

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 7220034644

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“) mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

Dominikánské nám.196/1, 602 00 Brno

IČO: 449 92 785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 111158222/0800

k podpisu smlouvy pověřen PaedDr. Jan Polák, CSc.

vedoucí Odboru sociální péče Magistrátu města Brna

dále jen "Pronajímatel"

a

MAGIC LIFE PRODUCTION s.r.o.

se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 27748723

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 336136

zastoupená [redacted] jednatelem

dále jen „Nájemce“

1. Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č.10001 pro k.ú. Židenice, část obce Židenice, obec Brno, a to budovy občanské vybavenosti č.p. 4304, stojící na pozemcích p.č. 7773/4, 7781/2, 7782/2, vše zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se na adrese Věstonická 4304/1, 628 00 Brno. Pronajímatel prohlašuje, že shora uvedená budova byla rozhodnutím zastupitelstva města Brna od 1. 1. 2001 svěřena do správy a užívání Domova pro seniory Věstonická, příspěvkové organizaci (dále jen „správce“ či „domov“). Nájemce tuto skutečnost bere na vědomí.
- 1.2. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání touto smlouvou prostory sloužící podnikání v objektu domova, a to v části „D“ o výměře 25,5 m² a části „A“ o výměře 9 m² domova, to vše za účelem provozování prodeje základních potravin, mražených výrobků, základní drogerie a kosmetiky apod. (dále jen „předmět nájmu“). Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá za podmínek níže uvedených.

2. Prohlášení a stanoviska smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že technický stav pronajatých prostor vyhovuje všem obecně závazným právním předpisům platným v den uzavření této smlouvy a že prostory jsou vhodné pro účely nájemce i stanovený účel nájmu.
- 2.2. Nájemce tímto prohlašuje, že si pronajaté prostory řádně prohlédl a že je s jejich stavem seznámen.

3. Účel nájmu

- 3.1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze za účelem provozování věcí uvedených v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy (dále jen „účel nájmu“).
- 3.2. Hodlá-li Nájemce změnit v předmětu nájmu účel nájmu, je povinen to písemně oznámit Pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

4. Nájemné a způsob jeho tvorby

- 4.1. Smluvní strany ujednávají nájemné za předmět nájmu ve výši 24.000,- Kč ročně.
- 4.2. Nájemné je Nájemce povinen hradit Pronajímateli ve čtvrtletních splátkách ve výši 6.000,- Kč, vždy do 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Poměrnou část nájemného za 4. čtvrtletí ve výši 2.000,- Kč uhradí Nájemce Pronajímateli do 31.12.2020.
- 4.3. Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu – spotřebu el. energie, vody a pod. uhradí Nájemce přímo správci v závislosti na skutečném odběru dle propočtu podružných měřitel. Platba bude probíhat čtvrtletně, a to zpětně na základě vyúčtování v termínu do 10 dnů od obdržení vyúčtování.
- 4.4. Nájemce je povinen zajistit si sám na své náklady odvoz veškerého odpadu, a to v souladu s příslušnými právními a jinými předpisy. Nádobu na odpad si Nájemce zajistí sám na své náklady.
- 4.5. V případě opožděné platby nájemného nebo jiných úhrad je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení. Sjednáním smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody, a to i takové, jejíž výše převyšuje výši smluvní pokuty.
- 4.6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné o částku odpovídající procentuálnímu vyjádření roční míry inflace v České republice tak, jak bude vždy za předcházející kalendářní rok vyhlášena Českým statistickým úřadem. Takto zvýšené nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli od první splátky nájemného splatné po doručení písemného podání, v němž Pronajímatel zvýšení nájemného vyčíslí.

5. Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících, je povinen dodržovat nařízení a hygienická opatření stanovená KHS Brno v rámci objektu.
- 5.2. Nájemce je povinen hradit běžné a drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem pronajatých prostor včetně jejich úklidu.
- 5.3. Běžnými a drobnými opravami se pro potřeby této smlouvy rozumí oprava, jejíž hodnota v konkrétním případě nepřesáhne částku 1.000,- Kč.
- 5.4. Jakékoli opravy nebo úpravy v předmětu nájmu je Nájemce povinen provádět pouze po předchozím, výslovném a písemném souhlasu Pronajímatele. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je Nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat Pronajímateli nebytové prostory v takovém stavu, v jakém mu byly Pronajímatelem při vzniku nájemního vztahu předány, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 5.5. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit Pronajímateli prostřednictvím Správce potřebu oprav, kterou má Pronajímatel resp. správce provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti Pronajímateli vznikla.
- 5.6. Stavební úpravy v předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 5.7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby Pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda.
- 5.8. V případě havárie nebo podobné skutečnosti je Nájemce povinen učinit veškerá nutná opatření směřující k zabránění vzniku dalších škod.

- 5.9. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo správci vstoupit do pronajatých prostor, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, odečtu podružných měřidel a při náhle vzniklých havarijních stavech. V této souvislosti bere Nájemce na vědomí, že ředitel správce bude mít v zapečetěné obálce náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu a Nájemce není oprávněn provést bez souhlasu ředitele Správce výměnu zámků.
- 5.10. Smluvní strany jsou povinny ke dni předání a převzetí předmětu této nájemní smlouvy sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení, údajů o stavu elektroměru, vodoměru apod.

6. Doba trvání nájmu, ukončení nájmu

- 6.1. Tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, a to od 1. 12. 2020.
- 6.2. Vypovědět tuto smlouvu lze jen ze zákonných důvodů, pokud ve smlouvě není uvedeno jinak, a to výpovědí, kdy výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě prodlení Nájemce s placením jakýchkoli peněžitých závazků vyplývajících z této smlouvy činí výpovědní doba 15 kalendářních dnů a počíná běžet od prvního dne, ve kterém byla výpověď řádně doručena Nájemci. Pronajímatel je oprávněn stanovit v oznámení o výpovědi výpovědní dobu delší. Obě strany mají na základě výslovného ujednání stran právo vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni jejího doručení druhé smluvní straně.
- 6.3. Pronajímatel má právo na základě písemného doručení oznámení Nájemci předčasně ukončit tuto smlouvu odstoupením od této smlouvy na základě následujících důvodů:
- (1) Prodlení. Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, poplatku za služby nebo jiných plateb a nákladů, nebo jakýchkoli jejich částí, které Nájemce hradí nebo je povinen hradit dle této smlouvy, a to o dva týdny a neučiní tak ani přes písemnou upomínku s dodatečnou lhůtou k plnění ve výši minimálně 3 pracovních dnů od jejího doručení
 - (2) Účel užívání. Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu dle této smlouvy a přes písemné upozornění Pronajímatele nepřestane užívat předmět nájmu tímto způsobem i nadále nebo pokud následkem nedbalosti Nájemce hrozí, že předmět nájmu může být zničen nebo poškozen;
 - (3) Podnájem. Nájemce bez ohledu na písemné upozornění Pronajímatele užívá předmět nájmu nebo společné prostory v rozporu s ustanoveními této smlouvy, včetně poskytování předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo převodu práv a povinností z této smlouvy na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a Nájemce v tomto jednání neustane ani ve lhůtě stanovené Pronajímatelem v upozornění;
 - (4) Obecné porušení smlouvy. Nájemce bez ohledu na písemné upozornění Pronajímatele neplní ostatní závazky stanovené v této smlouvě a v tomto jednání pokračuje a toto jednání nenapraví ani ve lhůtě stanovené v upozornění;
 - (5) Úpadek, konkurs. Nájemce se dostane do úpadku (insolvence) nebo soud prohlásí konkurs na majetek Nájemce nebo zamítne návrh na konkurs pro nedostatek majetku Nájemce na pokrytí nákladů konkursního řízení, nebo věřitelé Nájemce podají na majetek Nájemce návrh na prohlášení konkursu nebo sám Nájemce podá návrh na prohlášení úpadku;
 - (6) Povolení. Povolení nezbytné k provozování činnosti v nebytovém prostoru nájemci nebudou uděleny nebo budou zrušeny;
- 6.4. Nájemní vztah může též být ukončen písemnou dohodou smluvních stran, a to k datu v takové dohodě uvedenému.
- 6.5. Nájemce se dále zavazuje nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat Pronajímateli nejpozději v den skončení nájemního vztahu.
- 6.6. Pokud Nájemce nevyklidí předmět nájmu nejpozději v den, kdy dojde jakýmkoli způsobem ke

skončení nájemního vztahu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý kalendářní den prodlení. Vedle smluvní pokuty má Pronajímatel nárok na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

- 6.7. V případě prodlení Nájemce s předáním předmětu nájmu Pronajímateli po dobu delší než 10 kalendářních dnů má Pronajímatel právo vstoupit do předmětu nájmu a na náklady a nebezpečí Nájemce předmět nájmu vyklidit a uskladnit věci náležející Nájemci na jeho náklady mimo předmět nájmu. Nájemce vyslovně prohlašuje, že s takovým postupem Pronajímatele souhlasí.

7. Prohlášení

- 7.1. Nájemce prohlašuje, že nedluží statutárnímu městu Brnu na poplatcích, pokutách, dávkách, a že nemá vůči statutárnímu městu Brnu, jím zřízeným organizacím a obchodním společností s majoritní účastí statutárního města Brna žádné splatné dluhy.
- 7.2. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s případným zveřejněním údajů v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

8. Doložka

- 8.1. Záměr statutárního města Brna pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.
- 8.2. Tato smlouva byla schválena Radou města Brna na schůzi č. R8/118 konané dne 25. 11. 2020.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně a schváleny podpisem obou stran. Tyto dodatky se stanou nedílnou součástí této smlouvy.
- 9.2. Postoupení práv a povinností z této smlouvy včetně případného postoupení pohledávek z této smlouvy, případně postoupení této smlouvy jako celku a/nebo části lze platně uskutečnit pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 9.3. Strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn proti svým jakýmkoliv případným pohledávkám a/nebo jejich částem za Pronajímatelem započíst Pronajímatelovy pohledávky a/nebo jejich části za Nájemcem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 9.4. Ustanovení § 2315 Zákona se neuplatní, Nájemce nemá při skončení a/nebo zániku nájmu jakýmkoliv způsobem právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, a/nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.
- 9.5. Tato smlouva se sepisuje ve čtyřech stejnopisech, každý s platností originálu. Jeden výtisk obdrží Nájemce, dva slouží pro potřeby Pronajímatele a jeden výtisk obdrží správce.
- 9.6. Není-li ve smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy upravené smlouvou, stejně tak, jako vztahy ve smlouvě výslovně neupravené, ale s ní související a/nebo na ni navazující, českým právem, zejména Zákonem.
- 9.7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu druhou z podepisujících stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 9.8. Strany prohlašují, že tato smlouva byla po dosažení dohody o celém jejím obsahu uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísni, ani omylu, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Strany také prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a jejímu určitému a srozumitelnému obsahu plně porozuměly a dále prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou neujednaly žádné další a/nebo vedlejší ujednání, a to ani písemně, ani jinou formou. Na důkaz toho všeho připojily své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 27. 11. 2020

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
PaedDr. Jan Polák, CSc.
vedoucí Odboru sociální péče
Magistrátu města Brna

.....
Petr Zlatkovský
jednatel