

SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku, věznění 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 pověřen na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R8/103 konané dne 9. 9. 2020: Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB
(dále jen „pronajímatel“)

2. Centrum sociálních služeb, příspěvková organizace se sídlem Sejkorova 2723/6, Židenice, 636 00

Brno zastoupená ředitelem Ing. Miroslavem Foltýnem IČO: 70887039

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 231/8 v k. ú. Trnitá, obec Brno, včetně budovy č. p. 476, která je jeho součástí, vše zapsané na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město. Budova se nachází na adrese Zderadova 5, Brno.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory o celkové výměře 49,26 m² v 1. NP budovy, a to:

<i>místnost č.</i>	<i>druh místnosti</i>	<i>výměra v m²</i>
120	pečovatelka - kancelář	13,75
121	koupelna + WC	5,38
122	předsíň	5,38
123	koupelna	17,30
124	šatna	4,20
125	předsíň	3,25

(dále též jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).

3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako kancelář a hygienické středisko pečovatelské služby.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem nebytových prostor, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné prostory přijímá.

II.

Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2021.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná.
 3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za energie a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - d) bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté nebytové prostory, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých nebytových prostor a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.
- Z důvodů shora uvedených končí nájem ke konci 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 **50,- Kč za rok**. Nájemné je splatné jedenkrát ročně, a to vždy k 31. 1. příslušného kalendářního roku převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele.
2. Nájemce se dále zavazuje platit zálohy na úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem (zejm. eí. energie, vodné, stočné, teplo apod.). Rozpis sjednaných zálohových plateb je uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Zálohy na úhrady za služby jsou splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platba náleží, tj. k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. daného kalendářního roku, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele.
4. Vyúčtování zálohových plateb za úhrady na služby je nájemce povinen uhradit do 14 dnů po jeho obdržení.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen 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 úhrady za služby či vyúčtování záloh, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.

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.

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.
10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nezajišťuje ostrahu nebytových prostor. Nájemce se zavazuje zajistit si úklid nebytových prostor na své náklady.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen 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. Pronajímatel neodpovídá za škodu na zdraví osob zdržujících se v předmětu nájmu. 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 jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Obě smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinnými subjekty dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.

6. 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 dne 1.1. 2021.

Doložka

Záměr pronajmout předmět nájmu není třeba zveřejňovat, a to v souladu s ustanovením § 39 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R8/103 konané dne 9. 9. 2020.

V Brně dne 11. 09.

V Brně dne 11. OS. 2020

vedoucí OSM MMB
pronajímatel

Centrum sociálních služeb, ispěvková organizace
Ing. Miroslav Foltýn ředitel
nájemce

^5, jednání Rady města Brna konané dne 5 pověřilo

vedoucího Odboru správy majetku podpisem této smlouvy