

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

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. Marie Navrátilová, ředitelka Kulturního střediska Omega,
příspěvkové organizace
IČ: 00101524
DIČ: CZ 00101524
bank. spojení: KB Brno-město, č.ú. [REDAKCE]

/dále jen pronajímatel/ na straně jedné

Bc. Michal Tůma

se sídlem: [REDAKCE]
IČ: 86997947
Email: [REDAKCE]
Tel: [REDAKCE]

/dále jen nájemce/ na straně druhé

takto:

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu prostory o výměře 23,55 m², nacházející se v objektu Kulturního domu v ulici Zeiberlichova č.p. 63, parc. č. 1, v k.ú. Soběšice, zapsané na LV 100001 v katastru nemovitostí KÚ pro Jihomoravský kraj (dále jen objekt), sestávající ze tří místností a sprchy s WC nacházející se v 2.NP. Objekt je ve vlastnictví statutárního města Brna, svěřen 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. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu za podmínek stanovených v této smlouvě prostory nacházející se ve druhém nadzemím podlaží o celkové výměře 23,55m², dále jen „předmětný prostor“.
3. Nájemce předmětný prostor do svého nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné dle této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn a povinen předmětný prostor užívat jako **kancelář**. Nájemce výslovně prohlašuje, že bude provádět pouze činnosti v předmětných prostorách dle sjednaného účelu této smlouvy. Instalace elektrické keramické pece v souladu s článkem IV. odst.5 bod 1 tímto není dotčeno.
5. Nájemce je oprávněn a povinen předmětný nebytový prostor užívat jako provozní a skladové prostory. Nájemce výslovně prohlašuje, že bude provádět činnosti

v předmětných prostorách dle účelu této smlouvy a na základě a v souladu s příslušnými zákonnými oprávněními.

6. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se zvláštními pravidly, které je třeba při užívání předmětného prostoru zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
7. Nájemce tímto prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětných prostor, nemá ke stavu předmětných prostor žádných výhrad a v tomto stavu je přijímá do svého nájmu. Ustanovení čl. IV odst. 5 této smlouvy tímto není dotčeno.

II.

Doba nájmu

1. Předmětné prostory uvedené v čl. I. této smlouvy se přenechávají nájemci do nájmu na dobu neurčitou od 01.06.2024.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez udání důvodu. Výpovědní doba se sjednává dvouměsíční a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Smluvní vztah založený touto smlouvou lze dále ukončit na základě písemné dohody obou smluvních stran a dalšími způsoby plynoucími z obecně závazných právních předpisů.

III.

Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, splatnost

1. Nájemce je povinen platit od 01.06.2024 nájemné za předmětné prostory ve výši: 1.294,- Kč/m²/rok, roční nájemné za předmětný prostor ve výši: 30.474,- Kč (slovy: třicet tisíc čtyři sta sedmdesát čtyři korun českých).
2. Nájemné je splatné měsíčně, a to 10. kalendářní den pronajímaného měsíce přímo na účet KS Omega, Komerční banka Brno, č.ú. [REDACTED], a to ve výši 2540,- Kč (slovy: dva tisíce pět set čtyřicet korun českých).
3. Nájemce je povinen uhradit vedle nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku i náklady na služby spojené s užíváním předmětného prostoru.
4. S užíváním předmětného prostoru jsou spojeny tyto služby poskytované pronajímatelem a jejichž výše záloh činí:

Měsíční záloha na ÚT	873,- Kč	plus 12% DPH
Měsíční záloha na elektrickou energii	1089,- Kč	plus 21% DPH
Měsíční záloha na vodné, stočné, sr.vody	243,- Kč	plus 12% DPH
Měsíční platba za úklid společných prostor	350,- Kč	plus 21% DPH

Záloha na tyto služby je splatná současně s nájemným na základě vystavené faktury v celkové výši 2992,- Kč za 1 měsíc, a to včetně DPH dle aktuální sazby. Zároveň si pronajímatel sjednává právo změnit sazbu DPH oproti uvedenému, pokud dojde po dobu účinnosti této smlouvy ke změně sazby DPH).

Pronajímatel zašle nájemci zpravidla po skončení kalendářního roku vyúčtování služeb, nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování služeb, a to na účet pronajímatele. Případný přeplatek vrátí pronajímatel nájemci do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování služeb nájemci, a to na účet nájemce.

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.

6. Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, je pronajímatel oprávněn zvýšit výši příslušné zálohy, a to výlučně tomu odpovídajícím způsobem. Zvýšení zálohy na službu uplatní pronajímatel písemným oznámením nájemci. Takto upravenou zálohu na službu, tedy zálohu pronajímatelem zvýšenou výlučně v návaznosti na zvýšení ceny dané služby jejím poskytovatelem, se nájemce zavazuje hradit počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém mu bylo doručeno toto oznámení.

IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je oprávněn užívat předmětné prostory 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. Nájemce není oprávněn užívat společné prostory objektu za účelem skladování, či odkládání vlastních movitých věcí.
2. Nájemce je povinen strpět případné škody na majetku způsobené zásahovým vozidlem v případě nutnosti (sanitky, hasiči aj.).
3. Po skončení nájemního vztahu je povinen předat pronajímateli předmětný prostor vyklizený, vyčištěný, v řádném stavu, včetně všech klíčů, nejpozději do následujícího pracovního dne po jeho skončení. V případě, že nájemce předmětný prostor v této lhůtě nepředá, je pronajímatel oprávněn ke vstupu a ke kontrole předmětného prostoru. O faktickém předání a převzetí předmětného prostoru při skončení nájmu sepíší smluvní strany protokol předání a převzetí, ve kterém uvedou stav předmětných prostor.
4. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat a provádět běžnou údržbu, zejména nátěry a malování, výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel a další drobné opravy v předmětných prostorech. V pochybnostech se analogicky použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy, k nimž je potřeba ohlášení nebo povolení stavebního úřadu, ani jiné úpravy, které by změnily původní charakter předmětných prostorů. V případě, že bude písemný souhlas pronajímatelem udělen, bude nájemce tyto úpravy provádět na svůj náklad a bez nároku na zpětnou úhradu takto vzniklých nákladů po skončení nájmu, resp. protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Ustanovení § 2220 odst. 1 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, poslední věta za středníkem se nepoužije, pokud se strany nedohodnou jinak.
5. Smluvní strany se dohodly, že je nájemce oprávněn a zároveň povinen na své náklady realizovat a strpět tyto změny a stavební úpravy v předmětném prostoru:
 - **Zavedení třífázové zásuvky z podružného rozvaděče v 2. NP** – bude vedeno lištou skrze dvě zdi na chodbě do vstupní místnosti nájemce. Tato zásuvka je zřizována po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce a pro potřeby nájemkyně sousedního prostoru paní Kristýny Tůmové, IČO 86997947. Zásuvka bude mít vlastní měřič a nákladově spotřeba elektrické energie z tohoto měřiče bude hrazena nájemkyní sousedního prostoru, paní Kristýnou Tůmovou, IČO 86997947. Důvodem zavedení třífázové zásuvky je následná instalace elektrické keramické pece v prostoru nájemce.
 - **Instalace umyvadla včetně nových rozvodů vody** – bude zřízeno nové malé umyvadlo pro potřeby a na náklady nájemkyně sousedního prostoru, paní Kristýny Tůmové, IČ 86997947 . Nájemce s jeho umístěním a instalací souhlasí. Další umyvadlo je umístěno přes zeď v koupelně. K napojení rozvodů dojde skrze zeď

sousedící s koupelnou. Zálohy na vodné stočné budou rozpočítány dle poměru m² jejich pronajatých prostor v souladu s článkem III. odst. 4 této smlouvy.

Tyto změny a stavební úpravy jsou graficky znázorněny v příloze č. 1 této smlouvy a je nájemce povinen provést nejdříve po podpisu této smlouvy a dokončit je nejpozději do 30. 6. 2024. Při skončení tohoto nájemního vztahu se ustanovení § 2220 odst. 1 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, poslední věta za středníkem se nepoužije, pokud se strany nedohodnou jinak. Při skončení tohoto nájemního vztahu si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětných prostorech, 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. 4 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 předmětných prostor přístup a zavazuje se toto poškození nebo příp. vzniklou škodu na své náklady odstranit nebo uhradit.
7. Nájemce je povinen řádně zabezpečit prostory předmětných prostor uzamčením dle pokynů pronajímatele, v opačném případě odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Převzetí klíčů a poučení o uzamykání potvrzuje nájemce podpisem této smlouvy. Při podpisu této smlouvy pronajímatel poučí nájemce o pravidlech zabezpečování prostor a předá nájemci klíče.
8. Smluvní strany se dohodly, že za účelem ochrany zdraví a majetku v objektu, bude pronajímatel držitelem náhradních klíčů předmětných prostor. V případě výměny zámku či vložky, je nájemce povinen náhradní klíče bez zbytečného odkladu doručit pronajímateli.
9. Nájemce umožní pronajímateli na požádání předem přístup do předmětných prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, dále za účelem provedení oprav, příp. revizí, a to po předchozí domluvě.
10. Úklid předmětných prostor je nájemce povinen provádět na svoje náklady. Odpady je nájemce povinen likvidovat na své náklady.
11. 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 provoz tak, aby nenarušoval další činnosti v budově.
12. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce, a to zejména změny ve smyslu čl. I odst. 4 a 5 této smlouvy, sídla nájemce, doručovací adresy nájemce, bankovního účtu apod.
13. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody na věcech vnesených nájemcem nebo třetími osobami do předmětných prostor.
14. Nájemce je oprávněn umístit před vchodem do předmětných prostor a na budovu obvyklé návěsti, označující osobu nájemce a služby jím poskytované – po konzultaci a písemném schválení pronajímatelem.
15. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětných prostor do podnájmu ke stejnému účelu užívání pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
16. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětných prostor. Na svůj náklad provádí pronajímatel opravy, související s podstatou nemovitosti, ve které se předmětné prostory nachází.

V. Skončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká výpovědí dle čl. II odst. 2, dohodou smluvních stran a obecnými ustanoveními dle z.č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost plynoucí z této smlouvy nebo obecných předpisů zvláště závažným způsobem nebo opakovaně.
3. Výpověď se podle této smlouvy považuje za doručenou dnem, kdy je nájemce převezme od poštovního doručovatele, případně od pověřené osoby pronajímatele. Neučiní-li tak a písemná výzva bude uložena u příslušného provozovatele poštovní služby a nájemce si tuto zásilku uloženou na poště nevyzvedne, případně si zásilku odmítne převzít, pak se považuje za doručenou dnem uplynutí lhůty stanovené pro uložení zásilky. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže provozovatel poštovní služby písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou (adresát neznámý apod.).
4. Nejpozději následující den ode dne skončení nájmu, předá nájemce pronajímateli předmětné prostory, včetně klíčů, řádně vyklizené, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným úpravám schválených pronajímatelem. V případě, že nájemce prostory v této lhůtě nepředá, je pronajímatel oprávněn k použití náhradních klíčů od předmětných prostorů a ke vstupu do těchto prostorů za účelem zjištění, zdali jsou předmětné prostory vyklizené.
5. Nájemce je povinen předat předmětné prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným stavebním úpravám. Ustanovení § 2225 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije.

VI. Sankce při porušení povinností

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné má pronajímatel vedle úroků z prodlení stanovených právním předpisem právo požadovat i smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Dále se sjednává smluvní pokuta pro případ, že nájemce nepředá při skončení nájmu předmětné prostory nebo jejich část pronajímateli ve lhůtě stanovené v čl. IV. odst. 3 této smlouvy řádně vyklizené s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při nesplnění této povinnosti je nájemce v prodlení od prvního dne následujícího po uplynutí lhůty stanovené v čl. IV. odst. 3 této smlouvy, a v tomto případě zaplatí pronajímateli za dobu prodlení s vyklizením předmětných prostor nebo jejich části smluvní pokutu ve výši 10,- Kč/m²/den.
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. **Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje povinnosti splnit původní závazek.**
4. Smluvní pokuty se stávají splatnými dnem následujícím po dni, ve kterém na ni vznikl nárok.

VII. Závěrečná ujednání

1. Pro veškeré vztahy smluvních stran vyplývající z této smlouvy platí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů 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 apod.).
3. Smlouva je sepsána na 7 stranách a obsahuje přílohu č. 1 a vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení obdrží nájemce, jedno vyhotovení Kulturní středisko Omega, jedno vyhotovení obdrží Městská část Brno-sever.
4. Pronajímatel a nájemce svými podpisy stvrzují správnost údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, především pak název, IČO, DIČ a číslo účtu aj.
5. 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. 4 a 15 této smlouvy. Ostatní činnosti dle této smlouvy vykonává za pronajímatele Kulturní středisko Omega, příspěvková organizace.
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.
7. Záměr pronájmu byl schválen usnesením č. 27 9/42. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 31.01.2024, řádně zveřejněn na úřední desce ve dnech 01.02.2024 do 29.02.2024.
8. Tato smlouva byla schválena usnesením 9/52. schůze RMČ Brno-sever, konané dne 24.4.2024.
9. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Subjektem povinným zajistit zveřejnění je pronajímatel

V Brně dne:

V Brně dne:

.....
pronajímatel

.....
nájemce

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. Potvrzuji také převzetí klíčů od hlavního vchodu i do předmětných prostorů.

Podpis:

Příloha č. 1

