

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám.č. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem

IČ : 44992785

Bankovní spojení:

č.ú. :

dále jen p r o n a j í m a t e l

a

2. Vaše klinická logopedie s. r. o.

sídlo: Větrná 917/17, 671 72 Miroslav

zastoupená jednatelem Mgr. Milenou Žákovou

IČ: 06512551

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, odd. C, vl. 102518

dále jen n á j e m c e

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 345/1 v k. ú. Veverí, 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 Žerotínovo nám.6, č.p. 533 – objekt občanské vybavenosti (dále jako „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou prostory v 5. NP nemovitosti o celkové výměře 38,46 m², a to místnost č. 409 o výměře 19,23 m² a místnost č. 410 o výměře 19,23 m² (dále jako „prostory“ nebo „předmět nájmu“)
3. Prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako ordinaci logopedie.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých prostor, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné prostory přijímá.

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) nájemci jsou o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného,

- b) nájemci přenechají pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- c) nájemci užívají prostory v rozporu s touto smlouvou,
- d) bude nemovitost, v níž se nachází pronajatý prostor, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatého prostoru 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.

Případy uvedené v písm. a), b), c) tohoto odstavce se považují za hrubé porušení povinností nájemce.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává částkou ve výši 97.496,- Kč za rok, výše čtvrtletní splátky činí 24.374,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje hradit úhrady za dodávky energií a služeb spojených s nájmem (zejména el.energií, vodné a stočné, teplo) Sdružení zdravotnických zařízení II Brno, p.o., které tyto služby zajišťuje svým jménem a se kterým se nájemce zavazuje za tímto účelem uzavřít dohodu nejpozději do 10-ti dnů ode dne převzetí prostor.
3. Nájemné za užívání prostor je splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí za které platba náleží, převodem na účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné, tj. za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí bude pronajímatelem vystavena do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
5. 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 je povinen užívat pronajaté prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat prostor do podnájmu jiné osobě na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájmní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.

3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory 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 pronajatých prostor 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 pronajatých prostor 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 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 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 pronajatých prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. V případě prodloužení s vyklizením a předáním pronajatých prostor po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního 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 služeb spojených s užíváním prostor.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvanému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou pronajatých prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány 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 pronajaté prostory poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí

nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorách 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 prostory poslední den nájmu, ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny nepoužije.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Smlouva je vyhotovena v 7 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel, 2 nájemce a 1 SZZ II Brno.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
8. 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 prostory byl zveřejněn zákonným způsobem dne 30. 10. 2017

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R7/142 konané dne 21. 11. 2017 a nabývá platnosti dnem jejího uzavření

V Brně dne

P r o n a j í m a t e l

N á j e m c e