

SMLOUVA**o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 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 usnesením Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/067 konané dne 17. 1. 2024 pověřen Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Kácení Šarapatka s. r. o.

se sídlem Karásek 2249/1g, Řečkovice, 621 00 Brno
IČO 066 67 490

zastoupená jednatelem Ing. Tomášem Šarapatkou

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vl. 103546

(dále jen „nájemce“)

I.**Předmět a účel smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 2503/114 v k. ú. Černovice, obec Brno, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město nacházející se v areálu na adrese Vinohradská 78. Na tomto pozemku je postavena budova – jiná stavba bez č. p./ č. e., (dále jen „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, je prostor nacházející se v 1. NP nemovitosti, a to místnost č. 2 o výměře 34,5 m² (dále jako „prostor“ nebo „předmět nájmu“).
3. Prostor výše uvedený bude nájemce užívat na skladování strojů a materiálu na údržbu zeleně.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přejímá.

II.**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem písemně vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční 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 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 posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou ve výši **12.000 Kč za rok**. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 3.000 Kč.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem (zejména el. energii, vytápění, vodné, stočné, úklid společných prostor a ostrahu). Rozpis sjednaných služeb včetně výše zálohových plateb je uveden ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Svoz odpadu bude nájemcem hrazen na základě smlouvy uzavřené mezi nájemcem a poskytovatelem této služby.
3. Nájemné za předmět nájmu včetně záloh je 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. Provedením platby nájemce se rozumí připsání této platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a zálohy za služby, tj. nájemné a záloha za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14 dnů po jeho obdržení.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el. energie, vodného, stočného a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby či vyúčtování záloh, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

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. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku. V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi nájmu.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
5. V případě dalších požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy a v případě stavebních úprav a podstatných změn předmětu nájmu se nájemce zavazuje požadované úpravy provést na své náklady včetně případné rekolaudace a dalších potřebných úkonů na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.
6. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/6 sjednaného ročního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a ceně za služby. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu 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 pronajatý prostor poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě sedmi dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajatý nebytový prostor sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto nebytových prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v nebytovém prostoru 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 nebytový prostor poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
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 jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
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.
9. 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

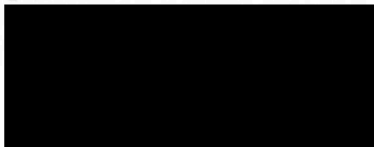
Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 20. 11. 2023 do 6. 12. 2023.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R9/067 konané dne 17. 1. 2024.

V Brně dne 22. 1. 2024



Statutární město Brno
Ing. Richard Elleder
vedoucí OSM MMB
pronajímatel



V Brně dne 22. 1. 2024



Kácení Šarapatka s. r. o.
Ing. Tomáš Šarapatka
jednatel
nájemce

Sumář ke smlouvě č. :

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami
v objektu **Vinohradská 78** ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání
Kácení Šarapatka s.r.o. platný ode dne protokolárního předání předmětu nájmu
(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

| I. Platby za nájmné | m2 | platba za čtvrtletí | platba za rok |
|----------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| 1. Nebytové prostory | 34,50 | 3 000,00 Kč | 12 000,00 Kč |
| Celkem odd. I | 34,50 | 3 000,00 Kč | 12 000,00 Kč |

II. Platby za služby dodavatelů

placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch

| | | záloha čtvrtletí | záloha rok |
|--------------------------|--|---------------------|--------------------|
| 1. Elektrická energie | | 1 500,00 Kč | 6 000,00 Kč |
| 2. Vodné, stočné, deštné | | 150,00 Kč | 600,00 Kč |
| Celkem odd. II. | | 1 650,00 Kč | 6 600,00 Kč |

III. Platby za služby pronajímatele

placeno zálohově, vyúčtováno dle skutečnosti - přepočítáno na m2 ploch

| | | záloha čtvrtletí | záloha rok |
|------------------------|--|---------------------|--------------------|
| 1. Služby | | 500,00 Kč | 2 000,00 Kč |
| Celkem odd. III | | 500,00 Kč | 2 000,00 Kč |

2 150,00 Kč

Služby zahrnují úklid společných prostor a ostrahu.
v Brně dne: 17.01.2024

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB

za nájemce
Kácení Šarapatka s.r.o.