

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO 44992785

podpisem smlouvy je na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/049 konané
dne 27. 9. 2023 pověřen Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB
jako **pronajímatel**

a

2. Oční studio Aleš Žejdl s.r.o.

se sídlem Havlíčkova 837, 664 42 Modřice
zastoupená jednatelem Bc. Alešem Žejdlem
IČO 26918773, DIČ CZ26918773

společnost zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 45042
jako **nájemce**

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 357, včetně budovy č. p. 654, která je jeho součástí, vše v k. ú. Město Brno, obec Brno, zapsáno na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město. Budova se nachází na adrese Nádražní 10, Brno.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží budovy popsané ve výše uvedeném odstavci o celkové výměře 191,0 m² (dále také jako „předmět nájmu“). Předmět nájmu je specifikován v příloze, která je součástí této smlouvy.
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozování prodejny oční optiky.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání. Nájemce v tomto stavu předmět nájmu přebírá.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, s výpovědní dobou šesti měsíců.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem písemně vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je šestiměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za energie a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - d) bude nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.Z důvodů shora uvedených končí nájem poslední den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

III.

Nájemné a energie, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou ve výši 325.000 Kč čtvrtletně. Nájemce se dále zavazuje uhradit pronajímateli cenu za bezesmluvní užívání předmětu nájmu za dobu od 1. 9. 2023 do doby zahájení účinnosti této smlouvy ve výši odpovídající poměrné části nájemného za tuto dobu.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhrady za energie a služby spojené s nájmem nebytových prostor. Rozpis sjednaných zálohových plateb je uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce se dále zavazuje uhradit pronajímateli energie a služby za dobu bezesmluvního užívání předmětu nájmu, tj. za dobu od 1. 9. 2023 do doby zahájení účinnosti této smlouvy.
3. Nájemné za předmět nájmu a úhrady za energie a služby jsou splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platby náleží, tj. vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. příslušného roku, převodem na bankovní účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele.
4. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a zálohových plateb za energie a služby, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen energií, bude mu cena za energie účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu uhradit.
6. Vyúčtování zálohových plateb je nájemce povinen uhradit do čtrnácti dnů po jeho obdržení.

7. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku 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. měsíc doplacen ve splátce za II. měsíc kalendářního roku (případně ve splátce za další následující měsíce, pokud bude průměrná míra inflace vyhlášena později). V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje zajistit úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků na své náklady.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v souladu se sjednaným účelem nájmu a zavazuje se na svůj náklad zabezpečovat běžnou údržbu a drobné opravy. Pro vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy smluvní strany obdobně použijí nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, přičemž se nepoužije ustanovení o ročním limitu nákladů dle § 6 uvedeného nařízení vlády a dále částka nákladů za jednu opravu dle § 5 se sjednává ve výši 5.000 Kč.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své náklady odstraňovat škody, které v průběhu nájmu způsobí nebo které způsobí osoby, které se zde zdržovaly.
4. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a dalších předpisů souvisejících.
5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, oznámí-li to pronajímatel nájemci předem v přiměřené době. Předchozí oznámení pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné úpravy a změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady bez nároku na úhradu nájemcem vynaložených nákladů vůči pronajímateli, a to ani v průběhu nájmu, ani po jeho skončení. K žádosti o souhlas s provedením stavebních úprav nebo jiných podstatných úprav a změn předmětu nájmu doloží nájemce výši předpokládaných nákladů, po provedení těchto úprav nebo změn nájemce doloží výši skutečně vynaložených nákladů. Nájemce nemá nárok vůči pronajímateli na protihodnotu nebo vyrovnání toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu, a to ani po dobu nájmu, ani po jeho skončení.
8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět prohlídky předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván 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 předmět nájmu poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem 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 k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít formu písemných dodatků.

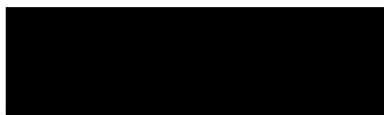
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. Proběhne-li protokolární předání dle předchozí věty dříve než zveřejnění této smlouvy v registru smluv, nabývá smlouva účinnosti tímto zveřejněním.

Doložka

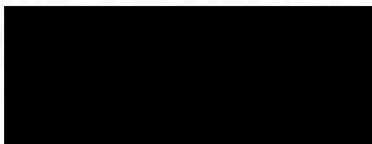
Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 28. 8. 2023 do 14. 9. 2023.

Tato smlouva byla schválena Radou města Brna na její schůzi č. R9/049 konané dne 27. 9. 2023.

V Brně dne 5. 10. 2023



Statutární město Brno
Ing. Richard Elleder
vedoucí OSM MMB
pronajímatel



V Brně dne 5. 10. 2023



Oční studio Aleš Žejdl s.r.o.
Bc. Aleš Žejdl
jednatel
nájemce

R9/049 jednání Rady města Brna
konané dne 27. 9. 2023
pověřilo
vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami
v objektu **Nádražní 10/12** ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání
Oční studio Aleš Žejdl s.r.o.

(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

platný ode dne protokolárního předání předmětu nájmu

<i>I. Platby za nájemné</i>	m2		platba za čtvrtletí	platba za rok
Nebytové prostory	191,00		325 000,00 Kč	1 300 000,00 Kč
Celkem odd. I	191,00		325 000,00 Kč	1 300 000,00 Kč

II. Platby za služby dodavatelů

placeno zálohově, vyúčtováno dle skutečnosti - přepočítáno na m2 ploch

			záloha čtvrtletí	záloha rok
1. Tepelná energie			20 000,00 Kč	80 000,00 Kč
2. Elektrická energie			22 000,00 Kč	88 000,00 Kč
3. Vodné, stočné			2 000,00 Kč	8 000,00 Kč
Celkem odd. II.			44 000,00 Kč	176 000,00 Kč

v Brně dne: 04.10.2023

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB

za nájemce
Oční studio Aleš Žejdl s.r.o.