

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

IČO: 44992785

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
(jako pronajímatel)

a

Tripoli recent, s.r.o.

se sídlem Starobrněnská 334/3, 602 00 Brno

IČO: 26955555

zast. jednatelem společnosti Ing. Zdeňkem Sklenářem
zaps. v OR u Krajského soudu v Brně, odd. C, vl. 48125
(jako nájemce)

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy radnice městské části Brno-Líšeň, č.p. 2609, Jírova 2, Brno, která je součástí pozemku p.č. 5037/42 v k.ú. Líšeň, zaps. na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

2. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory v části II. objektu, a to prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží o výměře 236 m² a dále prostory v prvním podzemním podlaží o výměře 78 m². Celková výměra všech pronajatých prostor činí 314 m².

Specifikace pronajímáných prostor je uvedena v Příloze č. 1 - "Rozpis pronajatých prostor", jež tvoří nedílnou součást této smlouvy.

3. Výše popsané prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování restaurace.

4. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory pouze k uvedenému účelu. Jakékoliv rozšíření nebo změnu poskytovaných služeb nebo způsobu využití prostor, které nebudou podřaditelné do rozsahu provozu restaurace, je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a předem získat jeho písemný souhlas.
Restaurace nebude mít celodenní (nonstop) provoz.

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

6. 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.

1. Nájem se sjednává na dobu 15 let počínaje dnem 1.2.2024.

III.

1. Celková roční výše nájemného za pronájem nebytových prostor činí **631.604,- Kč** (šestsetřicetjednatísícšestsetčtyři korun).

2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně, vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele u KB Brno-město, číslo účtu: 19-16024621/0100, variabilní symbol 0542000121.

Čtvrtletní splátka nájemného činí **157.901,- Kč**.

3. Stanovená výše nájemného platí pro rok 2024. Pro další roky je pronajímatel oprávněn každoročně upravit výši nájemného podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen a vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nájemné bude upraveno vždy o 50 % inflace, a to zpětně k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen.

4. Dodávku vody a tepla do celého objektu radnice zajišťuje pronajímatel. Spotřeba v pronajatých prostorách je měřena podružnými měřidly. Pronajímatel provádí odečty podružných měřidel čtvrtletně a vždy po uplynutí kalendářního čtvrtletí zašle nájemci vyúčtování skutečné spotřeby energií za uplynulé čtvrtletí. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli vyúčtovanou částku do 15 dnů od obdržení vyúčtování (placení záloh na energie pronajímatel nevyžaduje).

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo vyúčtovaných plateb za spotřebované energie je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy.

6. Prodlení s placením nájemného či plateb za spotřebované energie po dobu delší než dva měsíce je považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

7. Dodávku elektrické energie si nájemce zajistí sám na základě svým jménem uzavřené smlouvy s dodavatelem. Nájemce si sám na vlastní náklady bude zajišťovat rovněž odvoz odpadků, úklid v pronajatých prostorách (včetně nadstandardního úklidu, tj. např. umývání oken, úklid po malování), telefonní linky a další případné služby vázící se k pronajatým prostorám.

IV.

1. Pronajaté prostory je nájemce povinen udržovat v řádném stavu. Nájemce na svůj náklad zajišťuje a hradí veškerou běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých nebytových prostor.

2. Provádět případné stavební a jiné podstatné úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s předpisy stavebního práva. Veškeré takové úpravy provede nájemce na svůj náklad bez nároku na úhradu vynaložených nákladů, a to ani v průběhu nájmu ani po jeho skončení. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá při skončení nájmu vůči pronajímateli nárok ani na protihodnotu či vyrovnání toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu.

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

4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, provádění kontroly stavu přenechaných nebytových prostor, a provádění zásahů do pronajatých prostor, pokud to bude nezbytně nutné k provedení prací, zajišťovaných pronajímatelem při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí nebo celého objektu s tím, že tyto práce budou prováděny pokud možno mimo provozní dobu nájemce.

5. 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. Zejména je nájemce povinen osadit pronajaté prostory potřebným počtem hasících přístrojů a provádět jejich revize na svůj náklad.

6. Nájemce odpovídá za škody na pronajatých prostorách, celém objektu i věcech movitých ve vlastnictví pronajímatele, které byly jím způsobeny 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.

7. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, v níž jsou pronajaté nebytové prostory, viditelný název restaurace.

8. Nájemce zodpovídá za dodržení veškerých platných předpisů týkajících se provozování restaurace. V případě oficiálního zjištění kontrolních orgánů o nedodržení platných předpisů a norem je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, a to 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.

9. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém se nacházely na začátku nájemního vztahu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným stavebním úpravám. Nájemce se zavazuje uhradit případné škody v prokázané výši.

10. Nájemce již užívá pronajímané prostory na základě dříve uzavřené smlouvy, která skončí dnem 31.1.2024. Proto prostory nebudou nájemci protokolárně předávány, samostatný protokol bude sepsán o zpětném předání a převzetí v případě skončení nájmu.

V.

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou může před uplynutím sjednané doby nájmu skončit:

a) vzájemnou dohodou smluvních stran mající písemnou formu;
b) písemnou výpovědí nájemce z důvodů stanovených v § 2308 občanského zákoníku. Pro tyto případy sjednávají strany jednoměsíční výpovědní dobu, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

c) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo z důvodů sjednaných v této smlouvě. Pro tyto případy sjednávají smluvní strany dvouměsíční výpovědní dobu, je-li ale důvodem výpovědi skutečnost považovaná dle této smlouvy za hrubé porušení povinností nájemcem, je výpovědní doba jednoměsíční. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

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.

d) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem také v případě, že nájemce bez vážných důvodů přeruší provoz restaurace na dobu delší než jeden měsíc 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 restaurace, např. pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy, vykradení provozovny, živelná pohroma apod.

2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory do deseti dnů po skončení nájemního vztahu a v témže termínu je protokolárně předat zpět pronajímateli.

Pro případ nevyklizení a nepředání prostor nájemcem pronajímateli v uvedeném termínu se sjednává smluvní pokuta, kterou uhradí nájemce pronajímateli, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením nebytových prostor.

Pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

3. 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.

4. 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.

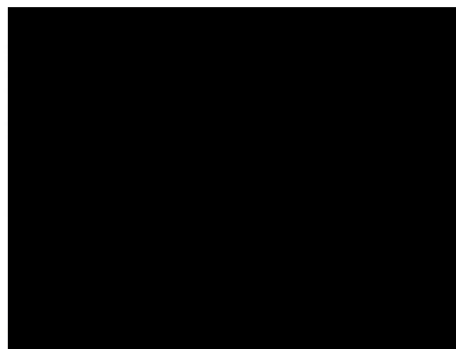
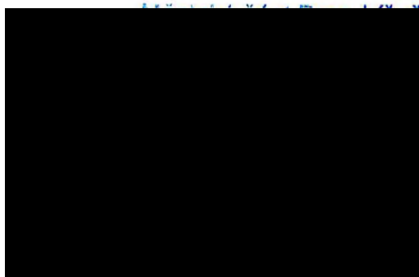
VI.

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 čtyřech vyhotoveních, z nichž po dvou 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/26. schůzi konané dne 17.1.2024.
- Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 21.12.2023-8.1.2024.

V Brně dne 18.1.24

Statutární město Brno



Rozpis pronajatých prostor (místnosti jsou označeny v souladu s projektovou dokumentací skutečného provedení stavby, uloženou u stavebního úřadu ÚMČ Brno-Líšeň):

1. nadzemní podlaží

1 - restaurace	69,30 m2
2 - pivnice	102,22 m2
3 - předsíň WC	1,88 m2
4 - umývárna + WC muži	5,68 m2
5 - umývárna + WC ženy	3,60 m2
6 - příruční sklad	3,92 m2
7 - umývárna + WC zaměstnanci	4,19 m2
8 - úklid	0,72 m2
9 - šatna zaměstnanci	5,83 m2
10 - kancelář	6,16 m2
11 - chodba	3,40 m2
12 - kuchyň	22,93 m2
13 - sklad	5,73 m2
14 - schodiště do 1. PP	(bez výměry)

1. podzemní podlaží

1 - manipulace	15,35 m2
2 - sklad odpadků	2,48 m2
3 - sklad obalů	6,30 m2
4 - sklad potravin	5,10 m2
5 - sklad potravin	4,95 m2
6 - sklad piva	14,62 m2
7 - strojovna vzduchotechniky	12,40 m2
8 - chodba	17,00 m2

Celkem 313,76 m2

Tripoli recast, s.r.o.
IČ: 269 55 555
DIČ: CZ269555555
Starobrněnská 234/3, Brno 602 00

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

