

# Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

## **Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno**

zastoupené starostou městské části Brno-Útěchov PhDr. Zdeňkem Drahošem

na základě čl. 13 odst. 2 a 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001

ve znění pozdějších změn – Statutu města Brna

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

adresa pro doručování: ÚMČ Brno-Útěchov

Adamovská 15/6

644 00 Brno

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.

číslo účtu: 214275659/0300

dále jen „**pronajímatel**“

a

Tamara Richterová

Voroněžská 2378/12

616 00 Brno

telefon: 723 20 40 77

e-mail: tejmynealko@gmail.com

IČ: 87264811

DIČ: CZ87264811

bankovní účet: 670100-2216975992/6210

vedený u Mbank, a. s.

Předmět podnikání: hostinská činnost

Živnostenský list: hostinská činnost

dále jen „**nájemce**“

## I.

### Právní stav předmětu nájmu

Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 277, postavené na pozemku parc. č. 58/22, LV č. 10001, vedený pro k. ú. Útěchov u Brna u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

## II.

### Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání (veřejné občerstvení), nacházející se v čl. I. této smlouvy, blíže popsané následovně:

- vstupní prostor (č. 002 – 4,15 m<sup>2</sup>), část vstupní chodby (č. 003 – 10 m<sup>2</sup>),
- denní místnost (č. 004 – 78,10 m<sup>2</sup>),
- sklad (č. 005 – 6,80 m<sup>2</sup>)
- sociální zázemí ( č. 006 – 4,64 m<sup>2</sup>, 007- 4,54 m<sup>2</sup>, 008 – 3,43m<sup>2</sup>, 009 – 4, 60 m<sup>2</sup>, 011 – 5,55 m<sup>2</sup>).

Jeich rozmístění vymezuje plánec, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Celková výměra prvního a nadzemního podlaží je 121,81 m<sup>2</sup>.

## III.

### Účel nájmu

1. Pronajímané prostory sloužící k podnikání tak, jak jsou blíže popsány v čl. II. této smlouvy, se dávají nájemci do nájmu za účelem jejich využití pro podnikatelské aktivity nájemce vyplývající z jeho živnostenského oprávnění blíže specifikovaného shora v záhlaví této smlouvy a v příloze této smlouvy (kopie výpisu ze živnostenského rejstříku). Nájemce bude provozovat v pronajatých prostorách sloužících k podnikání restaurační činnost v rozsahu specifikovaném v rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.
2. Otevírací doba úterý až pátek 16 – 22 hod. O víkendech dle zájmu. Případné pořádání soukromých akcí s uzavřením pro veřejnost může nájemce provozovat max. jednou za kalendářní měsíc.
3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření této smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém směru změní jen nepodstatně.

## IV.

### Doba nájmu a výpověď z nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící k podnikání do nájmu na dobu určitou do 31. 12. 2024. V případě, kdy nájemce sdělí ve lhůtě do dvou měsíců (do 31.10.) před koncem doby trvání nájmu, že žádá o prodloužení doby trvání nájmu, a pokud pronajímatel ve lhůtě do **jednoho** měsíce před koncem doby trvání nájmu (do 30.11.) sdělí písemně nájemci, že s žádostí o prodloužení nájmu souhlasí, doba trvání nájmu se prodlužuje o jeden rok. V předchozí větě popsaným způsobem je přípustné tuto smlouvu prodlužovat opakovaně.
2. Trvání této nájemní smlouvy končí uplynutím doby, na kterou byla sjednána, dohodou smluvních stran dle čl. IV. odst.5) výpovědí dle čl.IV odst. 3 této smlouvy, nebo výpovědí pro hrubé porušení povinností nájemce danou pronajímatelem nájemci. Výpovědní doba pro hrubé porušení povinností

nájemce je tříměsíční, přičemž za hrubé porušení povinností nájemce je smluvními stranami považováno to, že přestože pronajímatel vyzval nájemce k nápravě, tak nájemce nápravu nesjednal.

- 2.1. nájemce nehradí náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor sloužících k podnikání nebo
  - 2.2. nájemce přenechá pronajaté prostory sloužící k podnikání do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo
  - 2.3. nájemce neuhradí pronajímateli škodu na majetku pronajímatele vzniklou z podnikatelské činnosti nájemce nebo v souvislosti s ním dle podmínek stanovených v této smlouvě nebo
  - 2.4. nájemce neumožní pronajímateli vstup do pronajímaných prostor za účelem kontroly plnění této smlouvy.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu pronajímateli. Porušením povinností zvláště závažným způsobem se rozumí:
- 3.1. nájemce užívá prostory sloužící k podnikání v rozporu s podmínkami stanovenými v této smlouvě,
  - 3.2. nájemce nebude dodržovat protipožární předpisy a předpisy bezpečnosti práce,
  - 3.3. nájemce bude provádět stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele,
  - 3.4. nájemce provede změnu způsobu využití pronajatých prostor,
  - 3.5. nájemce neuhradí platby nájemného ve stanovené lhůtě a ani ve lhůtě nejpozději do splatnosti příštího nájemného,
  - 3.6. nájemce neuhradí platby za služby či jiné peněžní závazky vyplývající pro něj z této smlouvy či její přílohy ani ve lhůtě nejpozději do splatnosti příští platby nájemného,
  - 3.7. nájemce přestane být pojištěn v rozsahu, ke kterému se touto smlouvou zavázal.
4. Nájemce je povinen pronajaté prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli v den uplynutí výpovědní doby.
5. Nájemní vztah je možno dále ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran. Nájemce je povinen pronajaté prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli v den ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy dohodou smluvních stran.
6. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
7. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

## V.

### Nájemné – výše a jeho úhrada

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran. Nájemné za první měsíc trvání této smlouvy se sjednává ve výši 3.000,- Kč, za další období trvání nájmu pak ve výši 5.000,- Kč měsíčně. Nájemce je povinen platit takto sjednané nájemné dle dohody smluvních stran na bankovní účet pronajímatele specifikovaný v záhlaví této smlouvy či oznámeném písemně pronajímatelem nájemci.
2. V nájemném není zahrnuta cena služeb.

## VI.

### Služby – výše a jeho úhrada

Náklady na dodávku médií:

- **Elektrická energie 1. 000,- Kč měsíčně.**
- **Vodné a stočné – 400,- Kč měsíčně.**
- **Úklid –** nájemce si provádí úklid sám na své vlastní náklady, součástí úklidu je i vstupní chodbička za prvními skleněnými dveřmi. Nájemce je povinen tyto prostory minimálně třikrát týdně vytřít.

## VII.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má za povinnost přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.
2. Pronajímatel má za povinnost udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat, to však pouze nad rámec závazků nájemce popsanych v čl. VIII odst. 9 (tedy nad rámec běžné údržby).
3. Pronajímatel má za povinnost zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu, s tím, že si vyhrazuje právo 4x za jedno pololetí bezplatně využít prostory pro obecní akce – termín sdělí min. 3 týdny před jejich konáním.
4. Pronajímatel má rovněž právo v zavírací den (pondělí) konat v tomto prostoru veřejné zasedání zastupitelstva MČ.
5. Pronajímatel má za povinnost provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy.
6. Pronajímatel má za povinnost sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění.
7. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření této smlouvy obě strany věděly a které nebrání užívání pronajatých prostor.
8. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.
9. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatých prostor pouze v přítomnosti nájemce.
10. Pronajímatel má právo vstoupit do pronajatých prostor i bez přítomnosti a souhlasu nájemce v případě havarijní situace nebo jiné naléhavé okolnosti. O tomto vstupu je povinen nájemce bez zbytečného odkladu informovat.

## VIII.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat prostor sloužící k podnikání jako řádný hospodář k účelu sjednanému, v rozsahu uvedeném v příloze této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit v souladu s touto smlouvou nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu popsané v čl. VI. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen respektovat všechny obecně závazné předpisy bezpečnosti práce, protipožární předpisy a platné hygienické předpisy.
4. Nájemce odpovídá za škody na majetku pronajímatele, které by vznikly v důsledku porušení takových předpisů a zaviněním ze strany nájemce. Nájemce se zavazuje pro případ odpovědnosti na majetku třetích osob, včetně majetku pronajímatele, pojiřit. Nájemce se zavazuje pronajímateli předložit ve lhůtě do 30 dnů od uzavření této smlouvy důkaz o sjednání a trvání v přechodí větě popsaneho pojištění.
5. Ode dne převzetí pronajatých prostor přejímá nájemce odpovědnost za jejich stav, z hlediska protipožární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Jméno odpovědné osoby za dodržování tohoto ustanovení smlouvy bude písemně oznámeno nájemcem pronajímateli nejpozději do deseti dnů od podpisu této smlouvy. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem provádění kontrol a revizí těchto zařízení podle právních předpisů platných v této oblasti, dále

prokazatelné proškolení svých pracovníků o bezpečnosti práce a protipožární ochraně v pronajatých prostorách i v celém předmětu nájmu a zajistit jejich dodržování. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách zajišťovat na své náklady veškeré revize, které je dle obecně závazných předpisů potřeba zajišťovat. Nájemce tedy odpovídá za dodržování právních předpisů, technických norem a místních nařízení v oblasti bezpečnosti práce včetně, jak je uvedeno shora, všech protipožárních opatření, revizí a předepsané evidence, a to plně v souladu s právními předpisy upravujícími bezpečnost práce a protipožární ochranu. V případě porušení povinností, k nimž se takto nájemce zavázal, odpovídá nájemce i za veškerá sankční opatření, která budou uložena ať již nájemci, či pronajímateli v důsledku porušení povinností na těchto úsecích.

6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím zmocněné osobě přístup do pronajatých prostor za účelem jejich kontroly, a to na požádání, a v přítomnosti nájemce.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou mu způsobil buď on sám nebo jiné osoby s nájemcem pracující, podnikající, eventuálně se pohybující se souhlasem nájemce v jím pronajatých prostorách a společných prostorách na jeho majetku. Nájemce je povinen uhradit škodu buď uvedením do původního stavu, a to po souhlasu pronajímatele, jinak na výzvu pronajímatele v penězích a ve lhůtě stanovené pronajímatelem. Nájemce je pro výše uvedený případ vzniku odpovědnosti pojistit. Nájemce se zavazuje pronajímateli předložit ve lhůtě do 30 dnů od uzavření této smlouvy důkaz o sjednání a trvání v přechodí větě popsaného pojištění.
8. Nájemce je povinen vyklidit pronajatý prostor a předat ho pronajímateli nejpozději v den ukončení platnosti nájemní smlouvy.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním. Pojem obvyklé udržování v sobě zahrnuje zejména provádění malby, opravy vnitřních instalací vody, elektrické energie, opravy dveří v pronajatých prostorách, opravy vnitřních částí oken, nátěry dveří v pronajatém prostoru, nátěry vnitřní strany oken, výměnu či opravy sanitární techniky včetně vodovodních baterií, výměnu žárovek, zásuvek, vypínačů, opravu podlah či její nátěry.
10. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, která vznikne tím, že nájemce bez zbytečného odkladu neoznámí pronajímateli potřebu oprav pronajatých prostor nebo neumožní jejich provedení.
11. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy a měnit způsob využití pronajatých prostor sloužících k podnikání. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy předmětu nájmu provede nájemce na svůj náklad, bez nároku na jejich úhradu pronajímatelem, pokud se účastníci této smlouvy písemně formou dodatku této smlouvy nedohodnou jinak.
12. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory sloužící k podnikání dát do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce, který provozuje činnost se zvýšeným požárním nebezpečím, musí mít zpracováno požárním technikem posouzení požárního nebezpečí.
14. Při ukončení nájmu je povinen nájemce nejpozději ve lhůtě do 15 pracovních dnů od data ukončení nájmu provést změnu svého sídla z adresy, na které se předmět nájmu dle této smlouvy nacházel. Toto ustanovení platí, pokud má nájemce nahlášeno sídlo v předmětu nájmu.

## IX.

### Ostatní ujednání

1. Ke dni skončení nájemního vztahu uplynutím výpovědní lhůty, případně stanoveného dohodou účastníků, je povinen nájemce prostory sloužící k podnikání vyklidit a vyklizené protokolárně předat pronajímateli.
2. V případě zájmu nájemce o využití reklamních ploch požádá nájemce pronajímatele o samostatný písemný souhlas k umístění reklamy. Toto ustanovení se týká nových reklamních ploch, které nejsou ke dni podpisu této smlouvy již na budově instalovány.
3. Pronájem movitých věcí bude řešen samostatnou smlouvou.
4. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
5. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby si označil pronajatý prostor sloužící k podnikání svým firemním značením. Nájemce je však povinen předložit pronajímateli návrh označení a místo jeho umístění k písemnému souhlasu. Nájemce je povinen v den ukončení nájemního vztahu firemní označení odstranit a místo, kde bylo umístěno, je povinen uvést do původního stavu.

## X.

### Sankce

1. V případě prodlení s platbou nájemného a úhradou za služby se dohodli účastníci této smlouvy na výši úroku z prodlení pro nájemce se sazbou 0,1 % za každý den prodlení z dlužné částky. Úrok z prodlení je splatný v okamžiku vzniku nároku na něj.
2. V případě podstatného porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a podstatného porušení obecně závazných právních předpisů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši jedné měsíční platby nájemné. Za podstatné porušení této smlouvy se považuje:
  - nezaplacení sjednané nájemného a služeb po dobu delší než 30 dní,
  - porušení povinností nájemce tak, jak jsou zakotveny v čl. IV. bod 3. této smlouvy
3. Ustanovení bodu 1. a 2. nemají vliv na výši případné náhrady škody, která by v důsledku porušení povinností ze strany nájemce pronajímateli vznikla.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení této smlouvy, nájemce jedno vyhotovení.
2. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možno učinit pouze písemně dodatkem této smlouvy
3. Pronajatý prostor sloužící k podnikání bude nájemci předán ke dni nájmu.
4. O předání předmětu nájmu bude stranami této smlouvy sepsán a podepsán předávací protokol, který bude obsahovat stav pronajatých prostor v době jejich převzetí nájemcem.
5. Touto smlouvou s ruší po dohodě smluvních stran platnost případné předchozí smlouvy včetně veškerých dodatků.
6. Tato smlouva byla projednána a schválena na zasedání Zastupitelstva městské části Brno–Útěchov dne . 17. 6. 2024.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....

PhDr. Zdeněk Drahoš, starosta

Přílohy:

- Plánek pronajímaných prostor
- Kopie výpisu z živnostenského rejstříku
- Tzv. rekolaudační rozhodnutí stavebního úřadu ze dne