



Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění. Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

bod jednání číslo

**3**

### **Příspěvek do 31. schůze Rady města Kuřimi konané dne 26.09.2018**

#### **Alaa Edin Bourji, Kuřim – nájemní smlouva k nebytovému prostoru č. 844/9 ul. Bezručova čtvrť, Kuřim**

Obsah materiálu:                      Důvodová zpráva  
    A - nájemní smlouva

Materiál předkládá:                      Mgr. Ing. Drago Sukalovský - starosta

Materiál zpracoval:                      Alena Janoušková - referent - byty

#### **Důvodová zpráva:**

Dne 19. 9. 2018 předložil na OMP svůj podnikatelský záměr pan Alaa Edin Bourji, trvale bytem nám. Osvobození 825/9, 664 34 Kuřim, IČ 65311175. V nebytovém prostoru č. 844/9 hodlá provozovat obchod s oděvy - secondhand. Pan Bourji navrhuje nájemné ve výši 86 Kč/m<sup>2</sup>/měs. + zálohy na služby. Nebytový prostor v tomto případě není nutné rekolaudovat, nájemní smlouva tedy může být uzavřena již od 1. 10. 2018.

Pan Bourji současně požádal o finanční úlevu na nájmu v měsíci říjnu. V nebytovém prostoru chce realizovat opravy zdiva, podlahy a dále prostor vymalovat. K samotnému otevření obchodu dojde od listopadu 2018. OMP nemá námitek, navrhuje snížit nájemné na měsíc říjen 2018 na polovinu navrhovaného nájemného, tj. 43 Kč/m<sup>2</sup>/měs.

#### **Návrh na usnesení:**

**RM s c h v a l u j e** uzavření nájemní smlouvy, jejímž předmětem je pronájem nebytového prostoru č. 844/9 o výměře 157,85 m<sup>2</sup>, umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 839 - 844 v ul. Bezručova čtvrť, který je součástí pozemku parc. č. 2125, vše v obci a k. ú. Kuřim, s panem Alaa Edin Bourji, se sídlem nám. Osvobození 825/9, 664 34 Kuřim, IČ 65311175, na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou od 1. 10. 2018, za nájemné ve výši 86 Kč/m<sup>2</sup>/měs. s roční valorizací + zálohy na služby za účelem provozování obchodu s oděvy.

Termín plnění: 15. 11. 2018 (OMP)

## Nájemní smlouva číslo .....

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

**Město Kuřim**, se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim  
zastoupené starostou Mgr. Ing. Dragem Sukalovským, starostou  
IČ: 00281964  
DIČ: CZ00281964

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

**pan**

**Alla Edin Bourji**, se sídlem nám. Osvobození 825/9, 664 34 Kuřim  
IČ: 653 11 175  
Bankovní spojení:  
Číslo účtu:  
kontakt: tel.: ....., e-mail: .....

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

jejichž zástupci prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a k uzavření této smlouvy.

### Článek 1 Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je na základě předávacího protokolu ze dne 10. 01. 1992 uzavřeného mezi OPBH Kuřim a Městem Kuřim, dle „Prohlášení vlastníka“ ze dne 24. 04. 1996 pod č. V<sub>9</sub> 1879/96, právní účinky vkladu práva do KN ze dne 29. 04. 1996 a dle Změny Prohlášení vlastníka ze dne 26. 10. 1999 pod č. V<sub>9</sub> 5630/1999, právní účinky vkladu práva do KN ze dne 03. 11. 1999, mj. vlastníkem nebytového prostoru č. 844/9 umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 839, 840, 841, 842, 843 a 844 v ulici Bezručova čtvrt, který je součástí pozemku parc. č. 2125, vše v obci a k. ú. Kuřim (dále jen „nebytový prostor“).
- 1.2. Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov na listu vlastnictví číslo 3249 pro obec a k. ú. Kuřim.
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytový prostor uvedený v čl. 1.1. této smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- 1.4. Nájemce výslovně prohlašuje, že je na základě živnostenského oprávnění oprávněn provozovat vlastním jménem předmět podnikání – výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského zákona, velkoobchod a maloobchod.

### Článek 2 Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je pronájem nebytového prostoru **č. 844/9 o výměře 157,85 m<sup>2</sup>** blíže specifikovaného v čl. 1.1. této smlouvy. Jedná se o pronájem prodejny se sklady a sociálním zařízením, jejíž půdorys je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1.
- 2.2. Celková pronajímaná plocha činí **157,85 m<sup>2</sup>**.
- 2.3. Součástí předmětu nájmu je využívání rozvodů teplé a studené vody (podružné vodoměry), elektrické energie (vlastní elektroměr) a rozvodů tepla.
- 2.4. Pronajímatel předmětný nebytový prostor přenechává nájemci do užívání, nájemce jej přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (zálohy na služby).

### Článek 3 Účel nájmu a předmět podnikání

- 3.1. Nebytové prostory se pronajímají za účelem provozování **obchodu s oděvy - secondhand**.

### Článek 4 Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Pronajatý nebytový prostor je nájemce oprávněn užívat pouze v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to s péčí řádného hospodáře.
- 4.2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stávajícím stavem pronajímaného nebytového prostoru a potvrzuje, že jej přebírá ve stavu „jak stojí a leží“ a že je vyhovující pro účel nájmu sjednaný v této smlouvě.
- 4.3. Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné a jakékoli další platby sjednané dle této smlouvy.
- 4.4. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu řádně a na vlastní náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění (Příloha č. 2). Případné stavební úpravy je nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a v jeho intencích.
- 4.5. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru dle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti jeho zaměstnanců nebo třetích osob.
- 4.6. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na požádání kdykoli přístup do pronajatého prostoru. Při výkonu svého práva je však pronajímatel povinen konat tak, aby co možná nejvíce byla šetřena práva a chráněny zájmy nájemce.
- 4.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Za období, během kterého budou opravy prováděny, má nájemce právo na snížení nájemného v případě, že mu bylo tímto omezeno užívání předmětu nájmu.
- 4.8. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel v době zahájení nájemního vztahu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a úpravám odsouhlasených pronajímatelem.

### Článek 5 Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel (nebo jiná jím písemně pověřená osoba) je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu, a to v běžných provozních hodinách nájemce, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i zjišťování potřeby zajištění a vlastního provádění údržby, nutných oprav či provádění dalších potřebných činností souvisejících s uchováním předmětu nájmu ve stavu odpovídajícím účelu této smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce podle povahy věci s dostatečným předstihem o plánovaných opravách a úpravách nebytového prostoru, které omezí nebo přeruší činnost nájemce.

### Článek 6 Nájemné

- 6.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle výpočtového listu, který tvoří Přílohu č. 3 a 4 této smlouvy, takto:

**a) nájemné (nebytový prostor) za měsíc říjen 2018:**

výše nájemného činí	43,- Kč/m <sup>2</sup> /měs.
celková pronajímaná plocha (bod 2.2. smlouvy):	157,85 m <sup>2</sup>
<b>měsíční úhrada za měsíc říjen 2018 činí:</b>	<b>6.788,- Kč + 0% DPH</b>

**b) nájemné (nebytový prostor) – od listopadu 2018:**

výše nájemného činí (v cenách roku 2018):	86,- Kč/m <sup>2</sup> /měs.
celková pronajímaná plocha (bod 2.2. smlouvy):	157,85 m <sup>2</sup>
<b>měsíční úhrada (v cenách roku 2018) činí:</b>	<b>13.575,- Kč + 0% DPH</b>

**c) zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru, který je předmětem nájmu**  
(dále jen „zálohy na služby“).

- 6.2. Nájemné včetně záloh za služby se zavazuje nájemce hradit měsíčně, vždy nejpozději **do 10. dne příslušného měsíce** a je splatné na účet správce nebytového prostoru pod příslušným variabilním symbolem:  
- č. ú.: **6980760247/0100**  
- variabilní symbol: **844202**
- 6.3. Nájemce obdrží každoročně nejpozději do konce měsíce června příslušného roku „vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním nebytového prostoru“ (dále jen „vyúčtování“) za předchozí kalendářní rok. Případný nedoplatek se zavazuje uhradit v předepsaném termínu. Případný přeplatek bude nájemci vyplacen převodem na účet nebo bude započten na úhradu nedoplateků.
- 6.4. V případě prodlení nájemce s úhradou platby v termínu dle bodu 6.2. této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli společně s dlužnou platbou smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 6.5. Pronajímatel a nájemce se dohodli na vyloučení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 6.6. Pronajímatel každoročně zvýší nájemné v poměru, v jakém vzrostla míra inflace v ČR za uplynulý rok, zjištěná a zveřejněná Českým statistickým úřadem. Konkrétní částku, představující zvýšené nájemné oznámí pronajímatel nájemci písemně během ledna příslušného roku. Nájemce se zavazuje tento způsob jednostranného zvýšení nájemného akceptovat a novou výši nájemného hradit. Za tímto účelem bude vystaven vždy nový výpočtový list.
- 6.7. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je stanoveno vždy na první kalendářní den příslušného měsíce.

**Článek 7**  
**Podnájem**

- 7.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**Článek 8**  
**Doba nájmu**

- 8.1. Tato smlouva se sjednává na **dobu neurčitou**.

**Článek 9**  
**Skončení nájmu**

- 9.1. Nájem sjednaný touto smlouvou může být ukončen:
- a) výpovědí **v šestiměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
    - bez udání důvodu;
  - b) výpovědí **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
    - pokud je nájemce o více než tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
    - v případě, že nájemce užívá pronajatý nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,
    - v případě, že nájemce neplní povinnosti plynoucí z této smlouvy,
    - pokud nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - c) písemnou dohodou smluvních stran.

## **Článek 10**

### **Všeobecná a závěrečná ustanovení**

- 10.1. Otázky a skutečnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 10.2. Bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany není ani jedna z nich oprávněna postoupit jakákoliv práva nebo povinnosti z této smlouvy vzniklá na třetí osobu. V případě porušení tohoto závazku, může dotčená strana od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od této smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhé straně.
- 10.3. Smlouva může být měněna a doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
- 10.4. Oprávněný zástupce města Kuřim prohlašuje, že záměr na pronájem předmětu nájmu byl projednán a schválen na schůzi Rady města Kuřimi dne 10. 04. 2018 pod číslem usnesení 152/2018 a zveřejněn na úřední desce v době od 11. 04. 2018 do 10. 05. 2018. Dále prohlašuje, že uzavření této nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno na schůzi Rady města Kuřimi pod číslem usnesení ...../2018 ze dne 26. 09. 2018.
- 10.5. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a tři jsou určeny pro pronajímatele.
- 10.6. Účinnost smlouvy nastává dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) dnem uveřejnění v registru smluv.
- 10.7. Zástupci smluvních stran po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10.8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že celý text smlouvy bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněn v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Kuřim, a to nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření.

V Kuřimi dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
Mgr. Ing. Drago Sukalovský  
starosta

.....  
Alaa Edin Bourji