

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená ve smyslu ust. §§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,

Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno
zastoupené městskou částí Brno-Kohoutovice,
se sídlem Bašného 36, 623 00 Brno
zastoupené Petrem Šafaříkem, starostou MČ Kohoutovice
IČ: 44992785 11
DIČ: CZ44992785
(dále jen „pronajimatel“)

a

2. Střední odborné učiliště tradičních řemesel a Vyšší odborná škola, spol. s r.o.
se sídlem Střední 552/59, 602 00 Brno
zastoupené jednatelem PaedDr. Josefem Horákem PhD.
IČ : 607 29 937
DIČ : CZ699001788
zapsáno v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně,
oddíl C, vložka 17343
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajimatel je vlastníkem budovy na ulici Libušina třída č.p. 922, č. o. 19a, 623 00 Brno, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku p. č. 2104. Budova je zapsána na LV č. 10001, k. ú. Kohoutovice v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Pronajimatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostor situovaný v přízemí shora uvedené budovy o celkové výměře 96,9 m², který sestává z těchto místností:

Místnost	Výměra (m ²)
zádveři	4,76
zádveři	4,13
chodba	16,53
chodba	16,11
kancelář	14,51
kancelář	9,20

kancelář	10,94
kancelář	10,11
úklidová komora	2,14
WC	1,87
sprcha	1,87
sprcha	1,84
WC	1,84
sklad	1,04

3. Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a souhlasí s tím, že je způsobilý k užívání ve smyslu této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu je pronajímán k praktické výuce učňů oboru kadeřník, kteří jsou žáky nájemce.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá od ~~1. 6. 2019~~ na dobu neurčitou.

IV.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemce se s pronajímatelem dohodl na výši nájemného na částce 65 Kč/m²/měsíčně, což činí celkem 6.298 Kč. Nájemné bude platit nájemce pronajímateli měsíčně pozadu, vždy do desátého dne příslušného měsíce, a to na účet u Komerční banky a.s., číslo účtu 19-20429621/0100, variabilní symbol VS 1110000005.
2. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta, kterou uhradí nájemce pronajímateli ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to formou písemného oznámení nájemci.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce:
 - a) nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné,

- b) nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl,
- c) oznámí-li to pronajímatel písemně předem, umožní mu nájemce prohlídku předmětu nájmu a přístup do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
- d) vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle písm. c) obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného,
- e) nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení,
- f) provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu,
- g) po dobu nájmu zajišťuje nájemce na předmětu nájmu běžnou údržbu a drobné opravy do částky 3.000,- Kč jednorázově. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel,
- h) oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání nebo znemožňuje-li užívání zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného,
- i) nájemce má právo započíst si to, co může podle písm. h) žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného,
- j) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání,
- k) trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,
- l) jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný předmět nájmu,
- m) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nemůže nájemce zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu,
- n) nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu,
- o) nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný,
- p) v rámci pronajatého prostoru může nájemce skladovat pouze materiály v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy,
- q) při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

2. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu,
- b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu účelu, pro které byl pronajat,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- d) během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit,
- e) pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

VI.

Skončení nájmu

1. Smluvní strana má právo nájem vypovědět v šestiměsíční výpovědní lhůtě; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
2. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
3. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námítky; námítky vyžadují písemnou formu.
4. Nevznese-li vypovídaná strana námítky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
5. Vznese-li vypovídaná strana námítky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námítky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
6. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, odevzdáním se rozumí předání vyklizené místnosti.

VII.

Změna smluvních stran

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
2. Smluvní strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník předmětu nájmu. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
2. Všechny případné změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných číselovaných dodatků.

3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Dvě podepsaná vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

V Brně dne 31.05.2018

V Brně dne 19.dubna 2018

Pronajímatel :

Nájemce:

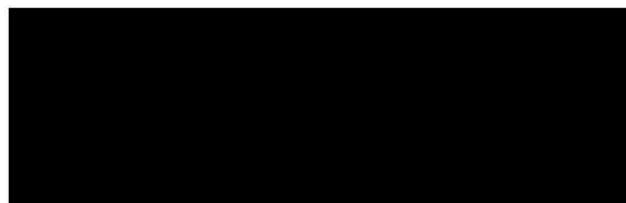


STŘEDNÍ ODBORNÉ UČILIŠTĚ
TRADIČNÍCH ŘEMESEL
A VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA
spol. s r.o.
BRNO, Střední 552/59, 602 00
-2-

Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Smlouva o nájmu prostoru služebního podnikání č. 1118100071 uzavřená mezi statutárním městem Brnem, MČ Brno-Kohoutovice, Bašného 36, Brno a firmou Střední odborné učiliště tradičních řemesel a Vyšší odborná škola, spol. s r. o., Střední 552/59, 602 00 Brno, byla schválena Radou městské části Brno-Kohoutovice na její 91. schůzi konané dne 16.05.2018, usnesením č. 1782/91-18, písm. b).

V Brně dne 31.05.2018



starosta MČ Brno-Kohoutovice

