

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**1. Statutární město Brno, Městská část Brno-sever**

zastoupená starostou Ing. Rostislavem Haklem
 ve věcech smluvních oprávněna k jednání a podepisování místostarostka Ing. Kateřina Kalinová
 se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno
 IČ: 44992785
 (dále jen „pronajímatel“)

a

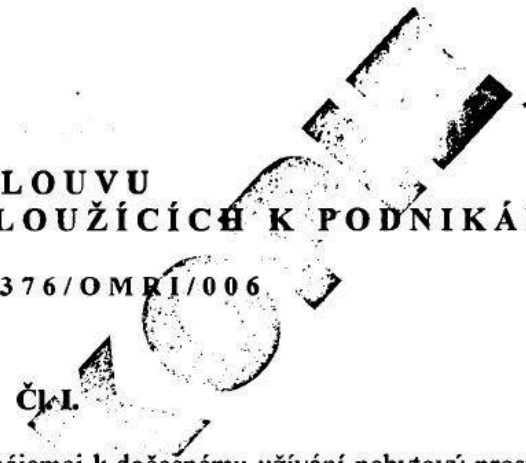
2. Hana Němcová

se sídlem: _____
 IČ: 03466612
 (dále jen „nájemce“)

uzavřeli

**SMLOUVU
 O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

č. 2015/1376/OMR1/006



1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor v domě č. o. 48, č. p. 63, na ulici Zeiberlichova, na parcele č. 1, v k. ú. Soběšice, obec Brno, okres Brno – město, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu Brno-město, místnost č. 048 ve 2.NP, o výměře 19,98 m². Nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplat.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání nebytový prostor specifikovaný výše se všemi jeho součástmi náležejícími k němu a to na základě usnesení z 6/75. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 20.11.2014.
Záměr na pronájem prostor byl vyřešen v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. v platném znění od 23.05.2014 do 09.06.2014.
3. Vnitřní vybavenost, výměra a zařízení jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

ČI. II.

1. Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: vstup a schodiště v 1.NP, chodbu a schodiště ve 2.NP, WC ve 2.NP.
Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – kosmetické služby a pedikúra.
2. 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.

3. 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 **912,- Kč/m²/rok** (slovy: devět set dvanáct korun českých/m²/rok) a nájemného za vybavení nebytového prostoru (dále jen „nájemné“).
2. Výše měsíčních 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, s ohledem na očekávanou spotřebu dle účelu pronájmu.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: **19-5191000267/0100**, vedený u Komerční banky a.s. a to vždy do 20. dne příslušného kalendářního měsíce.
4. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **940000000**.
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného měsíčního 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 určitou 5 let.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor a společných prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu.
2. Pokud není stanoveno jinak, zavazuje se nájemce hradit náklady na služby v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých k celkové ploše všech pronajatých ploch budovy.
3. Vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy.
4. Vodné – stočné pronajatých prostor bude nájemcem pronajímateli hrazeno dle skutečné spotřeby vykázané podružným vodoměrem a úhradu za odvod srážkové vody se nájemce zavazuje pronajímateli hradit v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých, k celkové výměře všech ploch budovy.

5. Dodávka elektrické energie pronajatých prostor bude hrazena dle skutečné spotřeby vykázané podružným elektroměrem.
6. Telekomunikační služby, služby datových sítí, úklid předmětných nebytových prostorů si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
7. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Měsíční úhrada za služby bude hrazena bezhotovostně na účet č. **19-5190900247/0100** vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol č. **308207**, do 20. dne příslušného kalendářního měsíce, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na uvedený účet pronajímatele. Výše je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Dojde-li ke změně výše nebo splatnosti záloh sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci způsobem, uvedeném v odst. 9.
8. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
9. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku, nejpozději do 30. 4. následujícího 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, od písemného sdělení čísla bankovního účtu nájemcem, nájemci na jeho účet.
10. 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. 1), 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, prudce 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. 1.
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 ujednan.
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 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. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem předání do užívání a sepsáním protokolu o předání a převzetí pronajatých prostor.
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 v 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.

V dne

V BRNĚ dne 6. 1. 2015


Ing. Kateřina Kalinová, místostarostka
(pronajímatel)

Hana Němcová
(nájemce)

Přílohy:

Výpočtový list nájmu

Protokol o předání a převzetí pronajatých prostor

FOTOKOPIE

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL – NEBYTOVÝ PROSTOR

Pronajímatel: Statutární město Brno, Městská část Brno-sever

Předávající: Bc. Kamila Letochová, referent OMRI

Přebírající: Hana Němcová, IČ 03466612

Předmětem předání jsou nebytové prostory v KD na ulici Zeiberlichova 63/48, Brno 644 00.

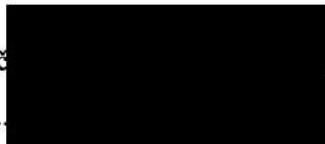
Jedná se o prostor o velikosti 19,98 m², ve 2. NP, místnost č. 048. Místnost je vybavena umyvadlem a ohříváčem vody Ariston 30 l. Vchodové dveře místnosti jsou protipožární.

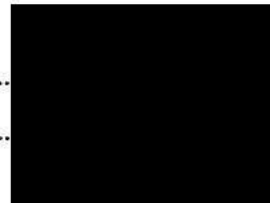
Předané klíče:

	1 ks
	1 ks
	2 ks
	1 ks

Stavy měřidel:

stav elektroměru č. 

stav vodoměru č. 



1) Nebytový prostor byl předán bez závad.

2) Zjištěné závady:

.....
.....

Zjištěné závady budou odstraněny nejpozději do

Tento protokol je přílohou smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 2015/1376/OMRI/006 ze dne 6.1.2015.

Strany po přečtení tohoto předávacího protokolu prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, a že došlo k předání výše zmíněných věcí, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

V Brně dne 02.03.2015

**STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER**

Odbor majetku, rozvoje a investic
Úřadu městské části
Bratislavská 70, 601 47 BRNO

Bc. Kamila Letochová
předávající

Hana Němcová
přebírající