

SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle ustanovení zákona č.116/1990 Sb., v platném znění mezi smluvními stranami:

1. **Statutární město Brno**, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno

zastoupené primátorem Bc.Romanem Onderkou, MBA

IČ : 44992785

Bankovní spojení:

č.ú. :

dále jen **pronajímatel**

a

2. **Aleš Chalupa**

IČ: 68099134

místo podnikání: Žitná 1478/15, 621 00 Brno

dále jen **nájemce**

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. pop. 368 na ul. Mečová, č. or. 5, k.ú. Město Brno, obec Brno, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jen nemovitost). Jedná se nemovitou kulturní památkou, která je památkově chráněna a nachází se na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, je nebytový prostor nacházející se v 3.NP nemovitosti, a to místnost č. 309 o výměře 107,50 m².
3. Nebytový prostor výše uvedený bude nájemce užívat jako učebnu výtvarných kurzů.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatého nebytového prostoru a v tomto stavu předmětný nebytový prostor přijímá.

II.

Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností ode dne předání nebytových prostor předávacím protokolem, který se po podpisu oběma smluvními stranami stane přílohou této smlouvy.
2. Nájemce je povinen převzít touto smlouvou pronajímané nebytové prostory do 30-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy. Pokud v této době nájemce nebytové prostory podpisem předávacího protokolu přes výzvu pronajímatele nepřevzme, má se za to, že nebytové prostory jsou řádně předané 30-tým dnem po podpisu této smlouvy.

3. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Platnost a účinnost smlouvy může být ukončena dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez uvedení důvodu, přičemž výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď smlouvy pronajímatelem i další písemnosti pronajímatelem nájemci zaslané byly doručeny pátý den po jejich předání příslušnému poštovnímu přepravci.
5. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
 - a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b) nájemce přenechá pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, popř. přenechá pronajatý nebytový prostor jinému subjektu-účastníku sdružení podnikatelů dle § 829 a násl. občanského zákoníku,
 - c) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou.Z důvodu shora uvedených končí nájemní poměr ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

III.

Cena nájmu a její splatnost

1. Nájemné za pronajatý nebytový prostor se sjednává částkou ve výši 500,- Kč/m²/rok. Celková výše nájemného činí částku ve výši 53 752,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 13 438,- Kč.
2. Nájemce je povinen dále platit úhradu za služby, která je vypočtena jako podíl veškerých provozních nákladů, odpovídající poměru plochy nebytového prostoru pronajatého touto smlouvou k součtu ploch všech nebytových prostor v nemovitosti. Jedná se zejména o el. energii, vytápění, vodné a stočné, ostrahu a úklid společných prostor. Podrobnější rozpis poskytovaných služeb včetně výše sjednaných záloh bude uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemné za užívání nebytového prostoru včetně záloh na služby je splatné čtvrtletně, vždy k 15. dni každého prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, tedy vždy k 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10., a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné, tj. nájemné za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí bude pronajímatelem vystavena do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů po jeho obdržení.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el.energie, vodného, stočného a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby či vyúčtování záloh je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
7. Smluvní strany se zavazují, že výše nájemného se vždy od 1. 1. každého kalendářního roku zvýší 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 pronajatý nebytový prostor pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn užívat společné sociální zařízení na chodbě nemovitosti.
3. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.
4. Nájemce je povinen užívat pronajatý nebytový prostor s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde s jeho vědomím zdržovaly.
5. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
6. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajatého nebytového prostoru je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, na svůj náklad a bez nároku na úhradu po skončení nájmu. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli a nájemce nebude po pronajímateli požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých prostor.
7. Nájemce je povinen 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 povinnosti vznikla.
8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatého nebytového prostoru na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. V případě prodlení s vyklizením a předáním pronajatého nebytového prostoru 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 ceně za služby.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady podstatu nemovitosti ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou pronajatého nebytového prostoru za účelem zjištění, zda je užíván 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. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajatý prostor poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn, a nájemce s tím výslovně souhlasí, vyklidit pronajatý nebytový prostor za účasti nezaujaté osoby a uskladnit na náklady nájemce jeho věci na jiném k uskladnění vhodném místě.

VI.
Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytový prostor poslední den nájmu, ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
3. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
5. 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 nebytové prostory byl zveřejněn zákonným způsobem dne*1.3.2010*.....

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R51/~~144~~ konané dne...*11.5.2010*... a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne *1.5.2010*

P r o n a j í m a t e l



N á j e m c e



Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami v objektu **Mečová 5**
 platný od data předávacího protokolu (nedílná součást nájemní smlouvy)

Aleš Chalupa

<i>I. Platby za nájmné</i>	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
Nebytové prostory ve 3.NP míst.č. 309	107,5			
Celkem odd. I	107,50	500,00 Kč	13 438,00 Kč	53 752,00 Kč
<i>II. platby za služby dodavatelů</i>				
placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. fa. v přep. na m2 ploch				
	záloha Kč za m2/rok	záloha čtvrtletí	záloha rok	
1. Tepelná energie	200,00 Kč	5 375,00 Kč	21 500,00 Kč	
2. Elektrická energie	220,00 Kč	5 915,00 Kč	23 660,00 Kč	
3. Vodné, stočné	50,00 Kč	1 345,00 Kč	5 380,00 Kč	
Celkem odd. II.	470,00 Kč	12 635,00 Kč	50 540,00 Kč	
<i>III. Platby za služby pronajímatele</i>				
smluvní paušální cena sjednána termínově				
	sazba za m2/rok	čtvrtletí	rok	
1. Úklid	68,00 Kč	1 830,00 Kč	7 320,00 Kč	
2. Ostraha, údržba	100,00 Kč	2 690,00 Kč	10 760,00 Kč	
3. Ostatní náklady	8,00 Kč	215,00 Kč	860,00 Kč	
Celkem odd. III	176,00 Kč	4 735,00 Kč	18 940,00 Kč	
Celkem odd. I.+III.		18 173,00 Kč	72 692,00 Kč	

Vypracoval:

V Brně dne:

10.5.2010

za pronajímatele
 Statutární město Brno
 Odbor správy budov MMB

za nájemce
 Aleš Chalupa