

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ č. 09 9 400 22 00004

uzavřena dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Brno, zastoupené starostou městské části Brno – Starý Lískovec Mgr. Vladanem Krásným, Dominikánské nám. 1, PSČ 601 67, Brno
Sídlo: Oderská 260/4, PSČ 625 00, Brno
IČ: 44992785
Bankovní spojení: [REDAKCE]

/dále jen pronajímatel/

a

Vysoká škola obchodní a hotelová s.r.o.
Sídlo: Bosonožská 381/9, 625 00 Brno
zastoupený: JUDr. Helena Fišerová, PhDr. Ludmila Bartoňová, jednatelky
IČ: 25325078
Bankovní spojení: [REDAKCE]
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 25798

/dále jen nájemce/

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku nájemní smlouvu v tomto znění:

Čl. I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Brno je vlastníkem budovy - stavby občanského vybavení č. or. 9, č. pop. 381 na pozemku p. č. 2435, označeném jako zastavěná plocha, na ul. Bosonožská v Brně, zapsané na LV č. 10001 pro obec Brno, k. ú. Starý Lískovec u Katastrálního úřadu v Brně.

Čl. II. Účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově č. or. 9, č. pop. 381 na ul. Bosonožská v Brně specifikované v čl. I. odst. 1. této smlouvy o celkové výměře 393,55 m² a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Specifikace předmětu nájmu je uvedena ve „Výpočtovém listu k pronájmu nebytových prostor nacházejících se v areálu ZŠ Bosonožská 9“, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce bude předmět nájmu užívat k podnikání, a to k účelu provozování školských služeb a služeb předškolního vzdělávání.
Prostor sloužící podnikání se pronajímá za účelem provozování výchovně vzdělávacích služeb a k činnostem souvisejícím. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.
3. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání. Nájemce konstatuje, že je mu znám faktický stav předmětu nájmu ve vlastnictví pronajímatele a v tomto stavu ho přejímá do svého užívání.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od **dne nabytí účinnosti této smlouvy dle čl. VII této smlouvy.**

Čl. IV. Cena nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatého předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné ve výši 31 000,- Kč/měsíc.
2. Výše ceny nájmu byla stanovena na základě dodatku č. 1 znaleckého posudku č. 5804/2021 vypracovaného firmou STATIKUM s.r.o., se sídlem Purkyňova 648/125, 612 00 Brno, IČ: 15545881 ze dne 13.10.2021.
3. Pronajímatel může v každém dalším roce počínaje dnem 1.1.2023 zvýšit nájemné na další rok o nárůst celoroční míry inflace tak, jak bude stanovena Českým statistickým úřadem (index růstu spotřebitelských cen v průměru za celý rok k roku předchozímu). Pokud tak neučiní, je oprávněn zvýšit nájemné v kterémkoli dalším roce o součet nárůstů celoroční míry inflace za jednotlivé roky, kdy nájemné nevyšel. I při tomto případném zvýšení nájemného se pronajímatel zavazuje, že nájemné nebude v rozporu s cenami obvyklými v dané lokalitě a čase.
4. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí, za které se platí nájemné, a to bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Pro případ prodlení s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení dle platných právních předpisů.
6. Nájemné nezahrnuje náklady nájemce na služby poskytované s užíváním předmětu nájmu, a to elektrická energie, vodné, stočné, teplo a poplatky za sběr a svoz komunálního odpadu. Vyúčtování těchto služeb bude prováděno na základě skutečně odebraných energií v návaznosti na skutečně spotřebovanou energii v budově Základní školy Bosonožská 9.

Čl. V. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu uvedeném v „Protokolu o převzetí nebytových prostor“ který je přílohou č. 2 této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Nájemce je oprávněn opatřit vně i uvnitř budovu, ve které se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními, které označují provozovnu nájemce.
4. Nájemce se zavazuje umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu, tj. nejméně 3 pracovní dny předem.
5. Nájemce provádí a hradí opravy a běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu. Specifikace drobných oprav a běžné údržby je uvedena v dokumentu „Opravy a udržování bytu, prostoru sloužícího podnikání a ostatních nebytových prostor“, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
6. Větší opravy, práce investičního charakteru a práce podléhající stavebnímu povolení a ohlášení stavebnímu úřadu, může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že o jejich rozsahu, realizaci a způsobu financování bude uzavřen písemný dodatek k této smlouvě. V případě, že nájemce provede úpravy

pronajatého objektu bez uzavřeného dodatku, bere nájemce na vědomí, že může být vyzván pronajímatelem k uvedení objektu do původního stavu na vlastní náklady, resp. souhlasí s tím, že případné zhodnocení předmětu nájmu připadne bezúplatně pronajímateli.

7. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a normy, jakož i předpisy o ochraně majetku.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu případné havárie a poškození pronajatých nebytových prostor, jakož i potřebu oprav většího rozsahu.
9. Ke dni skončení nájemního poměru je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a ve kvalitě odpovídající běžnému opotřebení. V případě prodloužení s předáním předmětu nájmu o více jak 14 dní, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku dohodnutého nájemného za dobu užívání předmětu nájmu bez nájemní smlouvy.
10. Nájemce může přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel tímto uděluje souhlas nájemci s přenecháním předmětu nájmu do podnájmu společnosti Hotelová škola s.r.o., IČ 25322192, se sídlem Bosonožská 9, 625 00 Brno.
11. Nájemce může změnit účel užívání předmětu nájmu nebo jeho části jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Čl. VI. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah zaniká:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí
2. Výpověď může být druhé smluvní straně dána k 31.12. kalendářního roku a nejpozději k tomuto datu musí být druhé smluvní straně doručena. Výpovědní doba pak skončí uplynutím 19 měsíců.
3. V případě skončení nájmu ze strany pronajímatele, smluvní strany vylučují právo nájemce na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězením nájemce dle úpravy v § 2315 občanského zákoníku.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva výslovně některá práva a povinnosti neřeší, užije se ustanovení obecně platných právních norem, zejména pak zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných dodatků číselně řazených odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. Městská část Brno – Starý Lískovec je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce souhlasí s tím, že žádné ustanovení této smlouvy včetně jejich příloh, všech jejich změn a dodatků neobsahuje obchodní tajemství. Nájemce souhlasí se zveřejněním celého znění této smlouvy včetně jejich příloh, všech jejich změn a dodatků v registru smluv.
4. Obě strany prohlašují, že při zpracování poskytnutých osobních údajů budou postupovat podle závazných pravidel nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (obecné nařízení o ochraně osobních údajů (angl. General Data Protection Regulation neboli GDPR).
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců smluvních stran a účinnosti dnem podání zpětvzetí žaloby o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu nebytových prostor vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 51 C 45/2021.

Podmínkou účinnosti této smlouvy je rovněž její uveřejnění v registru smluv vedeným Ministerstvem vnitra jako jeho správcem (dále jen správce registru smluv).

6. Povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv na sebe přebírá pronajímatel, který odpovídá za řádné uveřejnění smlouvy, když smlouvu k uveřejnění zašle bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy správci registru smluv.
7. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 Občanského zákoníku, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění za podmínek stanovených v tomto ustanovení má za následek odstoupení od této smlouvy bez dalšího.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla sjednána podle jejich svobodné vůle, že nebyla sepsána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
9. Touto smlouvou se ruší a nahrazují veškerá předchozí ujednání (ústní či písemná) smluvních stran týkající se předmětu této smlouvy a dalších záležitostí upravených v této smlouvě.
10. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
11. Přílohami č. 3 a 4 této smlouvy se stanou doklad o podaném zpětvzetí žaloby o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu nebytových prostor vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 51 C 45/2021 a potvrzení Ministerstva vnitra o zveřejnění této smlouvy v registru smluv.
12. Tato smlouva byla projednána a schválena Radou MČ Brno – Starý Lískovec na její 102a. schůzi konané dne 27.04.2022.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

Záměr pronajmout nemovitý majetek byl zveřejněn ve Statutárním městě Brně po dobu 15ti dnů před projednáním v orgánech Městské části Brno – Starý Lískovec jeho vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části města Brna Brno – Starý Lískovec od 1.7.2021 do 17.7.2021.

V Brně dne

V Brně dne

.....
Mgr. Vladan Krásný
starosta MČ Brno – Starý Lískovec
pronajímatel

.....
JUDr. Helena Fišerová
jednatelka
nájemce

V Brně dne

.....
PhDr. Ludmila Bartoňová
jednatelka
nájemce

Přílohy: dle textu