

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

1. statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

zastoupené Ing. Andreou Pazderovou, starostkou městské části Brno – Královo Pole na základě článku 13 odst. 2 a 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, ve znění pozdějších změn – Statutu města Brna.

Adresa pro doručování: Úřad městské části města Brna, Brno – Královo Pole
Palackého třída 1365/59

612 93 Brno

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.

č. účtu: 105933093/0300, v. s. [REDACTED]

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

2. Grig Distribuce s.r.o.

se sídlem Svatopluka Čecha 2672/100, Královo Pole, 612 00 Brno

IČO: 093 61 103

zastoupená Adamem Dostálem, jednatelem společnosti,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 118646

(dále jen „*nájemce*“)

uzavírají podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“), tuto **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou k dočasnému užívání prostor sloužící podnikání č. 101, který se nachází v domech č. or. 11, č. p. 314 na ulici Ptašínského v Brně a č. or. 9, č. p. 312 na ulici Ptašínského v Brně. Nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplat.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání prostor sloužící podnikání specifikovaný v prvním odstavci tohoto článku se všemi jeho součástmi náležejícími k němu (dále jen „*předmět nájmu*“). Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu a za podmínek dále stanovených touto smlouvou.
3. Vnitřní vybavenost, výměra a zařízení jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.
2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem podnikatelské činnosti – nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem výroby potravin z jedlého hmyzu.

3. Nájemce prohlašuje, že je mu právní a faktický stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
4. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií. Tento protokol bude tvořit samostatnou přílohu této smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se ujednává na dobu neurčitou.

IV.

Nájemné

1. Výše celkového nájemného je dána dohodou a sestává z nájemného vypočteného z podlahové plochy předmětu nájmu ve výši **65 Kč/m²/měsíc** (slovy: šedesát pět korun českých), (dále jen „nájemné“).
2. Výše měsíčních záloh na jednotlivé služby a měsíční nájemné jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh na jednotlivé služby bude stanovena pronajímatelem s ohledem na očekávanou spotřebu dle účelu pronájmu.
3. Nájemné a zálohy na úhradu za služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 105933093/0300, a to měsíčně do 5. dne příslušného měsíce, za který je hrazeno.
4. K bezhotovostním platbám nájemného a záloh za služby bude nájemce vždy uvádět variabilní symbo XXXXXXXXXX
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného měsíčního nájemného a záloh za služby.
7. Pronajímatel je oprávněn, jednostranným písemným úkonem, každoročně k 1. dubnu kalendářního roku upravit výši nájemného, a to vynásobením výše dosavadního nájemného inflačním koeficientem odpovídajícím míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel oznámí nájemci prostřednictvím nově vystaveného výpočtového listu. Nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém jim byl doručen nově vystavený výpočtový list.

V.

Jistota

1. Nájemce složil oproti podpisu této smlouvy ve prospěch pronajímatele částku **65 067 Kč** (trojnásobek měsíčního nájemného) k zajištění řádné úhrady nájemného, záloh a jiných svých závazků v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou (dále jen „jistota“). Pronajímatel uloží jistotu na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.
2. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném, zálohách a k úhradě jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou vůči pronajímateli, a to v souladu s příslušnými právními předpisy (dále jen „užití jistoty“). Pronajímatel se zavazuje písemně informovat nájemce o užití jistoty shora uvedeným způsobem, a to ve lhůtě do dvaceti dnů, co k užití jistoty dojde.

3. Nájemce je povinen doplnit jistotu složenou pronajímateli do původní výše, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne zaslání písemného sdělení pronajímatele o užití jistoty nájemci.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složenou jistotu ve výši zbývající po jejím užití, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce či jeho právní nástupce předmět nájmu vyklidil a předal pronajímateli. Nájemce je povinen vystavit pronajímateli o vrácení jistoty písemné potvrzení.

VI.

Úhrada za služby

1. V nájmu není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „*služby*“) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. Dodávku elektrické energie a odvoz a likvidaci odpadků **si nájemce bude zajišťovat sám** vlastním nákladem.
3. Dodávku vody **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené měřidly instalované v předmětu nájmu.
4. Dodávku plynu **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené měřidly instalované v předmětu nájmu.
5. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Výše záloh a variabilní symbol, pod kterým budou zálohy hrazeny, je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Dojde-li ke změně výše nebo platnosti záloh, sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci způsobem uvedeném v odst. 7.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
7. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
8. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši záloh, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výši záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výši záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.

VII.

Opravy a údržba

1. Jakékoliv změny předmětu nájmu, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace předmětu nájmu má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení předmětu nájmu. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení

písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny předmětu nájmu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení předmětu nájmu.

2. Provede-li nájemce změny předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li předmět nájmu na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat předmět nájmu k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a jen k ujednanému účelu (čl. II odst. 1), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Nájemce se zavazuje udržovat v průběhu užívání předmětu nájmu pořádek a čistotu jak v předmětu nájmu, tak ve společných prostorách budovy, ve které se předmět nájmu nachází.
4. Předmět nájmu nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v čl. II. odst. 1. (V případě změny sjednaného účelu nájmu je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost písemně pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas).
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly, a které nebrání užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k předmětu nájmu zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v předmětu nájmu kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s údržbou předmětu nájmu, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození předmětu nájmu, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu náhradní klíče od předmětu nájmu, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu v němž se nachází pronajatý prostor.
13. Pronajímatel umožní přístup do předmětu nájmu i návštěvám nájemce.

IX.

Zánik nájmu

1. Nájemní vztah zaniká:
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - výpovědí
2. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení předmětu nájmu, popř. neužívá-li nájemce předmět nájmu ke sjednanému účelu, anebo nezaplatí-li nájemce měsíční nájemné a zálohy ani do splatnosti příštího měsíčního nájemného a záloh, vyzve ho pronajímatel k nápravě. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájemní vztah vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
3. Smluvní strany mají právo vypovědět nájem bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Smluvní strany se dohodly na tom, že vylučují aplikaci § 2312 a § 2314 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany se rovněž dohodly na tom, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 občanského zákoníku.
5. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

X.

Zvláštní ustanovení

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, vzniká pronajímateli nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 % měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti tato smlouva nabývá, za podmínky jejího předchozího uveřejnění v registru smluv, dne 01.02.2023. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.

5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

XII.

Řešení sporů

V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem vznikne jakýkoli majetkový spor z této smlouvy, včetně případného sporu o vyklizení, zavazují se jej řešit především dohodou. Pokud se takový spor nepodaří dohodou odstranit, pak každá ze smluvních stran může podat žalobu buď k soudu, nebo k rozhodci. V případě rozhodčího řízení bude žaloba projednána a bude o ní rozhodnuto jediným rozhodcem panem JUDr. Bc. Martinem Kulhánkem, Ph.D., zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 8780, a pro případ, že by se tento rozhodcem z jakéhokoli zákonného důvodu nestal, nebo by ztratil způsobilost k výkonu funkce rozhodce, panem JUDr. Janem Šimečkem, zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 15784. Rozhodčí řízení se zahajuje písemnou žalobou, která se podává na adresu: Sdružení rozhodců, a. s., Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00. Písemná forma žaloby je dodržena také tehdy, je-li tato zaslána v elektronické podobě umožňující nepochybnou identifikaci odesílatele v takovém případě se žaloba podává na e-mailovou adresu: podatelna@sduzenirozhodcu.cz nebo do datové schránky, identifikátor: 9pjf8cu. Místo konání rozhodčího řízení je v Brně, řízení může být pouze písemné, ve věci však bude nařízeno ústní jednání vždy, když to rozhodce považuje za vhodné. Odměna rozhodce je splatná ke dni podání žaloby a činí 3 % z hodnoty předmětu sporu, minimálně však 1.500 Kč, za žalobu na vyklizení činí odměna rozhodce 3.000 Kč. K odměně rozhodce se připočítává DPH v zákonem stanovené výši. K nákladům rozhodčího řízení patří zejména odměna rozhodce, hotové výdaje účastníků a jejich zástupců, ušlý výdělek účastníků a jejich zákonných zástupců, náklady důkazů včetně soudního poplatku za dožádání soudu a paušální náhrady nákladů rozhodce za takové dožádání ve výši 1.000 Kč, tlumočné a odměna za zastupování. Soud na návrh kteréhokoliv účastníka může zrušit pravomocný rozhodčí nález z důvodů uvedených v zákoně. Návrh na zrušení rozhodčího nálezu soudem musí být podán do 3 měsíců od doručení rozhodčího nálezu té straně, která se zrušení rozhodčího nálezu domáhá, nestanoví-li zákon jinak.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

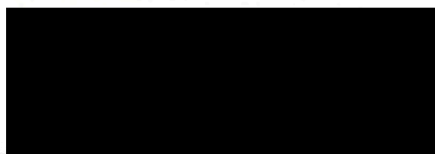
Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části, Brno – Královo Pole od 05.09.2022 do 03.10.2022.

Vzor této smlouvy byl schválen na 41. schůzi Rady městské části Brno – Královo Pole dne 07.10.2020 usnesením č. 20R41/28.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 3. schůzi Rady městské části Brno – Královo Pole dne 30.11.2022, usnesením č. 22R3/43.

V Brně dne 31. 01. 2023.

Za pronajímatele:



Ing. Andrea Pazderová
starostka MČ Brno – Královo Pole

V Brně dne 27. 1. 23

Nájemce:



Grig Distribuce s.r.o.

Přílohy: výpočtový list

Výpočtový list platný od 02.2023

Správce nemovitostí, zpracovatel osobních údajů: ÚMČ Brno - Královo Pole

Osobní údaje jsou zpracovány za účelem plnění smlouvy a v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (GDPR)

Adresa správce (provozovny)

ÚMČ Brno - Královo Pole

Palackého tř. 1365/59

612 93 Brno

Adresát

Grig Distribuce s.r.o.

Svatopluka Čecha 2672/100

61200 Brno



Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
Grig Distribuce s.r.o.		Nájemce	01.02.2023		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.

Za účelem operativní komunikace při řešení úkolů souvisejících s plněním smlouvy uvede nájemce následující kontakty:

Telefon:

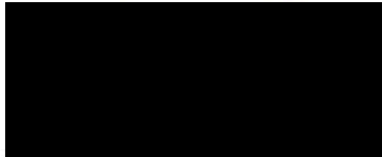


E-mail:



Nájemce

Brno dne 26.01.2023



Za pronajimatele