Č. J.: MCBS/2024/0179360/NOVI
VYŘIZUJE: Kristýna Nováčková

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Pronajímatel:	**Statutární město Brno, městská část Brno-střed**
zastoupený:	**Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou MČ Brno-střed**
sídlo:	**Dominikánská 2, 601 69 Brno**
IČO:	**44992785**
číslo účtu:	**43-8044220247/0100 (všechny platby s výjimkou platby jistoty)**
číslo účtu:	**115-9625060207/0100 (platba jistoty)**

a

Nájemce:	**Rebio Moon s.r.o.**
sídlo:	**Slunná 562/9, 664 41 Troubsko**
IČO/datum narození:	**214 36 321**
zastoupený:	**RNDr. Miroslavem Korbičkou, jednatelem společnosti**
číslo účtu:	**339796482/0300**
tel., e-mail:	[redacted]

a

Ručitel:	[redacted]
trvalý pobyt/sídlo:	
datum narození/IČO:	
zastoupený:	
(ručitel není smluvní strana)	

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též jen OZ) a předpisy souvisejícími, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a úhradě služeb spojených s jeho užíváním (dále jen smlouva):

I.
Předmět nájmu

1/ Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu
   a) prostor č. 103 o podlahové ploše 73,7 m^2, nacházející se v I. nadzemním podlaží domu č.p. 521, na pozemku p.č. 244, v k.ú. Město Brno, tedy v domě na ulici Orlí č.or. 28 v Brně a
   b) prostor č. 102 o podlahové ploše 130 m^2, nacházející se v I. nadzemním podlaží domu č.p. 520, na pozemku p.č. 243, v k.ú. Město Brno, tedy v domě na ulici Orlí č.or. 26 v Brně,

   (oba dále též jen prostor sloužící podnikání či předmět nájmu). Prostor sloužící podnikání, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, je zakreslen v situačním plánku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2, přičemž celková výměra předmětu nájmu činí 203,7 m^2.

2/ Statutární město Brno je výlučným vlastníkem výše uvedené nemovitosti, ve které se předmětný prostor sloužící podnikání nachází. Městské části Brno-střed byla tato nemovitost svěřena v souladu se Statutem města Brna.

II.
Účel nájmu

1/ Pronajímatel dává nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy do nájmu za účelem podnikání, a to **provozování vegetariánské restaurace.**

2/ Změna výše dohodnutého účelu nájmu je možná pouze po vzájemné písemné dohodě smluvních stran.

3/ Pokud prostor sloužící podnikání není možno dle příslušných právních norem užívat ke sjednanému účelu nájmu, je nájemce povinen zajistit si před zahájením užívání veškerá potřebná povolení orgánů státní správy v souladu s právními předpisy a sjednaným účelem nájmu. Pro případ, že se nájemci nepodaří tato povolení zajistit, nemá taková skutečnost na tuto smlouvu a povinnost platit nájemné a služby vliv, když se jedná o jeho podnikatelské riziko a veškeré náklady i povinnosti si ponese samostatně a plně na svou odpovědnost.

4/ Nájemce v souladu s § 1765 odst. 2 OZ prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, a nájemce se nebude v případě eventuální podstatné změny okolností domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o této smlouvě.

5/ Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu umístěno, popř. provozováno technické zařízení dle zákona o hazardních hrách, zejména výherní hrací přístroj, koncový interaktivní videoloterní terminál či herní místo lokálního herního systému.

III.
Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, ode dne 01.01.2025 (den vzniku nájmu).

IV.
Výše nájemného, úhrady nájemného a služeb (včetně záloh na služby), jistota

1/ Nájemce se zavazuje platit za předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy dohodnuté nájemné v celkové výši 984.360 Kč ročně, tj. 82.030 Kč měsíčně, z toho představuje:
a) částka ve výši 781.152 Kč ročně, tj. 65.096 Kč měsíčně, nájemné za prostor popsaný v čl. I, odst. 1/a) této smlouvy a
b) částka ve výši 203.208 Kč ročně, tj. 16.934 Kč měsíčně, nájemné za prostor popsaný v čl. I, odst. 1/b) této smlouvy.
Nájemné, stejně jako zálohy na služby či nedoplatky, může být placeno buď bankovním převodem na příslušný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (popř. jiný účet pronajímatele později nájemci pronajímatelem písemně sdělený), popř. po předchozí domluvě s pronajímatelem výjimečně v hotovosti na pokladně pronajímatele. Nájemce je povinen platit nájemné bez ohledu na skutečnost, zda předmět nájmu bude užívat či nikoliv.
Pro účely této smlouvy se za základní nájemné považuje měsíční nájemné vycházející z tohoto odstavce smlouvy, včetně případného postupného zvyšování o inflaci, avšak bez případných slev či snížení, např. skrze umořování schválených nákladů.

2/ Nájemce se zavazuje platit zálohy na úhrady za služby stanovené ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1.

3/ Výši záloh na úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu může pronajímatel upravit tehdy, pokud dojde ke změně podmínek, které platily v době uzavření této smlouvy. Tím se rozumí, že pokud

dojde ke změně cen či rozsahu služeb od jejich dodavatelů, mohou být tyto změny upraveny ve výpočtovém listu podle aktuálního stavu a takto upravený výpočtový list se nájemce zavazuje akceptovat a platit upravené ceny a zálohy.

4/ Nájemce s pronajímatelem se dohodli na tom, že pronajímatel je oprávněn dohodnutou výši základního nájemného vždy s účinností od 01.04. kalendářního roku jednostranně upravit o příslušná procenta, odpovídající procentům průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, oznámené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Upravenou výši nájemného se pronajímatel zavazuje nájemci písemně oznámit.
Pokud pronajímatel v některém roce nájemné o inflaci nezvýší, je oprávněn tuto skutečnost zohlednit v rocích následujících (kterémkoliv z nich) a následně nájemné zvýšit o přírůstky indexů, které do roku, ve kterém dochází ke zvýšení nájemného, pronajímatelem doposud využity nebyly. Takové zvýšení nájemného je možno provést pouze ve vztahu k nájemnému za kalendářní rok, ve kterém ke zvýšení nájemného dochází a dále do budoucna.

5/ Nájemce se zavazuje platit nájemné po celou dobu nájmu předem, ke 25. dni měsíce předcházejícího měsíci, za který má být nájemné placeno. Nájemce se zavazuje platit zálohy na úhrady za služby specifikované ve výpočtovém listu po celou dobu nájmu rovněž předem, ke 25. dni v měsíci, s výjimkou prvního měsíce nájmu, kdy je nájemce oprávněn zaplatit zálohu na úhrady za služby ke 25. dni běžícího měsíce.
Při podpisu této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit jednorázově nájemné za první měsíc, poté se nájemce zavazuje platit měsíční nájemné a zálohy na úhradu za služby vždy ke 25. dni v měsíci.
(Tzn. je–li například den vzniku nájmu stanoven ode dne 01.01., popř. 15.01., je nájemce při podpisu této smlouvy povinen zaplatit nájemné za leden příslušného roku, poté je povinen ke 25. lednu zaplatit nájemné za únor příslušného roku a zálohy na úhrady za služby za leden a únor příslušného roku, ke 25. únoru nájemné za březen příslušného roku a zálohu na úhrady za služby za březen příslušného roku atd.).
V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného či úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

6/ Zálohy na úhrady za teplo, teplou užitkovou vodu, vodné a stočné a ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které jsou specifikovány ve výpočtovém listu, budou vyúčtovány dle platných právních předpisů. Nájemce je povinen zaplatit případný nedoplatek nejpozději do 31.07. příslušného kalendářního roku.

7/ Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této smlouvy bude zajištěna zaplacením jistoty ve výši 50.802 Kč za prostor popsaný v čl. I, odst. 1/b) této smlouvy a zaplacením jistoty ve výši 195.288 Kč za prostor popsaný v čl. I, odst. 1/a) této smlouvy. Jistota bude nájemcem zaplacena před podpisem této smlouvy na příslušný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě prodlení nájemce s platbami nájemného, služeb a ostatních dlužných částek dle této smlouvy, včetně nákladů na uvedení předmětu nájmu do původního stavu, či jakýchkoliv škod způsobených nájemcem, je pronajímatel oprávněn použít zaplacenou jistotu na úhradu tohoto dluhu, a to včetně příslušenství, sankcí či souvisejících nákladů. V případě čerpání jistoty ze strany pronajímatele je nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši nejpozději do 3 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. Jistota nebude dle dohody smluvních stran nájemci úročena a takto bez zhodnocení bude nájemci vrácena po skončení této smlouvy a řádném protokolárním předání vyklizeného předmětu nájmu ve smyslu čl. VII. odst. 1 této smlouvy.

8/ Veškeré platby dle této smlouvy jsou považovány za zaplacené v okamžiku připsání příslušné částky na příslušný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (popř. jiný účet pronajímatele později nájemci pronajímatelem písemně sdělený), popř. zaplacením v hotovosti na pokladně pronajímatele (přičemž smluvní pokuty lze platit pouze na příslušný účet, nikoliv v hotovosti).

V.
Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy ve stavu, se kterým (včetně jeho okolí a přístupu k němu) se nájemce před podpisem této smlouvy podrobně seznámil, neměl proti němu námitek a v tomto stavu jej přebírá.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v rozsahu a k účelu sjednanému v této smlouvě, udržovat jej v čistotě a nenarušovat sousedské vztahy. Nájemce je povinen platit vlastním nákladem náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, a to včetně pravidelného zajišťování a úhrady revizních/kontrolních zpráv určených k předmětu nájmu a jeho vybavení. Pro případ nezajišťování řádných revizí/kontrol odpovídá nájemce za vzniklou škodu. Za drobné opravy se považují opravy do 5.000 Kč (včetně) bez DPH za jednotlivý případ. Za běžnou údržbu se ve zbytku považuje údržba analogicky ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, a to s vyloučením užití § 6 odst. 1 daného nařízení. Osoba odpovědná za plnění povinností na úseku požární ochrany je nájemce.

3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu třetí osobě, to znamená, že nájemce nemůže přenechat právo nájmu třetí osobě či vložit práva z nájmu předmětného prostoru sloužícího podnikání do jakýchkoliv forem sdružení atp. a umožnit tak vznik práva nájmu, užívání, či spoluužívání třetím osobám. Pro případ převodu obchodního závodu, jehož součástí bude užívací právo dle této smlouvy, je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

5. Stavební práce a úpravy jakéhokoliv charakteru (tedy změny předmětu nájmu) je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s příslušnými předpisy. O rozsahu stavebních prací a předpokládané výši finančních nákladů s těmito pracemi spojenými sjednají smluvní strany samostatnou písemnou dohodu, a to smlouvu o právu provést stavbu/práce (inominátní smlouvu). Smluvní strany se dohodly a nájemce bezvýhradně souhlasí s tím, že veškeré náklady na případně provedené stavební či jiné práce, v jejichž důsledku dojde ke změně předmětu nájmu, nese výhradně nájemce, který nemá právo požadovat po pronajímateli úhradu nákladů, nebude-li písemně sjednáno jinak, a to ani po skončení nájmu. Smluvní strany se rovněž dohodly, že nájemce po skončení nájmu není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele oddělit od předmětu nájmu to, co do něj vložil vlastním nákladem (tím není dotčeno právo pronajímatele žádat jejich odstranění a uvedení v předešlý stav), a nemá možnost požadovat po skončení nájmu po pronajímateli ani vyrovnání v souvislosti s provedenými změnami, i kdyby tyto měly vliv na zhodnocení předmětu nájmu.

6. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny kdykoliv během provozní doby na dobu nezbytně nutnou vstupovat do předmětu nájmu za účelem zjištění, zda předmět nájmu není užíván v rozporu s touto smlouvou či zda na předmětu nájmu nevzniká pronajímateli škoda. Po předchozím upozornění je nájemce povinen pronajímateli či osobě pronajímatelem pověřené umožnit kontrolu užívání předmětu nájmu i mimo provozní dobu. Obé platí i v případech, kdy pronajímatel například potřebuje v předmětu nájmu provést jakákoliv měření, sondy, opravy či jiné práce nebo prohlídku se třetí osobou atp. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pro případ, že nájemce předmětné vstupy neumožní, odpovídá plně za vzniklou škodu.

7. Nájemce se zavazuje postupovat při realizaci označení pronajatého nebytového prostoru a dalších vnějších úpravách vzhledu pronajatého nebytového prostoru nebo nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, v souladu s Manuálem dobré praxe reklamy a označování provozoven v městské části Brno-střed (viz https://manual.brno-stred.cz/), a to zejména s 1. částí Design provozovny. V případě úprav vnějšího

vzhledu pronajatého nebytového prostoru nebo nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, je nájemce povinen opatřit si předchozí odborné stanovisko Kanceláře architekta města Brna, z něhož bude vyplývat, zda je navrhované řešení v souladu s výše uvedeným manuálem či nikoliv. Odborné stanovisko Kanceláře architekta města Brna je nájemce povinen doložit na Odbor investiční a správy bytových domů, a to včetně podkladů, které poskytl Kanceláři architekta města Brna k posouzení. Tato povinnost nemá vliv na případnou povinnost nájemce zajistit souhlas dotčených orgánů státní správy, přičemž porušení této povinnosti nese nájemce.

Reklamní či podobné zařízení lze umístit na nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V žádosti musí nájemce předložit popis a grafické vyobrazení požadovaného reklamního zařízení s tím, že souhlas pronajímatele s umístěním reklamního či podobného zařízení nemá vliv na povinnost nájemce zajistit souhlas dotčených orgánů státní správy, přičemž odpovědnost za porušení této povinnosti nese nájemce. Pronajímatel může odmítnout udělit svůj souhlas, má-li pro to vážný důvod, tedy zejména pokud by bylo zařízení či jeho obsah v rozporu s dobrými mravy či právy jiné osoby, případně umístění reklamního zařízení je v rozporu s výše uvedeným manuálem. Měsíční lhůta ve smyslu § 2305 NOZ se neužije. Cena za umístění reklamního nebo obdobného zařízení se sjedná v samostatné písemné dohodě (netýká se označení firmy v souladu se zákonem).

Souhlasy a povolení orgánů státní správy (např. Odbor památkové péče MMB, Stavební úřad) je nájemce povinen doložit na Odbor investiční a správy bytových domů.

8. V souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, navazujícími předpisy, obecně platnými vyhláškami statutárního města Brna o nakládání s odpady (vyhláška statutárního města Brna č. 4/2016, o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu vznikajícího na území statutárního města Brna, v platném znění) a zákonem č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění, či jinými aktuálními souvisejícími předpisy, je nájemce povinen zajistit likvidaci odpadů přímo s organizacemi oprávněnými k likvidaci odpadů.

9. Nájemce se zavazuje, že na žádost pronajímatele bezodkladně umožní v potřebné míře a na dobu nezbytně nutnou vstup do předmětu nájmu a užívání předmětu nájmu za účelem odstranění poruch a havárií nebo zajištění nutných stavebních prací či jiných záležitostí zejména ve smyslu odst. 6. Pro případ nesplnění této povinnosti nájemce si smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení.

10. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se veřejného pořádku, zejména vyhlášku statutárního města Brna č. 12/2011, o regulaci veřejné produkce hudby v pohostinských zařízeních a restauračních zahrádkách, za účelem zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku, v platném znění, popř. jiný navazující předpis.

11. Nájemce nese rizika vyplývající z podnikatelské činnosti a je na jeho odpovědnost, aby si sjednal mj. adekvátní pojištění škod a ztrát vlastnictví majetku v předmětu nájmu a udržoval jejich platnost po celou dobu trvání této smlouvy, a to alespoň na částku pořizovací poškozeného majetku. Pronajímatel nedopovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce či třetí osoby vneseného do předmětu nájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu po vzniku každé jednotlivé pojistné události, dotýkající se předmětu nájmu, a doložit mu bez zbytečného odkladu od vzniku každé takové jednotlivé pojistné události veškeré podklady (např. fotodokumentaci, zápis o vzniku škody apod.) nezbytné pro ohlášení pojistné události pojišťovací společnosti.

12. Nájemce neprodleně, nejpozději do 1 týdne, informuje pronajímatele o všech změnách a skutečnostech, týkajících se identifikace nájemce (kupř. změna sídla, změna právní formy nájemce, přeměna nájemce), dále též o jeho vstupu do likvidace a o zahájení insolvenčního řízení na něj nebo o zahájení exekučního řízení proti němu.

VI.
Skončení nájmu

Nájemní vztah mezi smluvními stranami lze ukončit:

a/ Písemnou dohodou smluvních stran.

b/ Písemnou výpovědí danou pronajímatelem nebo nájemcem, s tříměsíční výpovědní dobou s tím, že smluvní strany nemusí uvést výpovědní důvod. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

c/ Odůvodněnou výpovědí danou pronajímatelem z důvodu hrubého porušení závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy, zejména z důvodu zjištění nepravdivosti čestného prohlášení, které bylo součástí žádosti o pronájem nebytového prostoru, nebo z důvodu zjištění nepravdivosti čestného prohlášení dle čl. XII. této smlouvy či přílohy č. 3 této smlouvy, z důvodu porušení závazku dle čl. II. odst. 5 a dále v případě porušení povinnosti(í) stanovených v čl. IV. odst. 1 a 5, čl. IV. odst. 7, čl. V. odst. 3 a čl. V. odst. 6 této smlouvy, a sice s výpovědní dobou jeden měsíc, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Pro případné námitky nájemce vůči výpovědi si smluvní strany sjednávají lhůtu v délce 14 dnů ode dne doručení výpovědi.

VII.
Důsledky skončení nájmu

1/ Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený čistý ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání či ke změnám odsouhlaseným pronajímatelem, a to nejpozději v den skončení nájmu, a to spolu s kompletní technickou dokumentací a revizními zprávami, které měl povinnost zajistit (pokud již nebylo předáno pronajímateli dříve). Veškeré závady způsobené nájemcem, vlastními zaměstnanci, provozem nebo osobami, jimž byl do předmětu nájmu umožněn přístup, je nájemce povinen odstranit vlastními náklady. Veškeré změny učiněné bez písemného souhlasu pronajímatele uvede nájemce do původního stavu, nebude-li s pronajímatelem sjednáno písemně jinak. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany protokol.

V případě nepředání předmětu nájmu, připraveného dle výše uvedených podmínek, do stanoveného termínu, tj. nejpozději v den skončení nájmu, se nájemce zavazuje platit pronajímateli smluvní pokutu, jejíž výše odpovídá 0,5 % nájemného ve výši základního měsíčního nájemného platného v kalendářním měsíci předcházejícím skončení nájmu, a to za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody ani na vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětu nájmu bez právního titulu. Pro tento případ si smluvní strany sjednávají, že výše bezdůvodného obohacení, na které má pronajímatel nárok, se rovná základnímu měsíčnímu nájemnému platnému v kalendářním měsíci předcházejícím skončení nájmu, a to za každý započatý měsíc neoprávněného užívání předmětu nájmu.

2/ V případě nepředání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli řádně a včas, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit sám s tím, že k movitým věcem nacházejícím se v předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn uplatnit zadržovací právo s tím, že budou uloženy na náklady nájemce na vhodném místě po dobu 3 měsíců od skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že za tímto účelem je pronajímatel či osoby jím pověřené oprávněn též ke vstupu do předmětu nájmu, včetně překonání překážek, a k nakládání s věcmi či k vykázání osob, které v předmětu nájmu nalezne.

Za tímto účelem uděluje nájemce pronajímateli výslovný souhlas a neodvolatelné zplnomocnění k tomu, aby pronajímatel:

a) vstoupil do předmětu nájmu (po předchozím otevření vstupních dveří za případného použití dostupných technických prostředků a pomůcek) a/nebo

b) věci nájemce či jiných osob nacházející se v předmětu nájmu vhodným způsobem uložil na jiném místě a/nebo

c) vyměnil na předmětu nájmu zámek a znemožnil nájemci či dalším osobám vstup do předmětu nájmu, přičemž vyklizení a vystěhování předmětu nájmu bude provedeno za účasti svědků určených pronajímatelem (těmi mohou být i pracovníci ÚMČ Brno-střed) a současně bude provedena video nebo fotodokumentace.

Nájemce v této souvislosti není oprávněn mít umístěny v předmětu nájmu hodnotné věci nesouvisející s účelem nájmu dle této smlouvy a současně si sám nese plnou odpovědnost za věci podléhající rychlé zkáze. Za ztrátu či zkázu takovýchto či jiných obdobných věcí pronajímatel nijak neodpovídá.

Po uplynutí 3 měsíců od skončení nájmu je pronajímatel oprávněn (nikoliv povinen) předmětné movité věci ve vlastnictví nájemce prodat a získanou kupní cenu započítat na dlužné závazky nájemce plynoucí z této smlouvy či s ní související (kupř. užívání předmětu nájmu po skončení nájmu), nájemce tímto uděluje pronajímateli neodvolatelnou plnou moc k prodeji movitých věcí (tedy k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude prodej movitých věcí ve vlastnictví nájemce).

Po uplynutí 6 měsíců od skončení nájmu se předmětné movité věci považují za věci opuštěné a připadají do vlastnictví pronajímatele, který je oprávněn s nimi dále nakládat dle vlastního uvážení, přičemž další případné skladování a případná likvidace se uskutečňuje na náklady nájemce.

Nájemce současně prohlašuje, že nevyžaduje žádné další vyrozumění o výše uvedených úkonech pronajímatele a s výše uvedeným postupem pro takovou situaci výslovně souhlasí.

3/ Současně si pro případ nevyklizení či nepředání předmětu nájmu smluvní strany sjednávají, že je pronajímatel oprávněn přerušit či zastavit poskytování služeb v předmětu nájmu, za předpokladu, že nájemce bude i nadále předmět nájmu užívat bez právního důvodu. S tímto postupem nájemce výslovně souhlasí.

4/ Případný přeplatek na nájemném a vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude bez zbytečného odkladu vyúčtován a vrácen nájemci. V případě nedoplatku je pronajímatel oprávněn uplatnit zadržovací právo k movitým věcem nacházejícím se v předmětu nájmu a patřícím nájemci.

5/ Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou případně získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem. Nájemce prohlašuje, že má za to, že jeho působení v předmětu nájmu nepřinese žádnou výhodu pronajímateli, ani jinému (novému) nájemci, kterou by mohli získat převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem. Předmět nájmu je umístěn v centru města Brna, kde dochází k vysoké koncentraci chodců a tato skutečnost vytváří příležitost pro zajištění nových zákazníků pro jakéhokoliv nájemce. Zákaznická základna se v místě již nachází a to je taky důvod, proč si předmět nájmu nájemce pronajímá. Nájemce se tedy předmětného práva výslovně vzdává.

VIII.
Sankce

1/ V případě nesplnění povinnosti dle čl. V. odst. 5, věta první této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu až do výše 100.000 Kč (o konkrétní výši smluvní pokuty je oprávněn rozhodnout pronajímatel). Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či skončení této smlouvy.

2/ Veškeré smluvní pokuty sjednané v této smlouvě jsou splatné na výzvu pronajímatele, a to dnem následujícím po doručení výzvy k jejich úhradě. Povinnost zaplatit smluvní pokutu je splněna v okamžiku připsání příslušné částky na příslušný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

3/ Smluvní strany se shodují na tom, že smluvní pokuty stanovené touto smlouvou jsou vzhledem k předmětu smlouvy a zhodnoceným rizikům přiměřené; jejich sjednáním není dotčeno právo na náhradu škody, jejíž výše není smluvní pokutou dotčena. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje stranu povinnou povinnosti splnit závazek, na jehož zajištění byla tato smluvní pokuta sjednána.

IX.
Ručení

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pohledávku pronajímatele vůči nájemci z titulu případného dlužného nájemného a úhrady za služby dle čl. IV. této smlouvy, jakož i příslušenství a sjednaných smluvních pokut dle čl. V., VII. a VIII. této smlouvy zajišťují ručením, a to dle ručitelského prohlášení ručitele, které je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3. V případě, že se ukáže některé z prohlášení ručitele jako nepravdivé, jedná se o výpovědní důvod dle čl. VI. této smlouvy.

X.
Doručování

Za doručení se pro účely této smlouvy považuje osobní doručení, doručení poštovní přepravou ve formě doporučené zásilky nebo doručení prostřednictvím Informačního systému datových schránek. Za doručení je považováno rovněž i odmítnutí převzetí osobně doručované zásilky, jakož i den vrácení doporučené zásilky zaslané na sídlo adresáta uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, uvedenou ve veřejném rejstříku jako sídlo nájemce, jako nedoručitelné. Za nedoručitelnou se přitom považuje zásilka, která se vrátila zpět odesílateli, ačkoliv byla uložena na poště nebo v místě sídla té ze smluvních stran, které se doručuje a adresát si zásilku nevyzvedl, ačkoliv byl vhodným způsobem vyzván k jejímu vyzvednutí. Za nedoručitelnou se též považuje zásilka, která byla vrácena zpět odesílateli z důvodu, že se adresát na místě rozhodném pro účinek doručení nezdržuje, je neznámý či se odstěhoval bez udání adresy, a tato skutečnost je vyznačena na doručované zásilce, jejím obalu, popř. na jiné listině.
Smluvní strany se dohodly, že doručovací adresou adresáta je sídlo adresáta uvedené v záhlaví této smlouvy nebo jiná adresa uvedená ve veřejném rejstříku jako sídlo nájemce, a dnem doručení (či vrácení) zásilky směrem k pronajímateli je den, kdy zásilka dorazila na podatelnu pronajímatele.

XI.
Doložka schválení dle § 41, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění Informační doložka, Doložka o povinnosti uveřejnění

1/ Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonným způsobem, tj. na úřední desce městské části Brno-střed, ve dnech od 27.09.2024 do 14.10.2024. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Brno-střed RMČ/2024/88/26 ze dne 18.11.2024.

2/ Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství aj. budou anonymizovány.

3/ Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle 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,

v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

XII.
Čestné prohlášení

Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu, městským částem statutárního města Brna, právnickým osobám zřízeným nebo založeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch právnických osob, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl, a zavazuje se, že tento stav udrží po celou dobu trvání nájemního vztahu.
Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se nenachází v úpadku a že proti němu nejsou vedena žádná exekuční řízení nebo insolvenční řízení a že nemá nesplněné finanční závazky vůči správci daně.

XIII.
Závěrečná ujednání

1/ Tuto smlouvu lze měnit po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze písemnými dodatky.

2/ Touto smlouvou se ruší a včetně veškerých souvisejících závazků pronajímatele ukončují veškeré předcházející smlouvy a dohody týkající se předmětu nájmu, které byly uzavřeny mezi smluvními stranami, s výjimkou těch, z nichž plyne nějaké právo pronajímatele.

3/ Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a předpisy souvisejícími, platnými na území České republiky. Smluvní strany se v souladu s § 630 OZ dohodly, že pro pohledávky pronajímatele činí promlčecí lhůta šest let (tím není dotčena delší lhůta při uznání závazku apod.). Smluvní strany dojednávají a určují, jako místně příslušný soud pro řešení sporů z této smlouvy nebo s ní související (včetně nároků z bezdůvodného obohacení ve vztahu k předmětu nájmu po skončení nájmu) obecný soud, v jehož obvodu má sídlo pronajímatel. Neuplatnění ani opožděné uplatnění práv či nápravných prostředků dle této smlouvy ze strany pronajímatele nebude mít účinky vzdání se práva na jejich uplatnění a jakékoliv jednotlivé nebo částečné uplatnění práva nebo nápravného prostředku a nebude překážkou pro jakékoliv další nebo jiné jejich uplatnění nebo uplatnění jakéhokoliv jiného práva či nápravného prostředku.

4/ Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné / neúčinné novým ustanovením platným / účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného / neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

5/ Tato smlouva nabývá účinnosti dnem vzniku nájmu dle čl. III. této smlouvy.

6/ Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Všechny čtyři stejnopisy mají platnost originálu.

1. 7/ Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné a omyluprosté vůle, nikoliv při hrubém nepoměru vzájemných plnění, po vzájemném projednání a poté, co obě strany měly dostatečnou možnost získat kvalifikovanou právní pomoc. Žádná ze stran se necítí být v tomto vztahu slabší stranou a ani se tohoto postavení nedovolává. Na důkaz souhlasu s celým obsahem této smlouvy ji smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Brně dne …….

Pronajímatel:

_____

za statutární město Brno,
městskou část Brno-střed

V Brně dne ……..……

Nájemce:

_____

PŘÍLOHY

č. 1 - Výpočtový list
č. 2 - Situační plánek
č. 3 - Ručitelské prohlášení

S obsahem této nájemní smlouvy jsem se seznámil.

V Brně dne ……

Ručitel:

_____

Příloha č. 3

Ručitelské prohlášení

Ručitel:
Pan/paní:
datum narození:
trvalý pobyt:
doručovací adresa:

tímto závazně a neodvolatelně prohlašuje, že jako ručitel uspokojí veškeré závazky nájemce Rebio Moon s.r.o., IČO: 214 36 321, vůči pronajímateli statutárnímu městu Brnu, městské části Brno-střed, vyplývající ze smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřené dne …..……, jejímž předmětem je nájem prostoru č. 103, o podlahové ploše 73,7 m^2, nacházejícího se v domě č.p. 521, na pozemku p.č. 244, v k.ú. Město Brno, tedy v domě na ulici Orlí č.or. 28 a prostoru č. 102, o podlahové ploše 130 m^2, nacházejícího se v domě č.p. 520, na pozemku p.č. 243, v k.ú. Město Brno, tedy v domě na ulici Orlí č.or. 26 v Brně, jestliže tyto závazky neuspokojí nájemce.

Zavazuje se tímto zaplatit pronajímateli veškeré závazky nájemce (zejména nájemné, úhrady za služby, smluvní pokuty, bezdůvodné obohacení z užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, náhrady škody) z této nájemní smlouvy včetně příslušenství.

Prohlašuje, že je srozuměn s tím, že z daného titulu přebírá ručení za závazky nájemce, ať již budoucí či podmíněné, jejichž výše není předem známa a může se v průběhu zajištění měnit.

Současně ručitel prohlašuje, že je plně schopen splnit závazky z daného prohlášení vyplývající, že není v exekuci, že se nenachází v úpadku, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs, insolvence nebo nebylo zahájeno žádné exekuční, konkursní, insolvenční, vyrovnávací nebo jiné obdobné řízení, že nemá nesplněné finanční závazky vůči správci daně a že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu, městským částem statutárního města Brna, právnickým osobám zřízeným nebo založeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch právnických osob, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl, a zavazuje se, že tento stav udrží po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Ručitel si je vědom toho, že nepravdivost kteréhokoliv z výše uvedených prohlášení znamená výpovědní důvod ze strany pronajímatele vůči nájemci.

Zavazuje se písemně a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu sídla či trvalého pobytu a doručovací adresy či jakékoliv další změny údajů a tvrzení uvedených v ručitelském prohlášení. Souhlasí s tím, že za doručení písemnosti se považuje i odmítnutí převzetí poštovní zásilky, jakož i vrácení doporučené zásilky zaslané na doručovací adresu jako nedoručitelné.

V Brně dne……

_____
ručitel

Pronajímatel (věřitel) tímto výše uvedené ručitelské prohlášení přijímá a vyjadřuje souhlas s jeho obsahem.

V Brně dne……

_____
za statutární město Brno,
městskou část Brno-střed