

6614031475

**SMLOUVA
o nájmu prostor**

uzavřená dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno

zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA

IČ : 44992785

Bankovní spojení: [REDAKCE]

č.ú. : [REDAKCE]

dále jen p r o n a j í m a t e l

a

2. Helena Matušková

Bydliště a místo podnikání : 28. října 255, 679 11 Doubravice nad Svitavou

IČ: 16339461

dále jen n á j e m c e

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 13/2 v k. ú. Černovice, obec Brno, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Na uvedeném pozemku je postavena stavba, která je jeho součástí, a to budova č.p.1242 – bytový dům, jedná se o budovu Tržní or.č.2 (dále jako „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou prostory nacházející se v 1. NP nemovitosti, a to místnost č.124 o výměře 18,77 m², místnost č.125 o výměře 2,2 m², místnost č.126 o výměře 1,34 m², místnost č.127 o výměře 1,31 m² (dále jako „prostory“ nebo „předmět nájmu“).
Celková výměra pronajatých prostor činí 23,62 m².
3. Prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako masážní studio.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých prostor, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné prostory přijímá.

II.

Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo ceny za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,

- b) nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- c) nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou,
- d) bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté prostory, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých prostor a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.

Z důvodu shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

Případy uvedené v písm. a), b), c) tohoto odstavce se považují za hrubé porušení povinností nájemce.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává částkou ve výši 74.400,- Kč za rok, výše čtvrtletní splátky činí 18.600,- Kč.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhradu za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, která je vypočtena jako podíl veškerých provozních nákladů vynaložených na provoz nemovitosti. Jedná se zejména o el. energii, vytápění, vodné a stočné, úklid spol. prostor apod. Podrobný rozpis včetně výše sjednaných záloh je uveden ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemné za užívání prostor a zálohy na úhrady za služby jsou splatné čtvrtletně, vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. daného kalendářního roku. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a zálohy na úhrady za služby, tj. nájemné a zálohy na úhrady za služby za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu provozních nákladů uhradit.
5. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a ceny služeb je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat prostory do podnájmu jiné osobě na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.

3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení, ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu.
6. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostor do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatých prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. V případě prodlení s vyklizením a předáním pronajatých prostor po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a služeb spojených s užíváním prostor.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou pronajatých prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté prostory poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit

nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostoru na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI. Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory poslední den nájmu, ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny nepoužije.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

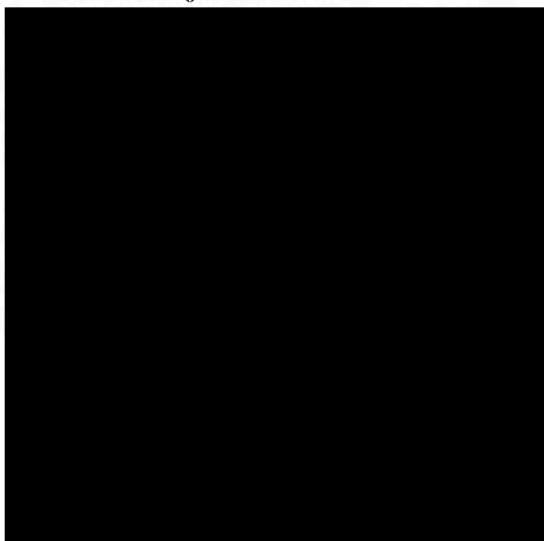
Doložka

Záměr statutárního města Brna pronajmout volné prostory byl zveřejněn zákonným způsobem dne 20. 11. 2013.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R6/131 konané dne 5. 3. 2014 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 19. 03. 2014

P r o n a j í m a t e l



N á j e m c e



Výpočtový list

Bank. spojení pronajímatele	
Uživatel	
Jméno	HELENA MATUŠKOVÁ
IČ	16339461
DIČ	
Plátee DPH	Ne

Variabilní symbol	7012420602	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	masážní studio	TRŽNÍ 1242/2	
Číslo prostoru	602	618 00 Brno	
Smlouva		Platnost smlouvy	na dobu neurčitou
Splatnost	31.01..30.04..31.07..31.10.	Podání výpovědi	
Doba placení	Čtvrtletní	Penalizace	Úrok z prodlení
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Smluvní	Roční nájemné	74 400,00
Topení	ústřední	Směrné číslo (120/2011)	18
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	4

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	18 600,00 V
Vodné stočné	318,00 S
Teplo	804,00 S
Teplá voda	288,00 S
Vybavení prostoru	146,00 V
<i>Nájemné celkem</i>	<i>18 746,00</i>
<i>Služby celkem</i>	<i>1 410,00</i>
Čtvrtletní předpis celkem Kč	20 156,00
Platební příkaz	20 156,00

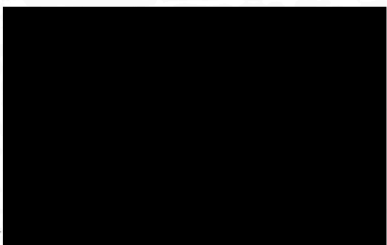
Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m ²	Podíl m ²	TUV m ²	Teplo m ²	Nájem m ²
místnost	ústřední	18,77	0,00	18,77	22,52	18,77
místnost	žadné topení	2,20	0,00	2,20	0,22	2,20
místnost	ústřední	1,34	0,00	1,34	1,34	1,34
místnost	žadné topení	1,31	0,00	1,31	0,46	1,31
Celkem		23,62	0,00	23,62	24,54	23,62

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr. číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot. %	Za měsíc Kč
teplo	13680435	01.01.2014	1 ks	3 829,50	12,50	39,90
studená voda	13339458	01.01.2014	1 ks	423,20	12,50	4,40
teplá voda	12435506	01.01.2014	1 ks	423,20	12,50	4,40
Celkem						48,70

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Úrok z prodlení" dle nájemní smlouvy.



Pronajímatel



Nájemce



Správce

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu prostor č. 6614031475
ze dne 19. 3. 2014
uzavíraný mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno
zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem
IČ : 44992785
Bankovní spojení: [redacted]
č.ú. : [redacted]

dále jen **pronajímatel**

a

2. Helena Matušková
sídlo: 28. října 255, 679 11 Doubravice nad Svitavou
IČ: 16339461

na základě dohody smluvních stran se dosavadní ustanovení smlouvy mění a doplňuje takto:

čl. III.

Text prvního odstavce se ruší a nově zní takto:

**„1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává částkou ve výši 56.400,- Kč za rok.
Výše čtvrtletní splátky činí 14.100,- Kč.“**

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek je vyhotoven v 6 -ti stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily a že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Záměr změny smlouvy, týkající se snížení nájemného, byl zveřejněn zákonným způsobem dne 22. 12. 2014.

Tento dodatek byl schválen usnesením Rady města Brna R7/010 konané dne 17. 2. 2015, a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 23. 02. 2015

Pronajímatel

Nájemce

[redacted signature area for landlord]

[redacted signature area for tenant]

Výpočtový list

Bank. spojení pronajímatele	
Uživatel	
Jméno	HELENA MATUŠKOVÁ
IČ	16339461
DIČ	
Plátce DPH	Ne

Variabilní symbol	7012420602	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	masážní studio	TRŽNÍ 1242/2	
Číslo prostoru	602	618 00 Brno	
Smlouva	6614031475, Dodatek č.1	Platnost smlouvy	Od 01.04.2014 na dobu neurčitou
Splatnost	k 31.01.,30.04.,31.07.,31.10.	Podání výpovědi	
Doba placení	Čtvrtletní	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Smluvní	Roční nájemné	56 400,00
Topení	ústřední	Směrné číslo (120/2011)	18
Podlaží	0	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	4

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	14 100,00 V
Vodné stočné	318,00 S
Teplo	804,00 S
Teplá voda	288,00 S
Vybavení prostoru	146,00 V
Ostatní služby I	36,00 S
<i>Nájemné celkem</i>	<i>14 246,00</i>
<i>Služby celkem</i>	<i>1 446,00</i>
Čtvrtletní předpis celkem Kč	15 692,00
Platební příkaz	15 692,00

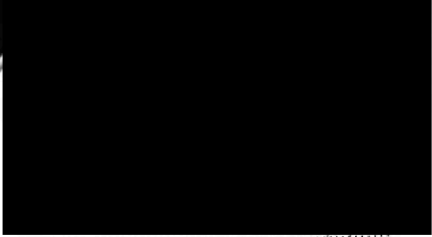
Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
místnost	ústřední	18,77	0,00	18,77	22,52	18,77
místnost	žádné topení	2,20	0,00	2,20	0,22	2,20
místnost	ústřední	1,34	0,00	1,34	1,34	1,34
místnost	žádné topení	1,31	0,00	1,31	0,46	1,31
Celkem		23,62	0,00	23,62	24,54	23,62

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
teplo	13680435	01.01.2014	1 ks	3 829,50	12,50	39,90
studená voda	13339458	01.01.2014	1 ks	423,20	12,50	4,40
teplá voda	12435506	01.01.2014	1 ks	423,20	12,50	4,40
Celkem						48,70

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Úrok z prodlení (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



Pronajímatel



Nájemce



Správní

