

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor
uzavřená dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno
zastoupené primátorem **Ing. Petrem Vokřálem**
IČ: 44992785

Bankovní spojení: [REDAKCE]

č.ú.: [REDAKCE]

dále jen **pronajímatel**

a

2. ASOCIACE POMÁHAJÍCÍ LIDEM S AUTISMEM APLA – JM o. s.

sídlo: Fügnerova 457/30, 613 00 Brno
zastoupená ředitelem Ing. Tomášem Dostálem
IČ: 26589907

zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, odd. L, vl. 9071

dále jen **nájemce**

I.**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 1119 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Na uvedeném pozemku je postavena stavba, která je jeho součástí, a to budova č.p.10 – jiná stavba, jedná se o budovu Anenská or. č. 10 (dále jako „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory nacházející se v 2. NP nemovitosti o celkové výměře 150,85 m², a to:

č. místnosti	výměra v m ²
203	28,80
204	28,50
205	1,10
206	1,10
207	1,10
208	1,10
209	5,25
210	22,00
211	10,80
212	8,80
213	9,00
214	10,80
215	22,50

(dále jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).



3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat pro aktivity spolku ASOCIACE POMÁHAJÍCÍ LIDEM S AUTISMEM APLA – JM o. s.
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. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo ceny 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 prostor 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 důvodu shora uvedených končí nájem ke konci 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 pronajaté nebytové prostory se sjednává částkou ve výši 500,- Kč/m2/rok. Celková výše nájemného činí částku ve výši 75.425,- Kč za rok.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Jedná se zejména o el. energii, vytápění, vodné a stočné, úklid apod. Rozpis včetně výše sjednaných záloh je uveden ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemné a zálohy na úhrady za služby jsou splatné ve čtvrtletních splátkách, vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí, za které nájemné náleží, převodem na výše uvedený bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a úhrady za služby, tj. za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Vyúčtování zálohových plateb za služby se provádí jedenkrát ročně a nájemce je povinen uhradit je do 14 dnů po jeho obdržení.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu provozních nákladů uhradit.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a ceny služeb je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.

7. 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.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.
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. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny předmětu nájmu bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení, ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu.
6. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostor do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce se zavazuje 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 prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému 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. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu 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 nebytové prostory poslední den nájmu, ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, 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, v platném znění.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
6. 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.

Doložka

Záměr statutárního města Brna pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonným způsobem dne 22. 10. 2015

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R7/045. konané dne 1. 12. 2015 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 15. 12. 2015

Pronajím

#7/045 jednání Rady měst
konané dne - 1 12.
pověřilo

vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor správy majetku
Husova 3, 601 67 Brno
-007 -

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami v objektu Anenská 10 platný ode dne předání předávacím protokolem				
(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)			ASOCIACE POMÁHAJÍCÍ LIDEM S AUTIZMEM APLA-JM o.s.	
I. Platby za nájmemné	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
	150,85	500,00 Kč	18 856,25 Kč	75 425,00 Kč
Celkem odd. I	150,85	500,00 Kč	18 856,25 Kč	75 425,00 Kč
II. platby za služby dodavatelů placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch				
	záloha za m2/rok	záloha čtvrtletí	záloha rok	
1. Tepelná energie		13 500,00 Kč	54 000,00 Kč	
2. Elektrická energie		9 000,00 Kč	36 000,00 Kč	
3. Vodné, stočné		1 500,00 Kč	6 000,00 Kč	
4. Srážk. voda		195,00 Kč	780,00 Kč	
Celkem odd. II.		24 195,00 Kč	96 780,00 Kč	
III. Platby za služby pronajímatele placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch				
služby	záloha za m2/rok	záloha čtvrtletí	záloha rok	
Celkem odd. III		19 535,00 Kč	78 140,00 Kč	

Služby zahrnují odvoz odpadu, obsluhu výtahů, úklid sp.pr.a provoz os. výtahu.

Vypracoval: Kostka
v Brně dne: 2.12.2015

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB

za
ASOC
LIDEM

MAJÁK
Číslo: 1234
Městský úřad Brno
1234