

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a o nájmu věcí movitých

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Domov mládeže a Školní jídelna, Brno, Gorkého 33/35

se sídlem Gorkého 33/35, 602 00 Brno

IČ: 00567370

DIČ: CZ00567370

zastoupená ředitelkou PhDr. Evou Svobodovou, MBA, LL.M.

na straně jedné dále je „pronajímatel“

a

M. V.

nar. , IČ:

místem podnikání Brno,

na straně druhé dále jen „nájemce“

takto:

Článek 1 - Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, 602 00 Brno je vlastníkem pozemku parc.č. 1272/1, zast.plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova čp. 604 objekt občanské vybavenosti, vše zapsáno na LV č. v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno a katastrální území Veverčí. Budova čp. 604 je situována na adrese Cihlářská č. or. 21. Pronajímateli svědčí právo hospodaření k výše uvedené nemovitosti.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory umístěné v domě čp. 604, Cihlářská 21, 602 00 Brno, a to prostory nacházející se v přízemí domu čp. 604 – kuchyně o výměře 189,5 m², - jídelna o výměře 291,4 m² a sklepní prostory o výměře 234,9 m². Nájemce má dále právo spoluužívat WC umístěné v přízemí. Bližší specifikace pronajatých prostor je vyznačena na situačních plánech, které jsou přílohou č. 1 a č. 2.
3. Předmětem nájmu je i vybavení a zařízení kuchyně, jehož výčet a specifikace je přílohou č. 3 této smlouvy (dále jen „zařízení“).
4. Pronajímané prostory a zařízení se přenechávají do užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to v provozování veřejné jídelny, výroby stravy pro rozvoz a výdej stravy pro DM Cihlářská pro žáky, studenty a zaměstnance domova.
5. Nájemce pronajaté prostory i zařízení do nájmu přijímá.

Aut

Článek 2 - Doba nájmu

Smluvní strany se dohodly, že nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne 1. 1. 2015 do 31. 12. 2020.

Článek 3 - Nájemné a další platby spojené s nájmem

1. Měsíční nájemné za výlučné užívání pronajatých prostor a zařízení specifikovaných v čl. 1 odst. 2, 3 této smlouvy bylo stanoveno dohodou na částku 20.000,- Kč měsíčně.
2. Měsíční nájemné bude hrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem, kdy faktura bude vystavena do 30. dne měsíce předcházejícího měsíci, na který se nájemné platí, se splatností 10 dní od vystavení faktury.
3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli zálohy za dodávku služeb, a to elektrické energie, plynu, vodního, stočného, svozu komunálního odpadu dle Evidenčního listu, který je přílohou č. 4, a to ve výši 30.000,- Kč měsíčně. Zálohovou platbu je nájemce povinen hradit vždy společně s úhradou měsíční platby nájemného dle čl. 3 odst. 1. Zálohy budou vyúčtovány po obdržení ročního vyúčtování, a to podle skutečné spotřeby nájemcem. S ohledem na skutečnost, že nájemce na své náklady realizuje výdej stravy pro domov a v kuchyni je pouze jeden elektroměr a vodoměr, bude pronajímatelem při ročním vyúčtování nájemci poskytnuta sleva ve výši dle přílohy č. 5 této smlouvy.
4. V případě nedoplatku je nájemce povinen do 15 dní po obdržení ročního vyúčtování uhradit nedoplatek na účet pronajímatele, v případě přeplatku je pronajímatel povinen vzniklý přeplatek ve stejné lhůtě poukázat na účet nájemce.
5. Nájemné i služby bude poukazováno na účet pronajímatele číslo: 132738621/0100.
6. Řádně uhrazeným nájemným se rozumí ta skutečnost, že částka odpovídající dohodnutému nájmu bude ve stanoveném termínu připsána na účet pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje dát pronajímateli ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne uzavření této smlouvy peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a zálohu na energie a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, a to ve výši jednoho (1) násobku měsíčního nájemného a jedné (1) zálohy na energie. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.
8. Strany sjednávají, že nájemné bude každoročně zvyšováno o procento, odpovídající kladnému procentu meziroční inflace (vývoji indexu spotřebitelských cen) v České republice, vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oficiálně učiněno.
9. Pronajímatel má právo jednou (1) za každý kalendářní rok trvání nájmu rozhodnout o navýšení zálohy na služby, a to v návaznosti na spotřebu služeb nájemcem v bytu za období předcházejícího roku. Zálohy na služby se na základě tohoto ustanovení zvyšují s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oznámeno pronajímatelem nájemci.

Podp.

Článek 4 - Práva a povinnosti stran

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedeném ve smlouvě.
2. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu zajistit na své náklady výdej jídla pro žáky, studenty a zaměstnance pronajímatele dle Příručky kritických bodů pro výdej stravy (viz. příloha č. 6) a dle platných hygienických předpisů. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení této smlouvy, které bez dalšího zakládá vznik práva pronajímatele vypovědět tuto smlouvu.
3. Nájemce je povinen na vlastní náklady si zajistit splnění podmínek veškerých právních předpisů a hygienických norem tak, aby provoz kuchyně, jídelny a výdejny byl v souladu s právními předpisy a aby tento provoz nebyl nikterak omezen či přerušen, a to po celou dobu trvání této smlouvy. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení této smlouvy, které bez dalšího zakládá vznik práva pronajímatele vypovědět tuto smlouvu.
4. Nájemce je povinen platit pravidelně měsíční nájemné a služby.
5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a opravami pronajatých prostor, nebude-li dohodnuto s pronajímatelem jinak.
6. Změny v pronajatých prostorách včetně zařízení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je potřeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.
7. Nájemce je oprávněn provést na svůj náklad zabezpečení pronajatých prostor a tyto si vybavit a zařídit způsobem odpovídajícím účelu nájmu a podnikatelské činnosti nájemce.
8. Nájemce může na pronajaté prostory nebo jejich část zřídit užívací právo jiné osobě, a to však pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory i zařízení předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději k poslednímu dni skončení nájmu. Neučiní-li tak do 5 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn pronajaté prostory na náklady nájemce vyklidit a uvést do stavu, v jakém je nájemci předal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dodatečných změn, které nájemce se souhlasem pronajímatel provedl.
10. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v pronajatých prostorách, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
11. Po celou dobu užívání je nájemce povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů, jak v pronajatých prostorách, tak v jejich okolí.
12. V případě provádění nutných oprav a udržování pronajatých prostor je nájemce povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu odpovídajícím těmto opravám, užívání pronajatých prostor (včetně přístupu k nim) však nesmí být znemožněno.
13. Nájemce je povinen v plném rozsahu uhradit pronajímateli škodu na pronajatých prostorách a zařízení způsobenou jeho zaměstnanci, společníky nebo uživateli jednotlivých pronajatých prostor. Jedná-li pracovník nebo společník nájemce v souladu s pokyny nebo příkazy nájemce, je nájemce povinen uhradit pronajímateli i ušlý zisk.
14. Pokud nájemce neodstraní závady a poškození, které v pronajatých prostorech či na zařízení způsobil on nebo ti, kteří jej navštěvují a je-li na to upozorněn pronajímatelem, může pronajímatel tyto závady odstranit na svůj náklad s tím, že mu vzniká právo požadovat na nájemci náhradu.
15. Pronajímatel je oprávněn vyžadovat na nájemci, aby užíval pronajaté prostory a ostatní

zařízení řádně, tedy tak, aby nedocházelo k jejich poškození.

16. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda je nájemce včetně zařízení užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky pronajatých prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu. Ve stanoveném termínu je nájemce povinen pronajímateli prohlídku předmětu nájmu umožnit.
17. Pronajímateli přísluší vůči nájemci právo požadovat a vymáhat na nájemci placení nájemného, úrok z prodlení, resp. smluvní pokutu sjednanou pro případ, že nájemce tyto nezaplatí ve stanoveném termínu.
18. Pronajímatel prohlašuje, že je objekt, ve kterém se pronajaté prostory nacházejí, pojištěn proti živelným pohromám.
19. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětech vnesených do pronajatých prostor, jakož ani za škody utrpěné v souvislosti s tím, že nájemce neprovedl úklid na přístupových komunikacích.
20. Strany sjednávají, že nájemce má v souvislosti s nájmem prostor právo užívat prostory průjezdu budovy popsané v čl. 1 odst. 1 této smlouvy, a to k zastavení vozidel za účelem zásobování (vyložení a naložení zboží), nikoli však ke stání a parkování vozidel.
21. Za hrubé porušení povinnosti se dále považuje porušení jakékoliv povinnosti některé ze stran, kterou tato strana nesplnila ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy byla ke splnění své povinnosti druhou stranou vyzvána.
22. Nájemce je povinen uzamykat vchodové dveře do budovy, aby zabránil vstupu neoprávněných osob do prostoru.

Článek 5 - Zánik nájmu

1. Nájem zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájemní smlouvu může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou pronajaté prostory určeny,
 - b) přestanou-li být pronajaté prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činností, k nimž byly určeny a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostory, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Nájemní smlouvu může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu
 - a) mají-li být nemovitosti, v nichž se pronajaté prostory nacházejí, odstraněny, anebo přestavěny tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor,
Výpověď musí být vyhotovena písemně, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.
4. Výpovědní doba je jeden měsíc a začíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek 6 - Sankce

V případě, že nájemce neuhradí smlouvené nájemné či služby řádně a včas, je povinen pronajímateli uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Handwritten signature

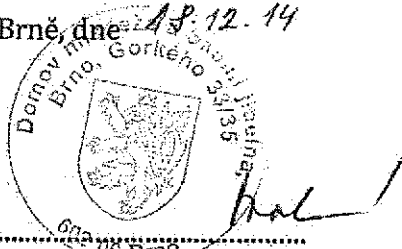
Článek 7 – Rozhodování sporů

Všechny spory, které vzniknou z této smlouvy anebo v souvislosti s ní, budou rozhodovány s vyloučením pravomoci obecných soudů s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze podle jeho Řádu on-line jediným rozhodcem určeným předsedou Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky.

Článek 8 - Závěrečná ustanovení

1. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemným dodatkem této smlouvy.
2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti pronajímatele a nájemce zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - č. 1 – Situační plán kuchyně a jídelny
 - č. 2 – Situační plán sklepních prostor
 - č. 3 – Seznam vybavení a zařízení kuchyně a jídelny
 - č. 4 – Evidenční list – předpis měsíčních záloh
 - č. 5 – Výpočet energií za výdej jídla pro žáky, studenty a zaměstnance DM Cihlářská
 - č. 6 – Příručka kritických bodů pro výdej stravy pro žáky, studenty a zaměstnance DM Cihlářská
4. Tato smlouva je platná a účinná okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.
7. Rada Jihoomoravského kraje vyslovila dne 11.12.14 usnesením č. 5611/14/243 souhlas s uzavřením této smlouvy.

V Brně, dne 11.12.14



Za pronajímatele:

Domov mládeže a Školní jídelna, Brno,
Gorkého 33/35
PhDr. Eva Svobodová, MBA, LL.M,
ředitelka

Za nájemce:

M. V.

Handwritten signature