místě.

VI. Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory poslední den nájmu vyklizené a způsobilé dalšího užívání, s tím, že stavební úpravy pronajímatelem odsouhlasené a nájemcem provedené na vlastní náklad t.j. pevně zabudované budou v prostorách ponechány.
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. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
5. 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 nebytové prostory byl zveřejněn zákonným způsobem dne *16. 1. 2009*

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R5/*130* konané dne..... *15. 12. 2009* a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne *22. 12. 2009*

Pron
STATUTÁRNÍ
MAGISTR
Odbor
Husova

25/30 **Jednár**

konané dne *15. 12. 2009*

pověřilo

vedoucího Odboru správy budov
podpisem této smlouvy

N á j e m c e

Piccolo Mon
Brno, Gorkého 17 /
IČO: 269 40 639, DIČ:
Tel.: 542 211

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor

Seznam pronajímaných prostor Obilní trh 10, Brno

Číslo místnosti	Podlahová plocha v m2
suterén	
07	13,30
08	4,10
09	34,20
11	6,50
12	4,20
13	12,90
14	21,20
celkem	96,40
přízemí	
1.03	5,90
1.04	4,00
1.05	10,60
1.06	26,20
1.07	12,50
1.08	22,40
1.09	82,40
1.10	1,20
1.11	1,50
1.12	0,90
1.13	6,30
1.14	0,90
1.15	0,90
1.16	1,40
1.17	17,40
1.18	7,40
1.19	30,90
1.20	1,00
1.21	0,90
1.22	1,50
1.23	10,70
1.24	2,40
1.25	7,20
1.26	7,10
1.27	9,20
1.28	1,10
celkem	273,90

Dodatek č. 1

k nájemní smlouvě č. 0066090307224 uzavřené dne 22. 12. 2009 v souladu s ust. zák. č. 116/90Sb., v platném znění 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 N.V., pobočka Brno, Hilleho 6

č.ú.:

dále jen **pronajímatel**

a

2. Piccolo Mondo s. r. o.

sídlo: Gorkého 17/66, 602 00 Brno

IČ: 26940639

jednající: Tomáš Oborný, jednatel

zapsaný v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 47085

dále jen **nájemce**

na základě dohody smluvních stran se dosavadní ustanovení smlouvy mění a doplňuje takto:

čl. III

Cena nájmu a její splatnost

- text odstavce prvního se ruší a nahrazuje se tímto zněním:

„Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává dohodou smluvních stran a činí:

- do 30. 4. 2010 částku ve výši **Kč 1,- měsíčně**,

- od 1. 5. 2010 částku ve výši **Kč 777 632,- Kč za rok**, tj. Kč 194 408,- čtvrtletně.“

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek je vyhotoven v 6-ti stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily a že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Tento dodatek č.1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor byl schválen usnesením Rady města Brna R5/139 konané dne 30. 3. 2010 a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 31. 3. 2010

25/109
jednání Rady města Brna
konané dne 30. 3. 2010
pověřilo

Pronajímatel

vedoucího Odboru správy budov
podpisem této smlouvy

Piccolo Mondo

Brno, Gorkého 17/66
ICO: 269 40 639,
Tel.: 542 22 11 11

Nájemce

NO
IA