

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,
mezi smluvními stranami

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO 44992785

podpisem smlouvy je na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/096 konané
dne 11. 9. 2024 pověřen Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. HPD Brno s.r.o.

se sídlem Jižní náměstí 178/1a, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
zastoupený jednatelem Thi Thúy Hang Lé
IČO 05704022

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 97469

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 478/4 v k. ú. Město Brno, obec Brno, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, se stavbou č. p. 340 na adrese Starobrněnská 14, která je jeho součástí (dále jen „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory ve 2. NP nemovitosti o celkové výměře 79,58 m², a to:
 - místnost č. 2.10 (sklad) o výměře 7,56 m²,
 - místnost č. 2.11 (kancelář) o výměře 15,17 m²,
 - místnost č. 2.12 (WC) o výměře 1,38 m²,
 - místnost č. 2.13 (chodba) o výměře 12,09 m²,
 - místnost č. 2.14 (kuchyňka) o výměře 4,26 m²,
 - místnost č. 2.15 (kancelář) o výměře 20,19 m²,
 - místnost č. 2.16 (kancelář) o výměře 18,93 m²(dále jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako kanceláře.
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.
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 nájem 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 149.000,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 37.250,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy zaplatit na depozitní účet pronajímatele č. 111502222/0800 jistotu ve výši čtvrtletní splátky sjednaného nájemného, tj. částku 37.250,- Kč, variabilním symbolem bude číslo této smlouvy. Tuto jistotu je pronajímatel oprávněn užít na náhradu dlužného nájemného, záloh, smluvních pokut, škody, za kterou odpovídá nájemce, a nákladů vynaložených za nájemce.
3. Nájemce se dále zavazuje platit úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem (zejména el. energií, vodné a stočné a úklid společných prostor). Rozpis sjednaných služeb včetně výše zálohových plateb je uveden ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Úhrada nákladů týkající se svozu odpadu bude nájemcem řešena na základě smlouvy uzavřené mezi nájemcem a poskytovatelem této služby.
5. 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.

6. Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14 dnů po jeho obdržení.
7. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen plynu, el. energie, vodného a stočného atd. bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.
8. 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.
9. 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 prodloužení 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 prodloužení 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 opotřebením, 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 ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden 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 3. 4. 2024 do 30. 4. 2024.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R9/096 konané dne 11. 9. 2024.

V Brně dne 23. 9. 2024



Statutární město Brno

Ing. Richard Elleder

vedoucí OSM MMB

pronajímatel

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor správy majetku
Husova 3, Brno
-008-

V Brně dne 23. 9. 2024



HPD Brno s.r.o.

Thi Thuy Hang Lé

jednatel

nájemce

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami
v objektu **Starobrněnská 14** ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání
HPD Brno s.r.o. **sml. č. 6624034723**

(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

platný ode dne protokolárního předání předmětu nájmu

I. Platby za nájemné		m2	platba za čtvrtletí	platba za rok
Nebytové prostory ve 2. NP		79,58	37 250,00 Kč	149 000,00 Kč
Celkem odd. I		79,58	37 250,00 Kč	149 000,00 Kč
II. Platby za služby dodavatelů placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch				
			záloha čtvrtletí	záloha rok
1. Plyn			7 500,00 Kč	30 000,00 Kč
2. Elektrická energie			4 500,00 Kč	18 000,00 Kč
3. Vodné, stočné			3 000,00 Kč	12 000,00 Kč
4. Srážková voda			375,00 Kč	1 500,00 Kč
Celkem odd. II.			15 375,00 Kč	61 500,00 Kč
III. Platby za služby pronajímatele placeno zálohově, vyúčtováno dle skutečnosti - přepočítáno na m2 ploch				
			záloha čtvrtletí	záloha rok
Služby			2 000,00 Kč	8 000,00 Kč
Celkem odd. III			2 000,00 Kč	8 000,00 Kč

17 375,00 Kč

Služby zahrnují odvoz odpadu a úklid společných prostor.
v Brně dne: 19.9.2024

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB

za nájemce
HPD Brno s.r.o.