

Číslo jednací: MCBS/2025/0021098/HRAP

Vyřizuje: [REDACTED]

DOHODA

uzavřená dle z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany:

Pronajímatel:

jednající prostřednictvím:

sídlo: (doručovací adresa)

IČO:

bankovní spojení:

č.ú.:

(dále jen „pronajímatel“ nebo „MČ BS“)

Statutární město Brno, městská část Brno-střed

Ing. arch. Vojtěcha Mencla, starosty MČ Brno-střed

Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno

44992785

a

Nájemce:

sídlo:

jednající prostřednictvím:

IČO:

č.ú.:

tel. kontakt, e-mail, DS:

(dále jen „žadatel“)

Gabriela Petrová

-

-

87399393

uzavírají

v souladu s ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „NOZ“), tuto dohodu

I.

Preamble

- 1) Žadateli byl pronajat prostor sloužící podnikání č. 104 o výměře 80,30 m2 nacházející se v 1. nadzemním podlaží, na adrese Orlí 9, Brno, a to na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi městskou částí jako pronajímatelem a žadatelem k datu 12.08.2019.

II.

- 1) Statutární město Brno je vlastníkem nemovitosti v Brně
na ulici, číslo orientační: Orlí 9
katastrální území: Město Brno
parcelní číslo: 186
popisné číslo: 479

Městská část má tuto nemovitost svěřenou do správy na základě Statutu města Brna. Pronajímatelem nemovitosti je Statutární město Brno, městská část Brno-střed.

III.

Žadatel provedl práce vlastním nákladem, a to v následujícím rozsahu:

- a) oprava elektroinstalace včetně revizní zprávy
- b) oprava sociálního zázemí - nové obklady, dlažba, nové umyvadlo
- c) oprava stropu - SDK podhled
- d) oprava omítek

IV.

1/ Žadatel prohlašuje, že:

- a) veškeré práce byly provedeny v souladu s platnými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění, a s jinými technickými předpisy,

b) veškeré odborné práce, na něž byla po jejich dokončení vystavena revize, provedla odborná firma nebo odborní pracovníci k tomu oprávnění

- 2/ Dojde-li z důvodu provedení prací specifikovaných v čl. III. této dohody ke stavebním poruchám či závadám na bytovém domě, ve kterém se nachází nebytový prostor specifikovaný v čl. I. této dohody, např. dojde k zatékání srážkové či splaškové vody, prasklinám v omítce či zdivu, atd., je žadatel povinen neprodleně zajistit odstranění těchto závad na svoje náklady. Dojde-li v souvislosti s provedením prací žadatelem ke vzniku škody, žadatel se zavazuje ji městské části nahradit v plném rozsahu, a to i v případě, je-li tato škoda uplatňována ze strany třetích osob po městské části.
- 3/ Žadatel bere na vědomí, že zabudované věci související s provedenou úpravou, tj. ty, které se stávají součástí nemovitosti, které nelze bez porušení podstaty a kvality nemovitosti odstranit (demontovat), např. rozvody plynu, vody apod., se stávají součástí nemovitosti a vlastnictvím obce, ve správě městské části. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady na provedené stavební práce, v jejichž důsledku došlo ke změně pronajatých prostor, uhradil žadatel, **který má právo uplatňovat na městské části požadavek na vyrovnání nákladů v souvislosti s provedenými změnami, a to pouze způsobem umoření, jak je dále uvedeno (čl. V.).** Stejně tak se smluvní strany dohodly a nájemce souhlasí s tím, že nemá možnost požadovat po skončení nájmu po pronajímateli jakoukoliv další úhradu související s provedenými stavebními pracemi a investicemi. Nájemce rovněž po skončení nájmu není oprávněn bez souhlasu pronajímatele oddělit od pronajatých prostor, to co do nich vložil vlastním nákladem. Rovněž v případě, že nájemce provede práce nad rozsah, který je touto dohodou povolen, nevzniká mu nárok na jakékoli vypořádání či náhradu ze strany pronajímatele.
- 4/ Práce uvedené v čl. III. byly kompletně dokončeny k datu 30. 11. 2019.

V.

- 1/ Smluvní strany si sjednávají, že v rámci plateb řádného nájemného tak, jak je sjednáno na základě nájemní smlouvy, bude prostřednictvím započítávání proti pohledávkám nájemného **postupně umořováno vyrovnání vynaložených nákladů nájemce** do majetku pronajímatele, a to tak, že nájemce bude hradit jednu polovinu stanoveného nájmu a na druhou polovinu budou prováděny zápočty vůči pohledávce na vyrovnání nákladů.
- 2/ Celková výše vynaložených nákladů nájemce činí částku **337.912,40 Kč** (bez DPH), která oceňuje prováděné stavební konstrukce a práce v obvyklých cenách k datu zahájení prací, při zohlednění projektové dokumentace, schváleného položkového rozpočtu stavby a odsouhlaseným rozdělením prací na uznatelné a neuznatelné položky. Tabulka se způsobem výpočtu umořování tvoří jako příloha č. 1, nedílnou součást této dohody.
- 3/ Výši vynaložených nákladů na realizaci výstavby uvedenou v předchozím odstavci pronajímatel poníží (započítává) o částku smluvní pokuty za porušení nájemní smlouvy (čl. V odst. 5), a to za provedení stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele, a to ve výši 50.000 Kč. **Vyrovnání se tedy stanovuje dohodou stran na částku ve výši 287.912,40 Kč.**
- 4/ Umořováním vyrovnání započítáváním proti pohledávkám nájemného hradí pronajímatel nájemci celkové vynaložené náklady na realizaci prací a nájemce tedy nemá právo na jakékoli další vyrovnání těchto nákladů.
- 5/ Po uplynutí doby, po kterou bude umořováno vyrovnání postupným započítáváním proti pohledávkám nájemného až do celkového umoření vyrovnání, je nájemce povinen hradit pronajímateli plné nájemné.
- 6/ Smluvní strany se dále dohodly, že i v průběhu umořování vyrovnání může být ze strany pronajímatele výše nájemného v souladu se smlouvou či zákonem každoročně zvyšována, přičemž nadále se bude umořovat vyrovnání započítáváním oproti pohledávkám pronajímatele na nově stanovené nájemné.

7/ V případě skončení nájmu se smluvní strany dohodly na způsobu vypořádání vzájemných práv a závazků, takto:

- pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci sjednané vyrovnání, a to do 6-ti měsíců ode dne řádného předání pronajatých prostor. Tuto hodnotu vyrovnání pronajímatel sníží o již umořenou část vynaložených nákladů včetně opotřebení (amortizace) ve smyslu přílohy č. 1 této dohody a o případné škody či znehodnocení nemovitosti, za které nájemce odpovídá, nebude-li uspokojen ze složené kauce.

VI.

Čestné prohlášení

Žadatel podpisem této dohody prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči Statutárnímu městu Brnu, městským částem Statutárního města Brna, organizacím zřízeným Statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch organizací, ve kterých má Statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl.

VII.

- a) Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění dohody v registru smluv.
- b) Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svobodné a vážné projevené vůle níže připojují svoje podpisy.
- c) Tato dohoda je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.
- d) Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato dohoda včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, vyjma informací uvedených v §7- §11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.
- e) Smluvní strany berou na vědomí, že tato dohoda bude uveřejněna pronajímatelem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.
- f) V souvislosti s touto dohodou dochází ke zpracování osobních údajů uvedených v tomto dodatku, a to na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (dále jen „GDPR“). Jde o zpracování nezbytné pro plnění dohody. Jde o zákonný požadavek, bez kterého není možné dohodu uzavřít, neboť by nebyly dostatečně identifikovány smluvní strany. Správcem osobních údajů je statutární město Brno, městská část Brno-střed. Aktuální informace o pověření pro ochranu osobních údajů a kontaktní údaje na něj lze najít na webových stránkách Úřadu městské části Brno-střed. V okamžiku podpisu této dohody jde o [redacted] advokátku, se sídlem [redacted] tel. [redacted], e-mail: [redacted] Správce deklaruje, že nedochází k žádnému automatizovanému zpracování ani profilování. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání dohody. Může ovšem dojít k dalšímu zpracovávání z důvodu oprávněného zájmu, který spočívá ve výkonu práv plynoucích z této dohody. V takovém případě budou osobní údaje uchovávány po dobu nezbytně nutnou.

VIII.
Doložka schválení dle § 41, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Uzavření této dohody bylo schváleno usnesením Rady městské části Brno-střed ze dne 20.01.2025, č. RMČ/2025/95/12.

V Brně dne 29. 01. 2025

STAT
MĚST
Odbor inv

Doc

za pronajímatele

V Brně dne 29. 01. 2025

za nájemce

vedoucí Odboru investičního
a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed
pověřen podpisem na základě
usnesení č. RMČ/2025/95/12
ze dne 20. 01. 2025

Příloha č. 1 dohody

číslo NP č. 104

základní umorování - výpočet (při předpokládaném uložení úroků; budou doplněny hodnoty výše, jde z daného příkladu)

základní umorování - výpočet (při předpokládaném uložení úroků; budou doplněny hodnoty výše, jde z daného příkladu)
celkové výše - základní část a pozůstatky na nové ocenění převodní ceny

částka k umoření vč. DPH

základní umorování	337 912 Kč
základní měsíčně (bez služeb)	337 912 Kč / 12 = 28 159,33 Kč
úrokové umorování 50%	32 977,40 Kč
počet měsíčně umorování	30,25

výpočet

(nájem bez služeb) / 50% pro NP 104)

příloha - výpočet při předpokládaném uložení - výpočet výpočtu (při předpokládaném uložení úroků; budou doplněny hodnoty výše, jde z daného příkladu)

základní umorování	337 912 Kč
základní měsíčně	32 977 Kč
základní měsíčně (bez služeb)	6
základní měsíčně (bez služeb)	307 862 Kč
základní měsíčně (bez služeb)	140 000 Kč
základní měsíčně (bez služeb)	247 862 Kč
základní měsíčně (bez služeb)	247 862 Kč

(nájem bez služeb) / 50%

(počet měsíčně umorování z měsíčně částka k umoření)

(částka k umoření - neumořeno)

(celková částka k umoření snížená o opoždění)

(částka se započtením opoždění po snížení umorované částky)

opoždění - opoždění - předpoklad čísel III A závazný (životnost výše, je z doplnění základního úroku)

životnost (let)	částka (vč. DPH)	částka umorování (měsíčně)	opoždění	částky se započtením
50	60 000 Kč	6	1,00%	59 400,00 Kč
20	0 Kč	12	5,00%	0,00 Kč
20	191 712 Kč	6	2,50%	147 918,76 Kč
50	0 Kč	6	1,00%	0,00 Kč
20	11 594 Kč	6	2,50%	11 304,40 Kč
30	0 Kč	6	1,67%	0,00 Kč
15	0 Kč	6	3,33%	0,00 Kč
30	2 000 Kč	6	1,67%	1 956,67 Kč
20	0 Kč	12		
30	0 Kč	6	1,67%	0,00 Kč
10	23 682 Kč	6	5,00%	27 247,90 Kč
20		6	7,50%	0,00 Kč
celkem	337 912 Kč		celkem	247 838 Kč

výchozí částka k umoření

247 838 Kč

33012

10.10.12