

Smlouva o nájmu prostor

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno
zastoupené městskou částí Brno-Kohoutovice, se sídlem Bašného 36, 623 00 Brno
zast.: Bc. Jakubem Hruškou, starostou MČ Brno-Kohoutovice
IČO: 44992785 11, DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu 19-20429621/0100

VS: 1110000001

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Knihovna Jiřího Mahena v Brně, příspěvková organizace
se sídlem Koblížná 70/4, 602 00 Brno
zast.: Ing. Libuše Nivnická, ředitelka
IČO: 00101494, DIČ: CZ00101494
příspěvková organizace je zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl Pr, vložka 33
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy na ulici Libušina třída, č. p. 825, č. or. 27, 623 00 Brno, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku p.č. 2977 k.ú. Kohoutovice. Budova je zapsaná na LV č. 10001, k.ú. Kohoutovice v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Na základě přílohy č. 4 obecně závazné vyhlášky SMB č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, je výše uvedená nemovitost svěřena městské části Brno-Kohoutovice.

2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu část prostor situovaných I. a II. nadzemním podlaží budovy dle odst. 1 tohoto článku o celkové výměře 261 m². Pronajímané prostory jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

3. Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a souhlasí s tím, že je způsobilý k užívání ve smyslu této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Předmětné prostory jsou pronajímány za účelem provozování pobočky Knihovny Jiřího Mahena v Brně.

III.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou 10 let od 16.09.2022 do 15.09.2032.

IV.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemce bude hradit pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši 90 Kč/m²/měsíc bez DPH (slovy devadesátkorunčeských). Celkové roční nájemné činí 281.880 Kč bez DPH (slovy dvěstěosmdesátjednatřicet osmdesátkorunčeských)

2. V souladu s platným zákonem o DPH bude k nájemnému připočítána příslušná sazba této daně.

3. Nájemné bude hrazeno nájemcem v pololetních splátkách, a to vždy do 10. dne prvního měsíce příslušného pololetí nájmu převodním příkazem ve prospěch účtu pronajímatele, č. ú 19-20429621/0100 pod VS 1110000001.

4. Alikvótní část nájemného připadající na období od 16.09.2022 do 31.12.2022 ve výši 58.899,50 Kč (slovy padesátosmtisícsmsetdevadesátdevětkorunaapdesáthaléřů) uhradí nájemce pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, a to převodním příkazem ve prospěch účtu pronajímatele, č. ú 19-20429621/0100 pod VS 1110000001. Alikvótní část nájemného je vypočtena z výše nájemného, které hradil nájemce pronajímateli na základě nájemní smlouvy ze dne 15.09.1997.
5. V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením.
6. V případě prodlení platby nájemného pronajímatel tuto skutečnost písemně oznámí nájemci.
7. Pokud bude nájemce v prodlení s platbou nájemného nebo záloh delším než 30 kalendářních dnů po datu splatnosti, vyhrazuje si pronajímatel právo ukončit smluvní vztah výpovědí.
8. Služby spojené s pronájmem – nájemci jsou poskytovány služby spojené s pronájmem prostor, a to: úklid společných prostor, teplo, teplá a studená voda, el. energie, odvoz tuhého domovního odpadu jejichž úhrada je sjednána zálohovou platbou, jejíž výše je uvedena ve výpočtovém listě, který tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy.
Dohodnuté zálohy bude nájemce hradit pronajímateli pololetně vždy do 10. dne prvního měsíce příslušného pololetí nájmu, a to převodním příkazem ve prospěch účtu pronajímatele, č. ú 20429621/0100 pod VS 1110000001.
9. Smluvní strany se dohodly, že výpočtový list se bude každoročně měnit v závislosti na aktuální ceně od dodavatelů služeb a energií pro příslušné období nájmu a v závislosti na skutečné spotřebě v předchozím období nájmu
10. Zúčtování záloh pro příslušný rok nájmu provede pronajímatel nájemci do 30 dnů od data, kdy bude mít potřebné údaje od všech příslušných dodavatelů energií a služeb, nejpozději však do 30.06. následujícího roku.
11. Případné vzájemné pohledávky vzniklé v souvislosti se zúčtováním záloh musí být uhrazeny povinnou smluvní stranou do 30 dnů ode dne doručení zúčtování nájemci.
12. Záloha na služby za období od 16.09.2022 do 31.12. 2022 se stanoví na základě výpočtového listu a bude uhrazena nájemcem pronajímateli do 30 dnů ode dne jejího doručení, a to převodním příkazem ve prospěch účtu pronajímatele, č. ú 20429621/0100 pod VS 1110000001.
13. Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to formou písemného oznámení pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce:

- a) nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář jen ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné;
- b) nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl;
- c) nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, a to po předchozím písemném oznámení termínu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě z důvodu havárie nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- d) nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
- e) po dobu nájmu provádí nájemce běžnou údržbu předmětu nájmu, zejména malování, výměnu žárovek, apod. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel po předchozím projednání s nájemcem;
- f) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání;
- g) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nemůže nájemce zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (tj. uzavřít smlouvu o podnájmu). Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení povinností ze strany nájemce;

- h) nájemce může nemovitou věc, kde se nalézají pronajaté prostory, opatřit označením (cedulí, štítkem, apod.), po předchozím písemném schválení od pronajímatele;
- i) nájemce nese odpovědnost za dodržování všech bezpečnostních, protipožárních a hygienických předpisů a ostatních norem v oblasti ochrany zdraví a majetku v souvislosti s užíváním pronajatých prostor a je srozuměn s tím, že v celém objektu podle čl. I. odst. 1 této smlouvy platí zákaz kouření. V rámci pronajatých prostor nesmí nájemce skladovat materiály, které jsou v rozporu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Porušení tohoto ujednání je pokládáno za závažné porušení povinností ze strany nájemce.
- j) pronajímatel neodpovídá za movité věci nájemce vnesené do pronajatých prostor. Nájemce je povinen zajistit si vlastní pojištění movitých věcí umístěných v pronajatých prostorách.
- k) nájemce zodpovídá za přijetí takových opatření, aby nájemci a návštěvníci ostatních prostor v budově dle čl. I. odst. 1 této smlouvy nebyli rušeni nadměrným hlukem nebo nevhodným chováním nájemce nebo návštěvníků jím pronajatých prostor.

2. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu;
- b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu účelu, pro který byl pronajat;
- c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu;
- d) během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit;
- e) pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy obě smluvní strany věděly, a která nebrání užívání předmětu nájmu.

VI.

Skončení nájmu a zánik smlouvy

1. Smlouva končí uplynutím doby, na kterou byla sjednána.
2. Před uplynutím ujednané doby může nájemce písemně vypovědět nájem z těchto důvodů:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen,
 - b) přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Před uplynutím ujednané doby může pronajímatel písemně vypovědět nájem z těchto důvodů:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.
4. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě, že je nájemce v prodlení s platbou nájemného déle než jeden měsíc ve smyslu ust. odst. 3 písm. b) tohoto článku, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou po předchozím písemném upozornění nájemce.
5. Smlouva končí zánikem předmětu nájmu nebo zánikem právnické osoby nájemce.
6. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.
7. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

VII.

Změna smluvních stran

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran, přičemž každá původní smluvní strana musí toto zajistit a tuto skutečnost písemně oznámit druhé straně alespoň 1 měsíc před plánovaným dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností nese převádějící strana odpovědnost za vzniklou škodu.

VIII.

Vypořádání při skončení nájmu

1. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, odevzdáním se

rozumí předání vyklizeného prostoru. Z předání a převzetí pronajatých prostor bude pořízen písemný protokol obsahující popis stavu předávaných prostor.

2. Pro případ nevyklizení a řádného odevzdání předmětu nájmu v prostorách, užívaných nájemcem k termínu skončení nájmu se sjednává smluvní pokuta, kterou bude nájemce hradit pronajímateli ve výši pětinásobku nájemného připadajícího na 1 měsíc nájmu, a to za každý započatý měsíc prodlení s vyklizením.

IX.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímaných prostorách nevznáší žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.

2. Nájemce je povinen při provozování telekomunikačního zařízení podle čl. II. odst. 1 této smlouvy dodržovat předpisy BOZP, požární ochrany a ostatní bezpečnostní předpisy a odpovídá za škody vzniklé porušením výše uvedených předpisů třetím osobám.

3. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.

4. Všechny případné změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných číslovaných dodatků.

5. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru pronajímatele nájemce výslovně prohlašuje, že je s touto skutečností obeznámen a souhlasí se zpracováním svých údajů pronajímatelem s ohledem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

6. Pronajímatel za účelem schválení a plnění této smlouvy shromažďuje, zpracovává a uchovává osobní údaje nájemce obsažené v této smlouvě, a to pro účely evidence a majetkoprávní agendy, projednávání v orgánech města a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejít záměně účastníků právního vztahu. Osobní údaje jsou zpracovávány maximálně po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy a archivovány v souladu s platným spisovým řádem pronajímatele, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony. Nájemce si je zároveň vědom svých práv podle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce dále souhlasí s tím, že ze strany pronajímatele bude, resp. může být zveřejněna tato smlouva, její část nebo dílčí informace týkající se této smlouvy a jejího plnění.

7. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá uveřejněním v registru smluv, podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

9. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Každá se smluvních stran obdrží dva výtisky.

D o l o ŷ k a s c h v á l e n í
dle ust § 41 zák. č. 128/2000 Sb., v platném znění

Uzavření této smlouvy o nájmu prostor mezi statutárním městem Brnem, zast. MČ Brno-Kohoutovice a Knihovnou Jiřího Mahena v Brně, příspěvkovou organizací, se sídlem Koblížná 70/4, 602 00 Brno IČO: 00101494, bylo schváleno Radou městské části Brno-Kohoutovice usnesením UR-2202-14/22 na 100. schůzi, která se konala dne 24.8.2022.



