

Smlouva o nájmu

uzavřená dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen "NOZ").

Pronajímatel:

Statutární město Brno
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno 601 67
IČO: 44992785

Městská Část Brno-Černovice

IČ 4499 2785
sídlem Bolzanova 1, Brno 618 00
zastoupena Mgr. Pavlem Blažíkem, starostou

č. bankovního účtu: [REDAKCE]

var. symbol: 560500014

Nájemce:

Dům dětí a mládeže Brno, Helceletova, příspěvková organizace

IČ: 44993412
sídlem Helceletova 234/4, Brno 602 00
zastoupená Mgr. Zdeňkou Říhovou, ředitelkou

I. Předmět nájmu

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku parc. č. 638/3, na němž je vybudována budova č.p.1229, č.o. 86, vše v obci Brno, část obce Brno-Černovice, k. ú. Černovice, vše zapsané na LV 10001, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „předmětná nemovitost“). Předmětnou nemovitost má ve správě pronajímatel, Městská část Brno-Černovice.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do jeho užívání nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží předmětné nemovitosti nacházející se na ulici Charbulova v Brně o celkové výměře 80 m² (dále jen „předmět nájmu“), za podmínek sjednaných touto smlouvou a nájemce za stejných podmínek předmět nájmu přijímá.

II. Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat k provozování tzv. Domu dětí a mládeže v rámci své činnosti jako příspěvkové organizace, konkrétně pak k vytváření podmínek pro aktivní trávení volného času pro všechny věkové a sociální skupiny. Nejvýznamnějším předmětem nájmu pak bude vytváření zázemí a provozování zájmových kroužků pro děti, mládež i dospělé dle pravidelného rozvrhu činnosti, popřípadě pro příležitostnou zájmovou činnost (akce různého druhu) a prázdninovou činnost.
2. Účelem nájmu dle této smlouvy je provozování tzv. Domu dětí a mládeže, a to v souladu s výše uvedeným a také v souladu s charakteristikou nájemce definovanou v Zápisu z registru ekonomických subjektů, jenž tvoří přílohu této smlouvy.
3. Předmět nájmu může nájemce užívat přiměřeně jeho povaze a v souladu s jeho stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a v souladu s účelem nájmu a nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Předmět nájmu nesmí být využíván k činnostem, jejichž provozování je sankcionováno platnými právními předpisy právního řádu České republiky.
4. Předmět nájmu může nájemce užívat až po jeho převzetí od pronajímatele a vyhotovení zápisu o tom. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ku užívání a nájemce ho od něj převezme na

počátku nájmu uvedeném v článku III. této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu vyhotoví pronajímatel zápis, ve kterém nájemce písemně potvrdí, že stav pronajatých prostor při předání se shoduje s jejich stavem, se kterým se seznámil jejich obhlídkou před podpisem této smlouvy a že převzal klíče (či jiné prostředky) k uzamčení vstupů do předaných prostor.

5. Případná změna účelu nájmu je možná pouze na základě písemné změny této smlouvy. Užívání k jinému, než touto smlouvou smluvenému účelu je považováno za hrubé porušení smlouvy.

III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se sjednává s účinností od 1.10.2017 na dobu neurčitou.
2. Skončení nájmu je možné písemnou dohodou smluvních stran ke kterémukoliv datu nebo výpovědí, a to v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku („NOZ“).

IV. Cena nájmu

1. Nájem za užívání předmětu nájmu je sjednáno vzájemnou dohodou smluvních stran ve výši 5.000,- Kč měsíčně za užívání předmětu nájmu, a to za období od 1.11.2017 do doby ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou. Za období od 1.10.2017 do 31.10.2017 je nájem za užívání předmětu nájmu stanoven na částku ve výši 1,- Kč.
2. V nájemném je zahrnuta paušální náhrada nákladů za média, služby a plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor zajišťovaná pronajímatelem. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě že náklady za média (energie) dodaná do budovy, ve které je předmět nájmu, vzrostou nad obvyklé náklady před zahájením nájmu dle této smlouvy (tj. nad náklady průměrné pro dané období za poslední dva roky před zahájením nájmu), je pronajímatel oprávněn na základě faktury dodavatele energií vyúčtovat rozdíl oproti obvyklé spotřebě energií nájemci.
3. K platbám splátek nájemného včetně záloh bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol uvedeným v záhlaví této smlouvy.
4. Pro řádné placení je rozhodným dnem připsání částky na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné na další rok pronájmu o průměrnou míru inflace, a to vždy k 1.lednu následujícího kalendářního roku formou předložení výpočtového listu. Míra inflace bude posuzována podle údajů Českého statistického úřadu uvedených jako průměrná míra inflace v České republice stanovená na základě vývoje úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb.
6. Pronajímatel zajišťuje poskytování těchto služeb spojených s užíváním předmětu nájmu nájemcem:
 - a) otop předmětu nájmu,
 - b) plyn,
 - c) voda,
 - d) elektrická energie.

V. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu, ve stavu, který je způsobilý ke smluvenému účelu. K fyzickému předání, resp. převzetí předmětu nájmu dojde dle čl. II. odst. 4 této smlouvy a bude o něm sepsán předávací protokol, který potvrdí zástupci obou stran smlouvy.

2. Pronajímatel bude předmět nájmu na svůj náklad udržovat ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání.
3. Nájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil obhlídkou se stavem předmětu nájmu a potvrzuje, že tento je způsobilý k smlouvenému užívání, že jej pronajímatel seznámil s kolaudačním rozhodnutím předmětné budovy a z toho vyplývajícím stavebním určením.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nemá žádnou odpovědnost za hodnoty, vnesené nájemcem do předmětu nájmu, tyto má nájemce možnost na svoje náklady řádně pojistit.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen k účelu, dohodnutému v čl.II. tak, aby nedocházelo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení. Nájemce je rovněž povinen hradit náklady, spojené s obvyklým udržováním. Dále je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které by měl pronajímatel provést a umožnit realizaci těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
6. Jakékoliv úpravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby, tj. zejména úpravy vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce zodpovídá za dodržování předpisů požární ochrany v předmětné nemovitosti.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory nebo jejich část třetí osobě do podnájmu nebo jakékoliv jiné formy užívání.
9. V případě hrubého porušení podmínek stanovených v této smlouvě ze strany nájemce, kterými se rozumí zejména kterákoliv z níže uvedených skutečností
 - nezaplacení nájemného a služeb,
 - prodlení s placením nájemného a služeb více jak 10 dnů po splatnosti,
 - užívání předmětu nájmu k jiné než smluvně činnosti,
 - poškozování zařízení nebo zásahy do zařízení nebo předmětné nemovitosti bez předchozího souhlasu majitele,
 - užívání předmětu nájmu rozporu s touto smlouvou,
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, jenž je účelem nájmu

má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

VI. Další podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Pronajímatel v přiměřené lhůtě nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav, které hodlá provést na předmětu nájmu. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostorů a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo o koupi předmětné budovy.

4. Smluvní strany se dále dohodly, že nárok na případnou slevu z nájemného, musí nájemce uplatnit u pronajímatele v písemné formě bez zbytečného odkladu. Nárok na slevu zanikne, pokud nebude uplatněn u pronajímatele do tří měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem zakládajících tento nárok.
5. Nájemce se výslovně zavazuje uvolnit předmět nájmu a tento přenechat dočasně pronajímateli za účelem pořádání prezidentských voleb, parlamentních voleb, komunálních voleb, krajských voleb a voleb do evropského parlamentu, dále pro účely zasedání obecního zastupitelstva pronajímatele ve frekvenci 4x ročně. Nájemce se výslovně zavazuje, že pro potřeby uspořádání těchto akcí v předmětu nájmu se tento zavazuje předmět nájmu zpřístupnit pronajímateli, nerušeně ho nechat předmět nájmu užívat a na dobu nezbytně nutnou tak v předmětu nájmu přerušit svou činnost, a to v souladu s tímto ustanovením po předchozím oznámení ze strany pronajímatele odeslaném na adresu nájemce nejméně 7 kalendářních dní před konáním dané akce.
6. Po dobu trvání nájemního vztahu je nájemce povinen mít sjednáno platné pojištění odpovědnosti za škody, které by vznikly třetí osobě činností nájemce provozovanou v nájmu nebo v souvislosti s ní a dále pojištění věcí třetích osob vnesených do předmětu nájmu. Platnou a účinnou pojistnou smlouvu v úředně ověřené kopii je nájemce povinen předložit nejpozději do 10-ti kalendářních dní ode dne uzavření této nájemní smlouvy pronajímateli a bezodkladně jej informovat o jakékoliv změně obsahu této smlouvy, případně předložit pronajímateli úředně ověřenou kopii uzavřeného dodatku pojistné smlouvy.
7. Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy včetně výpovědi (dále jen písemnosti) budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné podobě. Výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy, bude doručována vždy prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen pošta), a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta. Za doručenou právnické osobě se taková poštovní zásilka považuje i v případě, že byla poštou vydána fyzické osobě, která způsobem stanoveným pro takový případ v poštovních předpisech prokáže, že je oprávněna za obeslanou stranu (adresáta) poštovní zásilku převzít. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že se obeslaná strana či obeslaný zástupce na své adrese nebyli zastížení, a obeslaná strana či obeslaný zástupce si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky, i když se obeslaná strana či obeslaný zástupce o uložení nedozvěděli, a tím tak počne běžet výpovědní lhůta. Pronajímateli je také možné písemné zásilky doručovat formou jejich podání na podatelnu Městské Části Brno-Černovice.

VII. Sankce za porušení závazků nájemce

Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za dobu prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného, které by jinak pronajímateli náleželo za takovou dobu podle této smlouvy. Zaplacení jakékoli smluvní pokuty dle této smlouvy nemá vliv na případnou povinnost uhradit vzniklou škodu.

VIII. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí, jak uvedeno výše v textu smlouvy.
2. Nejpozději ve 12 hod. v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory, řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis. V případě že nájemce do skončení nájmu prostory nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateli dobrovolně, je pronajímatel oprávněn bez přítomnosti nájemce vstoupit do prostor, případně je před tím otevřít za použití náhradních klíčů,

a vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené, vše na náklady nájemce.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Veškerá práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy, nepřecházejí na právního nástupce nájemce.
2. Pokud některé vztahy, vyplývající z této smlouvy, nejsou výslovně řešeny, řídí se platnými právními předpisy České republiky.
3. Změny této smlouvy jsou přípustné pouze písemnými v řadě číslovanými dodatky podepsanými za obě strany osobami minimálně na pozicích uvedených v záhlaví této smlouvy.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly, její obsah je jim srozumitelný a na důkaz projevu vážné a svobodné vůle pro její uzavření smlouvu podepisují.
6. Tato smlouva byla schválena Radou Městské části Brno-Černovice dne 20.09.2017 na 79. schůzi Rady MČ Brno-Černovice

Přílohy:

1. Výpis z administrativního registru ekonomických subjektů
2. Seznam DDHM – svěřený majetek

V Brně dne 27.09.2017

V Brně dne 27.09.2017

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Městská Část Brno-Černovice
Mgr. Pavel Blažík, starosta

.....
Dům dětí a mládeže Brno, Helceletova,
příspěvková organizace
Mgr. Zdeňka Říhová, ředitelka