

č. 2012/0493/OŠK/005

SMLOUVA
o nájmu nebytového prostoru
uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve
znění pozdějších předpisů

Uzavřená níže uvedeného dne, měsíce, roku mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno, městská část Brno-sever

se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno
v zastoupení: Kulturní středisko Omega, příspěvková organizace
se sídlem: Musilova 2a, 614 00 Brno,
zastoupená: Mgr. Bc. Jarmilou Kučerovou - ředitelkou Kulturního střediska
Omega, příspěvkové organizace
IČ: 00101524
DIČ: CZ 00101524
bank. spojení: KB Brno-město, č.ú. [REDACTED]

/dále jen pronajímatel/ na straně jedné

2. Sklenářová Michala

bydliště: Musilova 1, 614 00 Brno
IČ : 75981629
bank.spojení: Citibank a.s., č.ú. [REDACTED]

/dále jen nájemce/ na straně druhé

takto:

I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu nebytový prostor o výměře 176,5 m², nacházející se v budově KS Omega na ulici Volejníkova č. or. 2, č. pop. 1805, postaveném na pozemku parc. č. 2655/2, k.ú. Černá Pole, 613 00 Brno (dále jen budova). Budova je ve vlastnictví Statutárního města Brna, svěřena městské části Brno-sever, která budovu smlouvou o výpůjčce předala k užívání Kulturnímu středisku Omega, příspěvkové organizaci.
V souladu se Zřizovací listinou Kulturního střediska Omega, příspěvkové organizace je organizace oprávněna poskytovat volné kapacity po schválení zřizovatelem dalším osobám.
2. Smluvní strany konstatují, že nájemce je vítězem výběrového řízení – záměru obce na pronájem nebytového prostoru, který je předmětem této smlouvy, vyvěšeného a zveřejněného na úřední desce MČ Brno-sever od 2. 12. 2011 do 22. 12. 2011.

3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu za podmínek stanovených v této smlouvě nebytový prostor budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku – budovu o celkové rozloze 176,5 m² (dále jen „předmětný nebytový prostor“).
4. Nájemce předmětný nebytový prostor do svého nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné uvedené níže. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v souvislosti s nájmem nebytových prostor nebude pronajímatel poskytovat nájemci žádné služby. Nájemce se zavazuje, že uzavře s dodavatelem energií a služeb samostatně svým jménem smlouvy služby spojené s užíváním nebytového prostoru. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci součinnost k uzavření smluv s dodavatelem energií a služeb.
5. Nájemce je oprávněn a povinen předmětný nebytový prostor užívat jako denní kavárnu, family point a jako večerní nekuřácký provoz. Nájemce výslovně prohlašuje, že je oprávněn k uvedené činnosti na základě Živnostenského listu vydaného MMB, Živnostenský úřad města Brna Malinovské nám. 3, 601 67 Brno:
 - Živnostenský list nájemce s předmětem podnikání – hostinská činnost tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
6. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se zvláštními pravidly, které je třeba při užívání předmětného nebytového prostoru zachovávat, zejména s návody a technickými normami. Dále prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětných nebytových prostor, nemá ke stavu předmětných nebytových prostor žádných výhrad.

II. Doba nájmu

1. Předmětný nebytový prostor uvedený v čl. I. této smlouvy se přenechává nájemci do nájmu na dobu neurčitou s účinností od 1. 4 2012.

III. Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, splatnost

1. Nájemce je povinen platit od účinnosti této smlouvy nájemné ve výši 1.000,- Kč/m²/rok, tj. roční nájemné za předmětný nebytový prostor ve výši: **176 500,- Kč** (slovy: stosedmdesát šesttisícipěťsetkorunčeských)
2. Nájemné je splatné měsíčně, a to ve výši **14.708,-Kč** (slovy čtrnácttisícísedmsetosm korunčeských) vždy do desátého dne měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je oprávněn provést v pronajatém nebytovém prostoru následující stavební úpravy
 - kompletní zhotovení nového ústředního plynového topení v celé budově i s plynovým kotlem
 - rekonstrukce elektřiny s novou rozvodní skříní
 - generální rekonstrukce toalet, včetně kompletního rozvodu teplé vody
 - oprava železných okenních rámců (netěsnost, koroze)

přičemž investice nájemce do výše uvedených stavebních úprav nepřesáhne 300.000,- Kč. Poměrnou část náhrady toho, o co se zvýšila hodnota předmětného nebytového prostoru může nájemce požadovat po skončení nájemního vztahu, nejpozději však do 3 let od účinnosti této smlouvy. Tato lhůta počíná běžet od ukončení stavebních úprav definovaných v čl. III, nejpozději však od 1.10.2012.

V případě že dojde k ukončení nájemního vztahu výpovědí podanou nájemcem, není nájemce oprávněn požadovat úhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětného nebytového prostoru.

Všechny výše uvedené stavební úpravy je nájemce povinen provést a dokončit nejpozději do 30. září 2012. O dokončení stavebních úprav je nájemce povinen pronajímatele písemně informovat nejpozději do 10 dnů od dokončení stavebních úprav. Pronajímatel je oprávněn a povinen provedené stavební úpravy zkontrolovat a sepsat s nájemcem protokol, v němž bude zachycen stav pronajatých prostor po provedených stavebních úpravách a vytčeny případné vady a nedodělky, příp. též lhůta k jejich odstranění.

Po ukončení stavebních prací je nájemce povinen spolu s protokolem doložit nájemci položkový rozpočet všech nákladů provedených stavebních úprav a to včetně veškerých originálů finančních dokladů.

4. Smluvní strany se dohodly, že oproti části investic dle čl. III odst. 3 se pronajímatel zavazuje nájemci prominout nájemné za tři měsíce po převzetí předmětu pronájmu, nejdéle však do 31.6.2012.
5. Pronajímatel je oprávněn v průběhu trvání nájemního vztahu zvyšovat jednostranně nájemné o míru inflace vždy po uplynutí roku o procentuální nárůst míry inflace vykázané Českým statistickým úřadem, popř. jeho právním nástupcem a nebude-li stanoveno dle jiných oficiálních údajů. Ke zvýšení nájemného dochází od měsíce následujícího po měsíci v němž bylo zvýšení nájemného ze strany pronajímatele písemně oznámeno nájemci. Takto zvýšené nájemné je povinen nájemce pronajímateli uhradit. Valorizaci je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně.

IV.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká výpovědí, dohodou smluvních stran, smrtí nájemce dle ust. § 14 z.č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se dohodly, že po dobu prvních 5 let trvání nájemní smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu písemně jestliže:
 - nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto nájemní smlouvou,
 - nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s účelem nájmu sjednaného v této smlouvě,
 - nájemce je v prodlení o více než jeden měsíc s placením nájemného,
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, v předmětném nebytovém prostoru hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - příslušným správním orgánem bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, které brání řádnému užívání nebytového prostoru,
 - nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,

- nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti dle živnostenského zákona nebo za podmínek stanovených zvláštními předpisy, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - dojde ke změně vlastnictví budovy, v níž se pronajatý nebytový prostor nachází,
3. Po uplynutí 5 let od trvání nájemní smlouvy jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez uvedení důvodu.
 4. Smluvní strany se dohodly, že výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

V.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je oprávněn užívat předmětný nebytový prostor za účelem a v rozsahu této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Výslovně potvrzuje, že je ve stavu způsobilém pro řádné užívání v souladu s účelem nájmu a v tomto stavu je přijímá.
2. Po skončení nájemního vztahu je povinen předat pronajímateli předmětný nebytový prostor vyklizený, vyčištěný, v řádném stavu, včetně všech klíčů, nejpozději do následujícího dne po jeho skončení. V případě, že nájemce předmětný nebytový prostor v této lhůtě nepředá, je pronajímatel oprávněn k použití náhradních klíčů od předmětného nebytového prostoru a ke vstupu do tohoto prostoru za účelem zjištění, zda-li je předmětný nebytový prostor vyklizený. O faktickém předání a převzetí předmětných nebytových prostorů při skončení nájmu sepíší smluvní strany protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém uvedou stav předmětných nebytových prostorů.
3. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat a provádět běžnou údržbu, včetně nátěrů a malování a drobných oprav předmětného nebytového prostoru. Stavební úpravy, k nimž je třeba dle z.č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, povolení nebo ohlášení, je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, na základě pronajímatelem odsouhlasené projektové dokumentace vypracované nájemcem, rozpočtu oprav, úprav a rekonstrukce taktéž předem schválených pronajímatelem. V případě, že bude písemný souhlas pronajímatelem udělen, bude nájemce provádět tyto úpravy na svůj náklad.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětném nebytovém prostoru, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i nezávisle na jeho vůli. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav mimo běžnou údržbu sjednanou dle odst. 3 tohoto článku. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá nájemce za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu jeho zaviněním nebo v důsledku jeho činnosti a za škodu způsobenou osobami, kterým umožnil do předmětného nebytového prostoru přístup a zavazuje se toto poškození nebo příp. vzniklou škodu na své náklady odstranit nebo uhradit.
5. Nájemce je povinen řádně zabezpečit prostory předmětného nebytového prostoru a budovy ve které se předmětný nebytový prostor nachází uzamčením dle pokynů pronajímatele, v opačném případě odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Převzetí klíčů a poučení o uzamykání potvrdil nájemce písemně v den podpisu této smlouvy.

6. Nájemce umožní pronajímateli na požádání předem přístup do předmětného nebytového prostoru, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, dále za účelem provedení oprav, příp. revizí.
7. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatém prostoru bezpečnostní, požární a hygienické předpisy. Odpovídá za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými právními předpisy a zajišťuje všechny činnosti a úkony související s touto povinností na svůj náklad. Je povinen zabezpečit tichý provoz tak, aby nenarušoval další činnosti v budově.
8. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor na základě této smlouvy pronajal, a to neprodleně poté, co tato skutečnost nastala.
9. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody na věcech vnesených nájemcem do předmětného nebytového prostoru.
10. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávku služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.
11. Nájemce je oprávněn umístit nad vchodem do předmětného nebytového prostoru a na okna v předmětném nebytovém prostoru obvyklé návěští, označující osobu nájemce a služby jím poskytované – po konzultaci a písemném schválení pronajímatelem.
12. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu ke stejnému účelu užívání pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
13. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětného nebytového prostoru. Na svůj náklad provádí pronajímatel opravy, související s podstatou nemovitosti, ve které se předmětný nebytový prostor nachází.
14. Strany se dohodly, že za účelem ochrany majetku a zdraví v budově, ve které se předmětný nebytový prostor nachází, uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětného nebytového prostoru na počátku nájmu, případně při jakékoliv výměně klíčů, náhradní klíče od předmětného nebytového prostoru. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce může zapečetit v obálce. Tyto náhradní klíče může pronajímatel použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy) a dále v případech stanovených touto smlouvou. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití klíčů.

VI.

Sankce při porušení povinností

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné, zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, má pronajímatel vedle úroků z prodlení stanovených právním předpisem právo požadovat i smluvní pokutu ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Dále se sjednává smluvní pokuta pro případ, že nájemce nepředá při skončení nájmu

předmětný nebytový prostor nebo jeho část pronajímateli ve lhůtě stanovené v čl. V. této smlouvy řádně vyklizené. Při nesplnění této povinnosti je nájemce v prodlení od prvního dne následujícího po uplynutí lhůty stanovené v čl. V. této smlouvy, a v tomto případě zaplatí pronajímateli za dobu prodlení s vyklizením předmětného nebytového prostoru nebo jeho části smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý i započatý den prodlení.

3. Pronajímatel může na nájemci požadovat vedle smluvní pokuty, uvedené v odst. 2 tohoto článku, i náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhradu škody přesahující smluvní pokutu.

VII. Závěrečná ujednání

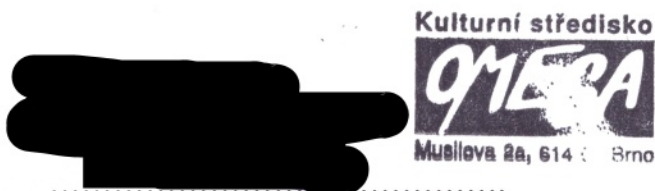
1. Pro veškeré vztahy smluvních stran vyplývající z této smlouvy platí zákon č. 116/1990 Sb. v platném znění a další předpisy související.
2. Veškeré písemnosti se doručují na adresy uvedené v této smlouvě. Smluvní strany musí jakékoliv změny adres pro doručování písemností nahlásit bezodkladně písemně druhé smluvní straně. Neučiní-li tak, doručuje se na adresy uvedené v této smlouvě a účinky doručení nastávají dnem uplynutí lhůty stanovené pro uložení zásilky. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže provozovatel poštovní služby písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou (adresát neznámý a pod.).
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je nutno učinit písemně formou dodatku ke smlouvě, a to po předcházejícím schválení Rady městské části Brno-sever. Úkony směřující k ukončení této smlouvy schvaluje Rada městské části Brno-sever, která také vydává souhlas dle čl. IV. odst. 3 a odst. 12 této smlouvy. Ostatní činnosti dle této smlouvy vykonává za pronajímatele Kulturní středisko Omega, příspěvková organizace.
4. Smlouva je sepsána na sedmi stranách a vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení Kulturní středisko Omega a jedno vyhotovení Statutární město Brno, městská část Brno-sever.
5. Pronajímatel a nájemce svými podpisy stvrzují správnost údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, především pak název, IČ, DIČ a číslo účtu.
6. Účastníci této smlouvy potvrzují, že si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, tato obsahuje jejich pravou a svobodnou vůli, uzavírají ji vážně a určitě, což stvrzují svými podpisy.

Záměr obce pronajmout nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce v době od 2.12. 2011 do 22.12.2012 a schválen usnesením 20. schůze RMČ, konané dne 1.12.2011.

Tato smlouva byla schválena na 25. schůzi Rady městské části Brno-sever, konané dne 29.3.2012.

V Brně dne 12.4.2012

V Brně dne 12.4.2012



Mgr. Bc. Jarmila Kučerová
– ředitelka KS Omega
(pronajímatel)



Michala Sklenářová
(nájemce)

Svým podpisem stvrzuji přijetí těchto klíčů:

Hlavní vchod¹ Ks

Jsem si vědom(a), že mám povinnost řádně zabezpečit prostory a budovu uzamčením. Za případné nedodržení zabezpečení nesu odpovědnost za škodu, která tím pronajímateli vznikne.

Podpis: 