

Smlouva o nájmu

uzavřená podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

Jírova 2609/2, 628 00 Brno

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

kontakty pro technické účely: energie p. Častulík,

mov. majetek Mgr. Bednář,

budova Ing. Kovanda, tel.

(jako pronajímatel)

a

Vinotéky Červený s.r.o.

se sídlem Turgeněvova 1137/12, 618 00 Brno

IČO: 09157298

DIČ: CZ09157298

zast. jednatelem Davidem Červeným

zaps. v OR u KS Brno, oddíl C, vl. 117563

(jako nájemce)

I.

Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu kavárny s venkovní zastřešenou terasou, nacházejícího se v Brně-Lišni v Centrálním parku Rokle, na pozemku p.č. 4422/6, k.ú. Líšeň.

2. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci veškeré prostory objektu kavárny včetně kryté terasy a bezbariérové přístupové rampy a včetně základního gastro zařízení.

Celková výměra vnitřních prostor kavárny činí 61,8 m², výměra zastřešené terasy 39,8 m² a výměra bezbariérové rampy 9,9 m².

Dispoziční řešení kavárny a specifikace gastro zařízení, které je předmětem pronájmu, jsou obsaženy v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Veškeré prostory a zařízení jsou nájemci pronajímány za účelem provozování kavárny (zejména pro rodiče s dětmi a ostatní návštěvníky Centrálního parku Rokle).

Nájemce je rovněž povinen spolupracovat s městskou částí a případně i jinými subjekty při pořádání akcí v areálu Centrálního parku Rokle.

4. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory pouze k uvedenému účelu. Jakoukoliv změnu využití prostor je povinen předem projednat s pronajímatelem a získat jeho písemný souhlas.

Umožnit užívání pronajatých prostor nebo jejich části třetí osobě (podnájem, výpůjčka) je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5. V případě, že nájemce poruší ustanovení uvedená v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy, je toto považováno za hrubé porušení smlouvy a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

II. Doba pronájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 18. 5. 2023.

III. Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného je stanovena dohodou stran a činí **317.600,- Kč** ročně za pronajaté nebytové prostory a **62.400,- Kč** ročně za pronajaté v příloze uvedené gastro zařízení (cena nájemného za gastro zařízení je uvedena již včetně DPH, nájemné za nebytové prostory je od DPH osvobozeno).

2. Nájemné za nebytové prostory bude hrazeno čtvrtletně, vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele u KB Brno-město, číslo účtu: [REDACTED]

Čtvrtletní splátka nájemného činí **79.400,- Kč**

Na nájemné za gastro zařízení bude pronajímatelem vystaven daňový doklad (faktura) s 15 denní splatností od data vystavení faktury. Pronajímatel se zavazuje vystavit daňový doklad v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH a doručit jej nájemci ve lhůtě nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován poslední kalendářní den prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné placeno. Faktury budou zasílány na e-mailovou adresu nájemce: [REDACTED]

V případě, že účinnost této smlouvy nenastane k prvnímu dni kalendářního čtvrtletí, je za datum zdanitelného plnění pro první kalendářní čtvrtletí účinnosti této smlouvy považován 1. kalendářní den účinnosti této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje vystavit a doručit nájemci daňový doklad na první nájemné (tedy na poměrnou část čtvrtletního nájemného za období ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního čtvrtletí účinnosti této smlouvy) ve lhůtě 15 dnů od dne zdanitelného plnění s 15 denní splatností od data vystavení faktury.

Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že nejsou splněny zákonné předpoklady dle ustanovení § 109 zákona o DPH pro to, aby se nájemce stal ručitelem za nezaplacenou daň. Pronajímatel je povinen plnit řádně a včas veškeré daňové povinnosti vzniklé v souvislosti s touto smlouvou. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu skutečnost, že není schopen plnit své závazky ohledně odvodu daně z přidané hodnoty a rovněž i ohrožení schopnosti řádně plnit závazky ohledně odvodu daně z přidané hodnoty.

3. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši nájemného v souladu s inflačním koeficientem meziroční míry inflace, vyhlášeným Českým statistickým úřadem pro předchozí rok. Navýšení nájemného poté bude účinné od kvartálu následujícího po kvartálu, ve kterém bude Nájemci doručeno oznámení o zvýšení nájemného.

4. Dodávku elektrické energie a vody do objektu kavárny zajišťuje pronajímatel. Spotřeba energií v pronajatých prostorách je měřena podružnými měřidly. Spolu s nájemným bude nájemce hradit pronajímateli zálohu na elektřinu ve výši **24.000,- Kč čtvrtletně** a na vodné ve výši **6.000,- Kč čtvrtletně**. Tyto zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány vždy do jednoho měsíce po obdržení faktury dodavatele. V případě zřejmého nepoměru záloh a provedeného

vyúčtování je pronajímatel oprávněn výši záloh jednostranně upravit (ke změně výše záloh na energie není třeba uzavírat dodatek k této nájemní smlouvě). Za zřejmý nepoměr dle tohoto odstavce se považuje rozdíl mezi zaplacenými zálohami a skutečnou spotřebou o nejméně 50 %. V takovém případě je poté pronajímatel oprávněn výši záloh navýšit toliko do takové výše, která pokryje skutečnou spotřebu dle posledního vyúčtování od dodavatele.

Zálohy na energie budou hrazeny čtvrtletně ve stejném termínu jako nájemné na účet pronajímatele číslo [REDACTED]

5. Případné další služby související s předmětem nájmu a jeho provozováním bude nájemce hradit přímo jejich poskytovatelům. Nájemce se zavazuje svým jménem si uzavřít smlouvy o dodávce služeb s jednotlivými dodavateli, k čemuž mu pronajímatel uděluje svůj souhlas (např. pořízení nádob na odpad a zajištění jejich vyvážení).

Nájemce bude na vlastní náklady zajišťovat úklid pronajatých prostor a terasy, včetně bezprostředního okolí objektu kavárny a bude je trvale udržovat v čistotě.

Odpadní vody z kavárny jsou svedeny do odpadní jímky, její pravidelné vyvážení bude zabezpečovat na svůj náklad pronajímatel.

6. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy. Prodlení s placením nájemného po dobu delší než dva měsíce je považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

IV.

Ostatní ustanovení

1. Nájemce zabezpečí v pronajatých prostorách běžný kavárenský provoz, tj. zejména prodej kávy a nealkoholických i alkoholických nápojů. Další sortiment, tj. zákusky, balené potraviny, studená i teplá kuchyně, zmrzlina apod., si nájemce zvolí sám podle možností a vybavení kavárny.

2. Nájemce je povinen provozovat kavárnu celoročně. Provoz kavárny i terasy bude každý den ukončen nejpozději ve 20.00 hodin. V letních měsících (červen, červenec, srpen) bude pronajímatel tolerovat ukončení provozu nejpozději ve 21.00 hodin s tím, že večer po 20. hodině bude provoz bez jakékoliv hudební produkce (reprodukováne i živé). Opakované porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení smlouvy a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

3. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v provozu jako bezbariérové. Prostory nejsou vybaveny stolky a židlemi pro hosty, toto vybavení a další potřebný nábytek (např. skříně, věšáky na kabáty, odpadkové koše apod.) si zajistí nájemce sám na své náklady tak, aby ve vnitřním prostoru kavárny bylo nejméně 16 míst k sezení hostů a na venkovní terase nejméně 24 míst.

Stolky a židle a další movité věci pořízené nájemcem na jeho náklad zůstávají po celou dobu vlastnictvím nájemce a při skončení nájmu je z pronajatých prostor odstraněny (pokud nedojde k jiné dohodě s pronajímatelem).

4. V prostorách kavárny se nachází pouze WC pro personál. Hosté budou využívat veřejné toalety, které se nacházejí ve vzdálenosti 50 m od kavárny. Pronajímatel se zavazuje zajistit

bezplatné užívání veřejné toalety pro hosty kavárny, která je předmětem nájmu.

5. Objekt kavárny je zabezpečen elektronickým zabezpečovacím zařízením a kamerovým systémem. Jejich provoz, údržbu, revize a opravy bude zabezpečovat na svůj náklad pronajímatel. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel potřebuje mít stálý přístup k technologické části EZS a kamerového systému, která se nachází uvnitř objektu. Z tohoto důvodu si pronajímatel ponechá jednu sadu klíčů a v případě nutnosti je oprávněn vstoupit do objektu i bez předchozího oznámení vstupu nájemci (např. v případě spuštění poplachu). Každý takový vstup a jeho důvod pronajímatel nájemci oznámí neprodleně poté na e-mailovou adresu nájemce, uvedenou v této smlouvě a na kontaktní mobilní telefon. Pronajímatel se zavazuje, že bude do předmětu nájmu svépomocně vstupovat co možná nejméně a pouze v krajních a nutných případech.

6. Pronajaté prostory včetně terasy a pronajatého gastro zařízení je nájemce povinen udržovat v řádném stavu. Nájemce zajišťuje a hradí ze svého rozpočtu veškerou běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor, za které se považují veškeré opravy a údržbové práce, jejichž hodnota nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH za jednu opravu/údržbu. Pakliže bude náklad na opravu či údržbu vyšší, je nájemce povinen potřebu takové opravy či údržby oznámit pronajímateli a není povinen k jejímu provedení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

7. Veškeré pronajaté gastro zařízení je zcela nové. Nájemce je povinen je používat pouze v souladu s jeho účelovým určením a v souladu s platnými obecně závaznými předpisy a normami na svůj náklad zabezpečovat jeho pravidelné revize, řádnou údržbu a veškeré opravy (včetně záručního servisu a oprav). Kopii každé revizní zprávy nájemce neprodleně po jejím obdržení předá pronajímateli. Opakované porušení této povinnosti nájemcem může být důvodem k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele.

8. Pronajímatel vybavil pronajaté prostory dvěma hasicími přístroji, jejichž revize bude zabezpečovat pronajímatel. Pronajímatel bude zabezpečovat také revize hromosvodu a revize elektrorozvodů v objektu.

9. Provádět případné stavební a jiné podstatné úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

10. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek vnesený do pronajatých prostor.

11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, provádění kontroly stavu přenechaných prostor a gastro zařízení, a provádění zásahů do pronajatých prostor, pokud to bude nezbytně nutné k provedení prací, zajišťovaných pronajímatelem při rekonstrukci nebo opravách objektu.

12. Nájemce se zavazuje počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nezavdal svou činností příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události, a při své činnosti v pronajatých nebytových prostorách dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti ochrany zdraví a majetku.

13. Nájemce odpovídá za škody na pronajatých prostorách (i celém objektu) a pronajatém gastro zařízení, které byly jím způsobené buď z nedbalosti. Nájemce odpovídá pronajímateli i za škody způsobené v pronajatých prostorách třetími osobami, které vstoupily do pronajatých prostor v souvislosti s činností nájemce.

Nájemce odpovídá rovněž za škody způsobené v pronajatých prostorách třetím osobám, které do nich vstoupily v souvislosti s činností nájemce.

14. Nájemce je oprávněn po předchozí dohodě s pronajímatelem umístit na objektu kavárny obvyklé návěští, oznamující jeho činnost v objektu, aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu.

15. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu nájemního vztahu sjednané pojištění ve vztahu ke své činnosti v pronajatých prostorách, a to zejména pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozem kavárny ať už na majetku pronajímatele nebo i majetku či zdraví třetích osob.

16. Nájemce zodpovídá za dodržení veškerých platných předpisů týkajících se provozování kavárny. V případě oficiálního zjištění kontrolních orgánů o nedodržení platných předpisů a norem je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu po předchozím marném písemném upozornění, v němž nájemce vyzve k odstranění zjištěných nedostatků v termínu, který bude minimálně shodný s termínem odstranění nedostatků, požadovaným kontrolními orgány.

17. Prostory i gastro zařízení budou nájemci předány písemným protokolem, samostatný protokol bude sepsán i o zpětném předání a převzetí v případě skončení nájmu.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem lze ukončit dohodou stran nebo výpovědí kterékoliv ze stran s tříměsíční výpovědní dobou i bez udání důvodu. Výpověď musí být písemná a výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

Je-li ale důvodem výpovědi skutečnost považovaná dle této smlouvy za hrubé porušení povinností nájemcem, je výpovědní doba jednoměsíční. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodu porušení povinností nájemcem až tehdy, když předtím písemně nájemce upozorní na dané porušení smlouvy a nájemce nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, kterou mu pronajímatel za tím účelem v písemném upozornění stanoví. Tato lhůta nesmí být kratší 10 kalendářních dnů.

2. Za hrubé porušení povinností nájemcem je považováno také to, že nájemce bez vážných důvodů přeruší provoz kavárny pro veřejnost na dobu delší než jeden týden a ani po písemné výzvě pronajímatele provoz neobnoví. Za vážné důvody přerušení provozu se považují havarijní technický stav pronajatého objektu nebo jiné důvody prokazatelně znemožňující nájemci provoz kavárny, např. provádění nutných oprav, vykradení provozovny, živelná pohroma apod.

3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory a protokolárně je předat zpět pronajímateli do 10 kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, nebude-li mezi účastníky dohodnuto jinak, a to ve stavu, v jakém je od pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s provedenými stavebními a jinými úpravami, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. Veškeré škody na prostorách i pronajatém gastro zařízení, které budou nad míru odpovídající běžnému opotřebení, je nájemce povinen pronajímateli nahradit v plné výši (tj. po dohodě s pronajímatelem je odstranit sám na svůj náklad nebo pronajímateli

veškeré náklady na jejich odstranění finančně nahradit).

4. Pro případ nevyklizení a nepředání prostor nájemcem pronajímateli v tomto termínu sjednávají strany smluvní pokutu, kterou je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením prostor. Pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

5. V případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí pronajaté prostory a nepředá je zpět pronajímateli ani v dalších deseti dnech po uplynutí sjednané lhůty dle předchozího odstavce, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel oprávněn překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném vhodném místě. Nájemce s tímto postupem souhlasí.

6. Smluvní strany se dohodly, že pro případy skončení nájmu dle této smlouvy vylučují použití ustanovení §§ 2314 a 2315 občanského zákoníku a budou se řídit výlučně ujednáními této smlouvy.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.

2. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními občanského zákoníku v aktuálně platném znění.

3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Uveřejnění zajistí pronajímatel.

5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-Líšeň na IX/11. schůzi konané dne 17.5.2023.

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 19.1. – 16.3.2023.

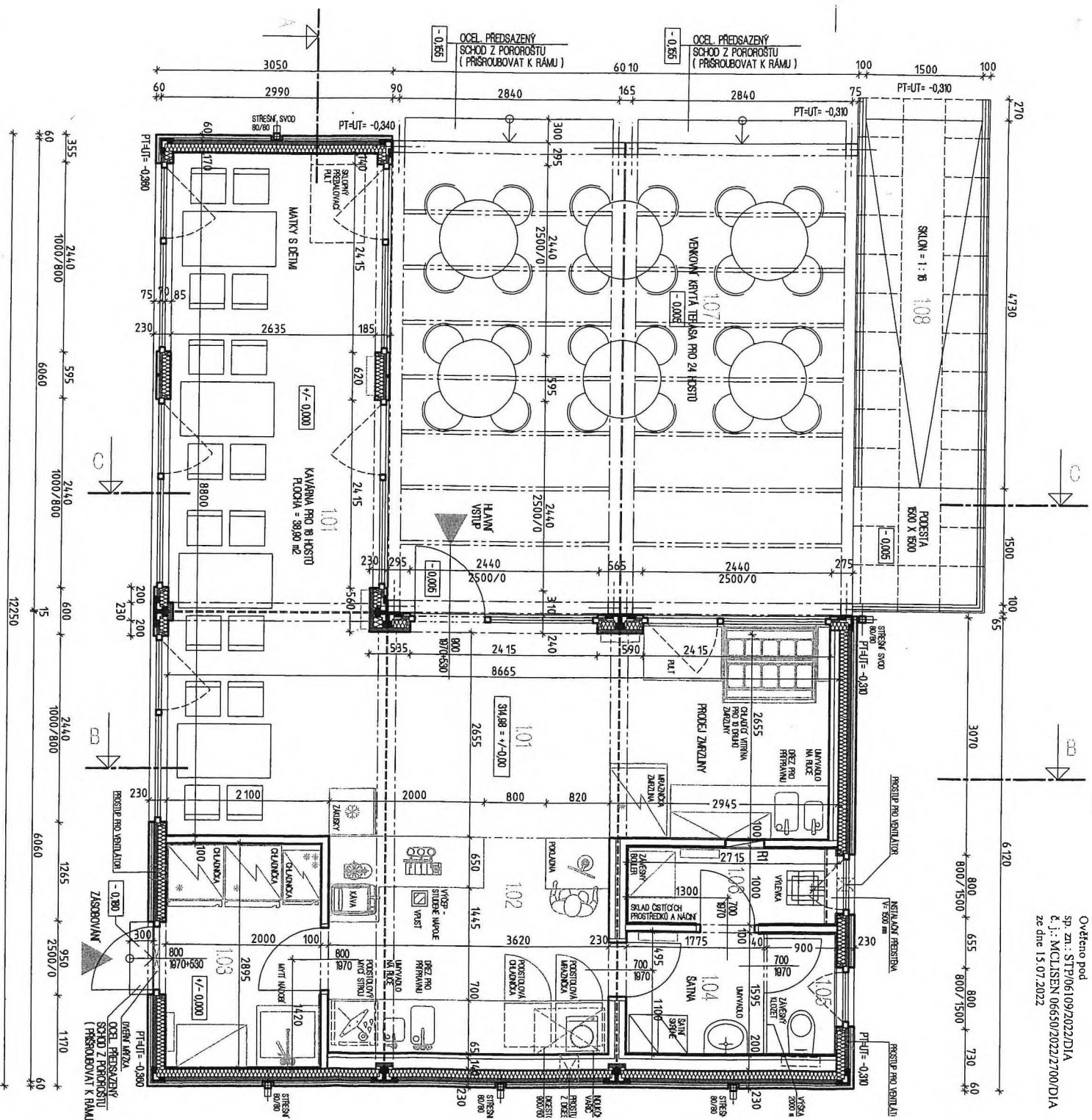
V Brně dne 17.5.2023

Statutární město Brno

.....
pronajímatel

Městský úřad Brno-Líšeň

.....
nájemce



LEGENDA MÍSTNOSTI				
ozn.	účel místnosti	plocha m²	skladba	podlaha
101	jedálna	38,80	P 1	PVC
102	obývací pokoj	10,10	P 2	keramická dlažba R10
103	spálňa a kúpeľňa	5,80	P 2	keramická dlažba R10
104	spálňa, predsieň	2,80	P 2	keramická dlažba R10
105	WC, persóna	1,45	P 2	keramická dlažba R10
106	loft, nástropná výška	2,72	P 2	keramická dlažba R10
107	veranda, krytá terasa	39,78	P 3	terasová dlažba
108	bezbariérová rampa	0,88	P 4	betónová dlažba

KO = KERAMICKÝ OKLAD STĚN, VÝŠKA V MM

Přehled pronajatého majetku (gastro zařízení) - Kavárna Rokle

MBMC	Inventární číslo	Technický název	Datum pořízení	Množství	Pořizovací cena
DDHM	20/006342	skříň chladicí, nerezový plášť - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	37 975,34
DDHM	20/006343	skříň chladicí, nerezový plášť - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	37 975,34
DDHM	20/006344	regál 5 polic - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	11 454,93
DDHM	20/006345	dřez mycí s tlakovou sprchou - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	21 568,42
DDHM	20/006346	změkčovač vody automatický pro konvektomat - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	10 527,26
DDHM	20/006347	stůl s dřezem a umyvadlem - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	26 206,79
DDHM	20/006348	chladnička podstolová s nerezovým pláštěm - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	18 324,20
DDHM	20/006349	mraznička podstolová s nerezovým pláštěm - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	20 777,79
DDHM	20/006350	hotdog stolní - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	9 445,41
DDHM	20/006360	vařič stolní indukční - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	6 701,92
DDHM	20/006361	stůl pracovní se zásuvkovým blokem - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	27 072,53
DDHM	20/006362	trouba mikrovlnná - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	3 900,45
DDHM	20/006363	stůl výčepní - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	30 557,90
DDHM	20/006364	výčep s chlazením a kompresorem - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	28 713,09
DDHM	20/006365	mlýnek na kávu - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	18 579,83
DDHM	20/006366	stůl výdejní - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	24 529,33
DDHM	20/006367	systém pokladní - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	30 162,58
DHM	20/006368	skříň mrazicí, nerezový plášť - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	41 081,20
DHM	20/006369	stroj mycí na stolní nádobí - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	72 080,54
DHM	20/006370	kávovar jednopákový - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	51 918,12
DHM	20/006371	vitřina zákusková - kavárna Rokle	22.12.2022	1,00	92 125,67

