

Smlouva o nájmu prostor, sloužících k podnikání

19. 10. 2016

Dne

Počet listů příloh

1x

Převzal(a) ...

Předal(a) ...

1. Statutární město Brno, Městská část Brno-sever
Zastoupená Mgr. Martinem Malečkem, starostou MČ Brno-sever
K podpisu oprávněn Ing. Rostislav Hakl, místostarosta
se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno
IČO: 44992785
jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Areastav, spol. s r.o.
Sídlo: Školní 33, 664 49 Ostopovice
IČ 485 29 061, ŽÚ Brno-venkov, č.j. 4121/96 ze dne 19.12.1996
zast. Ing. Zdeněk Pešák, Školní 33, 664 49 Ostopovice

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

SMLOUVU
O NÁJMU PROSTORU, SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ
(pro podnikatelský pronájem)

č. MCBS ev/027377/16/OB/G

Čl. I.

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor č. 604 v domě č.o.r. 19, č.pop. 829 na ulici Svitavská, v Brně. Nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání nebytový prostor specifikovaný výše se všemi jeho součástmi náležejícími k němu a to na základě usnesení 7/36. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 15.09.2016.
Záměr na pronájem prostor byl vyvěšen v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. v platném znění od 22.08.2016 do 07.09.2016.
3. Vnitřní vybavenost, výměra a zařízení jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. II.

1. Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: chodbu domu v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.

2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – sklad stavebního materiálu.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií. Tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. III.

1. Výše celkového nájemného je dána dohodou a sestává ze součtu nájemného vypočteného z podlahové plochy nebytového prostoru ve výši **600,- Kč/m²/rok** (slovy : šestset korun) a nájemného za vybavení nebytového prostoru (dále jen „nájemné“).
2. Výše záloh na jednotlivé služby a rozpis nájemného za vybavení nebytového prostoru jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh na jednotlivé služby bude stanovena pronajímatelem, resp. správcem, s ohledem na očekávanou spotřebu dle účelu pronájmu.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. : **7227850247/0100**, a to: čtvrtletně vždy do pátého dne prostředního měsíce kalendářního čtvrtletí.
4. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **0829090604**.
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu čtvrtletí náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního nájemného.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným úkonem každoročně k 1. červenci nájemné upravit vynásobením inflačním koeficientem odpovídajícím míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
Takto upravenou výši nájemného pronajímatel oznámí nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

Čl. IV.

1. Nájem se ujednává na dobu neurčitou s účinností od **01.08.2016**.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. Dodávku elektrické energie a plynu si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Vytápění a ohřev teplé vody si bude nájemce zajišťovat sám vlastním.

4. Dodávku studené vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené měřidly pokud jsou instalovány v pronajatých prostorách a v souladu s platnými právními předpisy.
5. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Výše a splatnost záloh a variabilní symbol, pod kterým budou zálohy hrazeny, je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Dojde-li ke změně výše nebo splatnosti záloh sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci prostřednictvím nového výpočtového listu.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
7. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
8. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výši záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výši záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
3. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II odst. 2), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, proude hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem

nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.

4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
5. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
6. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
10. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
11. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
12. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Užívá-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté nebytové prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale

7

hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

4. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází nebytový prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
5. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
6. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
7. V případech, uvedených v odst. 4 - 7 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 z.č. 89/2012 Sb.

Čl. IX.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI.

1. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání v době od .../... do .../... náleží pronajímateli úhrada ve výši Kč/.....
2. Úhrada za bezesmluvní užívání v období od .../... do .../... ve výši Kč .../...

Čl. XII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti **01.08.2016**.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.).

3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Za správnost vyhotovení :

Jarmila Šenkeřková



v Brně dne



(pronajimatel)

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER
místostarosta
Bratislavská 70 601 47 BRNO
-2-

v Brně dne 10.10.2016



(nájemce)

AREASTAV ①
OSTOPOVICE, ŠKOLNÍ 33, PSČ 664 49
IČ: 485 29 061, DIČ: CZ48529061
Tel.: 549 211 125, e-mail: areastav@volny.cz

Přílohy: *dle textu smlouvy*

Výpočtový list platný od 10.2016

Adresa správce (provozovny)

Statutární město Brno
 Bratislavská 265/71
 602 00 Brno

Adresát

AREASTAV s.r.o.
 ŠKOLNÍ 0/33
 664 49 OSTOPOVICE

Vlastník

Statutární město Brno
 Bratislavská 251/70
 601 47 Brno
 IČ: 44992785
 DIČ: CZ44992785

Bank. spojení pronajímatele	000000-7227850247/0100
Uživatel	
Jméno	AREASTAV s.r.o.
IČ	48529061
DIČ	
Plátce DPH	Ne
Kontaktní spojení	
Mobil	Ing. Pešák 603 262 169

Variabilní symbol	0829090604	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	sklad, archiv	SVITAVSKÁ	829/19
Číslo prostoru	604	614 00 Brno	
Smlouva	MCBSev/027377/16/OB/G	Platnost smlouvy	Od 01.08.2015 na dobu neurčitou
Splatnost	05.11.2016	Podání výpovědi	
Doba placení	Čtvrtletní	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	600,00
Plocha pro náj.	22,00 m2	Roční nájemné	13 200,00 Kč
Topení	nevytápěno	Směrné číslo (120/2011)	3
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	1

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

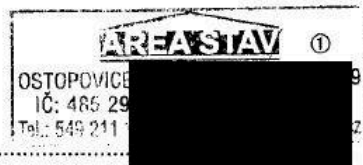
Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	3 300,00	V Dohoda za m2		Platební příkaz
Vodné stočné	270,00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Ostatní služby 1	60,00	V Stanoveno		Platební příkaz
Nájemné celkem	3 360,00			

Služby celkem	270,00
Čtvrtletní předpis celkem	3 630,00
Platební příkaz	3 630,00

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
sklad	nevytápěno	22,00	0,00	0,00	0,00	22,00
Celkem		22,00	0,00	0,00	0,00	22,00

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Úrok z prodlení (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



Nájemce

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
ČÁST BRNO-SEVER
řávy budov odboru bydleni
du městské části
70. 601 47 BRNO 11

najímatel/Správce

Brno dne 22.09.2016