Smlouva o nájmu

uzavřená podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:
Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno
IČ: 44992785
zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
(jako pronajímatel)
a
Knihovna Jiřího Mahena v Brně
se sídlem Kobližná 70/4, 601 50 Brno
IČ: 00101494
zast. ředitelkou Ing. Libuší Nivnickou
zaps. v OR u KS v Brně, odd. Pr., vl. 33
(jako nájemce)

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy radnice městské části Brno-Líšeň, č.p. 2609, Jírova 2, Brno, která je součástí pozemku p.č. 5037/42 v k.ú. Líšeň, zaps. na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.
Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory v části II. objektu, a to prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží o celkové výměře 179 m2 a dále prostory ve druhém nadzemním podlaží o celkové výměře 431 m2. Přesná specifikace jednotlivých místností a ostatních prostor je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

Celková výměra všech pronajatých prostor činí 610 m2.

2. Uvedené nebytové prostory pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování pobočky knihovny Jiřího Mahena v městské části Brno-Líšeň.

3. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory pouze k uvedenému účelu. Jakékoliv rozšíření nebo jinou změnu služeb, které nebudou podřaditelné do rozsahu provozu knihovny, je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a získat jeho písemný souhlas.
Umožnit užívání pronajatých prostor nebo jejich části třetí osobě (podnájem, výpůjčka) je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

4. V případě, že nájemce poruší ustanovení uvedená v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy, je toto považováno za hrubé porušení smlouvy a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

II.

1. Nájem se sjednává na dobu 15 let počínaje dnem 21.3.2018.

2. Smluvní strany se zavazují, že ve dvouměsíčním období před ukončením sjednané doby nájmu budou jednat o jejím možném prodloužení.

III.

1. Výše nájemného je stanovena dohodou stran a činí **193,- Kč/m2 ročně**, tj. celkem **117.728,- Kč**.

2. Počínaje rokem 2019 je pronajímatel oprávněn každoročně s účinností od 1.1. daného kalendářního roku upravit výši nájemného podle inflačního koeficientu vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok, avšak pouze v případě, kdy inflační koeficient bude činit 3 % a více. Pokud bude inflační koeficient nižší než 3 %, výše nájemného v tomto roce upravena nebude, ale tento inflační koeficient bude vždy v následujícím roce (a případně i v dalších letech) přičten k aktuálnímu inflačnímu koeficientu. Jakmile tento postupný součet inflačních koeficientů dosáhne výše 3 %, bude v tomto roce nájemné o tento součet inflačních koeficientů upraveno s účinností od 1.1. daného roku, v němž se nájemné upraví.

3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci dodávku služeb s užíváním nebytových prostor obvykle spojených.
Nájemce se zavazuje hradit poskytnuté služby formou čtvrtletních záloh ve výši **65.000,- Kč.**
Služby budou vyúčtovány nájemci pronajímatelem vždy jedenkrát ročně na základě konkrétních spotřeb zúčtovaných pronajímateli ze strany dodavatelů jednotlivých služeb. Případné nedoplatky nebo přeplatky jsou splatné do 30 dnů od doručení vyúčtování nájemci.
Pronajímatel je oprávněn upravit výši zálohy na služby při změně jejich ceny dané dodavatelem, nebo též v případě většího rozdílu mezi uhrazenými zálohami a provedeným ročním vyúčtováním.

4. Nájemné včetně záloh na služby je splatné **čtvrtletně vždy do 5. dne druhého měsíce daného čtvrtletí** na bankovní účet pronajímatele č.[redacted]
Celková čtvrtletní splátka nájemného včetně zálohy na služby činí 94.432,- Kč.

5. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, záloh na služby nebo vyúčtování služeb je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy. Prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc je považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

6. V nájemném a platbách za služby není zahrnuta platba za užívání telefonní linky, úklid pronajatých prostor a odvoz odpadků. Tyto služby si nájemce zajistí svým jménem a na svůj náklad sám.

Úklid v pronajatých prostorách si bude provádět nájemce sám včetně nadstandardního úklidu, tj. např. umývání oken, úklid po malování, a v případě potřeby též zimní údržba chodníku před vstupem do pronajatých prostor.

IV.

1. Pronajaté prostory je nájemce povinen udržovat v řádném stavu. Nájemce zajišťuje a hradí ze svého rozpočtu veškerou běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor.
2. Provádět případné stavební úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení, resp. ohlášení dle stavebního zákona.
3. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek vnesený do pronajatých prostor.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, provádění kontroly stavu přenechaných nebytových prostor, a provádění zásahů do pronajatých prostor, pokud to bude nezbytně nutné k provedení prací, zajišťovaných pronajímatelem při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí nebo celého objektu s tím, že tyto práce budou prováděny pokud možno mimo provozní hodiny nájemce.
5. Nájemce se zavazuje počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nezavdal svou činností příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události, a při své činnosti v pronajatých nebytových prostorách dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti ochrany zdraví a majetku.
6. Nájemce odpovídá za škody na nemovitosti i věcech movitých ve vlastnictví pronajímatele, které byly jím způsobené byť z nedbalosti.
Nájemce odpovídá pronajímateli i za škody způsobené v pronajatých prostorách třetími osobami, které vstoupily do pronajatých prostor v souvislosti s činností nájemce.
Nájemce odpovídá rovněž za škody způsobené v pronajatých prostorách třetím osobám, které do nich vstoupily v souvislosti s činností nájemce.
7. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, v níž jsou pronajaté nebytové prostory, viditelné označení veřejné knihovny.
8. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným stavebním úpravám. Nájemce se zavazuje uhradit případné škody v prokázané výši.
9. Smluvní strany se dohodly, že Správa majetku Líšeň, přísp. org. bude mít trvale k dispozici jeden klíč od spojovacích dveří oddělujících prostory KJM od prostor SML v prvním poschodí, a to pro případ nutného zásahu při vzniku eventuální havárie v prostorách KJM.
Nájemce bude mít trvale k dispozici klíč od suterénních prostor budovy, v nichž se nachází uzávěr vody a měřidla energií.
10. Nájemce již užívá pronajímané prostory na základě dříve uzavřené smlouvy, která skončí dnem 20.3.2018. Proto prostory nebudou nájemci protokolárně předávány, samostatný protokol bude sepsán o zpětném předání a převzetí v případě skončení nájmu.

V.

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou může před uplynutím sjednané doby nájmu skončit:
a) vzájemnou dohodou smluvních stran mající písemnou formu;
b) písemnou výpovědí nájemce z důvodů stanovených v § 2308 občanského zákoníku. Pro tyto případy sjednávají strany dvouměsíční výpovědní dobu, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
c) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo z důvodů sjednaných v této smlouvě. Pro tyto případy sjednávají smluvní strany dvouměsíční výpovědní dobu, pokud není v této smlouvě uvedeno jinak. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodu porušení povinnosti nájemcem až tehdy, když předtím písemně nájemce upozorní na dané porušení smlouvy a nájemce nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, kterou mu pronajímatel za tím účelem v písemném upozornění stanoví. Tato lhůta nesmí být kratší 10 kalendářních dnů.
d) odstoupením pronajímatele nebo nájemce od této smlouvy – jen v případech stanovených zákonem nebo touto smlouvou. V případě odstoupení od smlouvy nedojde ke zrušení smlouvy od počátku, nýbrž až ode dne doručení písemného rozhodnutí o odstoupení druhé smluvní straně.

2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory do dvou měsíců po skončení nájemního vztahu (tato lhůta je sjednána s ohledem na složitost přesunu celé pobočky knihovny do jiného místa). Za období od skončení nájmu do dne protokolárního předání vyklizených prostor zpět pronajímateli uhradí nájemce pronajímateli platbu ve výši odpovídající aktuální výši nájemného a rovněž uhradí spotřebované energie.
Pro případ nevyklizení a nepředání prostor nájemcem pronajímateli v uvedeném termínu se sjednává smluvní pokuta, kterou uhradí nájemce pronajímateli, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením nebytových prostor.
Pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

3. Smluvní strany se dohodly, že pro případy skončení nájmu dle této smlouvy vylučují použití ustanovení §§ 2314 a 2315 občanského zákoníku a budou se řídit výlučně ujednáními této smlouvy.

VI.

1. Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.

2. Plnění práv a povinností pronajímatele vyplývajících z této smlouvy provádí za pronajímatele vedoucí majetkoprávního odboru ÚMČ Brno-Líšeň a ředitel Správy majetku Líšeň, přísp. org., případně jím pověřený pracovník, s výjimkou podpisu této smlouvy, resp. jejich dodatků, kde právo náleží pouze statutárnímu zástupci pronajímatele.

3. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními občanského zákoníku v aktuálně platném znění.

4. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran.

5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-Líšeň na VII/71. schůzi konané dne 17.1.2018.
Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 10.11.– 27.11.2017.

V Brně dne 18.1.2018

utární město Brno
tská část Brno-Líšeň
[redacted]
pronajímatel

[redacted]
nájemce

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor v části II. objektu Radnice MČ Brno-Líšeň:

Rozpis pronajatých prostor (místnosti jsou označeny v souladu s projektovou dokumentací):

1. nadzemní podlaží:

Místnost č. 1.01 - vstup 9,40 m2
1.02 - schodišťový prostor 21,12 m2
1.03 - volný výběr děti 119,83 m2
1.04 - sklad knih 9,35 m2
1.05 - úklid 2,05 m2
1.06 - WC muži 4,98 m2
1.07 - WC ženy 5,47 m2
1.08 - předsíňka 1,20 m2
1.09 - WC vozíčkáři 4,03 m2
1.10 - WC zaměstnanci 1,54 m2

2. nadzemní podlaží:

Místnost č. 2.01 - volný výběr dospělí 275,84 m2
2.02 - sklad knih 16,16 m2
2.03 - úklid 1,98 m2
2.04 - WC muži 4,71 m2
2.05 - WC ženy 5,35 m2
2.06 - WC vozíčkáři 4,475 m2
2.07 - studovna 52,55 m2
2.08 - kancelář 33,63 m2
2.09 - chodba 24,97 m2
2.10 - WC zaměstnanci 2,96 m2
2.11 - sprcha zaměstnanci 2,62 m2
2.12 - úklid 1,25 m2
2.13 - čajová kuchyňka 4,80 m2

Celková výměra všech pronajatých prostor ..... 610 m2.