

# S M L O U V A

## o nájmu prostoru sloužícího podnikání

### č. 0720030002

---

uzavřená dle ust. 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, mezi

**Statutární město Brno, Městská část Brno-jih,**  
se sídlem Mariánské nám. 13, 617 00 Brno,  
zastoupené panem Mgr. Josefem Haluzou, starostou MČ Brno – jih,  
IČ: 449 92 785,  
bankovní spojení: KB a.s., pobočka Brno město, [REDACTED]

/dále jen pronajímatel/

a

**ASFALTELAST, spol. s r.o.** se sídlem Botanická 23, 602 00 Brno,  
IČ: 479 04 615,  
zastoupená jednatelem Ing. Štěpánem Velevem, [REDACTED]  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 9072.

/dále jen nájemce/

#### Čl. I.

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 3/1 včetně budovy s číslem popisným 33 (na ulici Černovická č.o. 2b), která je součástí pozemku, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Komárov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město.
2. Pronajímatel je na základě rozhodnutí XVII/II ZMB (Z 540/II) ze dne 25.-27.6.1996 oprávněn s nemovitostmi shora disponovat.

#### Čl. II.

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory (prostory sloužící k podnikání) ve IV. podlaží předmětného domu a to:
    - a) místnost č. 404, podlahová plocha 21,47 m<sup>2</sup>, využití jako kancelář,
    - b) místnost č. 405, podlahová plocha 15,62 m<sup>2</sup>, využití jako kancelář
    - c) místnost č. 411 a č. 412 podlahová plocha celkem 17,92 m<sup>2</sup>, využití jako kuchyňka a archiv
- ideální část společných místností pro nájemníky IV. podlaží
- d) místnost č. 403, podlahová plocha 8,32 m<sup>2</sup>, využití jako chodba,
  - e) místnost č. 406, podlahová plocha 2,74 m<sup>2</sup>, využití jako předsíň WC-Ž,
  - f) místnost č. 407, podlahová plocha 1,51 m<sup>2</sup>, využití jako WC ženy,
  - g) místnost č. 408, podlahová plocha 1,51 m<sup>2</sup>, využití jako předsíň WC-M,
  - h) místnost č. 409, podlahová plocha 1,12 m<sup>2</sup>, využití jako WC muži,
  - i) místnost č. 410, podlahová plocha 1,70 m<sup>2</sup>, využití jako úklidová místnost,

dále pronajímatel pronajímá nájemci společné nebytové prostory které tvoří:

- j) plocha č. 401, podlahová plocha 14,17 m<sup>2</sup>, využití jako schod. prostor,
- k) plocha č. 402, podlahová plocha 16,08 m<sup>2</sup>, využití jako chodba.

2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám faktický stav pronajatých nebytových prostor, tyto nebytové prostory jsou provozuschopné a nájemce je v tomto stavu přejímá do svého užívání.

#### Čl. III.

1. Nájemce bude nebytové prostory využívat za účelem podnikání jako kanceláře a zázemí obchodní společnosti.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory ke sjednanému účelu, není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit způsob užívání.

#### Čl. IV.

Nájemní poměr je sjednán na **dobu neurčitou**, a to od 1.2.2020.

#### Čl. V.

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání nebytových prostor platit pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši **82.884,-Kč/rok**, (slovy: osmdesát dva tisíce osm set osmdesát čtyři koruny české). Nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši **6.907,- Kč** vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí poměrná část nájemného, a to bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Brno-město, č.ú. 19-15929621/0100, VS 4462000001.
2. Nájemce se zavazuje za užívání nebytových prostor bez nájemní smlouvy za období **od 1. 1. 2020 do 31. 1. 2020** uhradit částku **6.907,- Kč** před podpisem této smlouvy, a to v bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Brno-město, č.ú. 19-15929621/0100, VS 4462000001. Dále se zavazuje za únor 2020 až prosinec 2020 uhradit částku **75.977,- Kč**, a to v pravidelných měsíčních splátkách vždy ve výši **6.907,- Kč**.
3. Pro případ prodlení s placením nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,05 %** z ceny dlužného nájemného za každý den prodlení.
4. Nájemce dává výslovný souhlas pronajímateli k jednostrannému zvyšování nájemného, který bude pronajímatel provádět v relacích inflačního růstu spotřebitelských cen v České republice a tuto úpravu promítne do nájemného a jeho splátek zpětně, vždy k 1.1. kalendářního roku. Jako podklad bude brán údaj ČSÚ uveřejněný v příslušné statistické ročence (index růstu spotřebitelských cen v průměru za celý rok k roku předchozímu). Pokud tak neučiní, je oprávněn zvýšit nájemné v kterémkoliv dalším roce o součet nárůstů celoroční míry inflace za jednotlivé roky. I při tomto případném zvýšení nájemného se pronajímatel zavazuje, že nájemné nebude v rozporu s cenami obvyklými v dané lokalitě a čase.

#### Čl. VI.

1. Nájemce hradí dále poměrnou část za služby spojené s užíváním nebytových prostor, a to dle instalovaných měřidel na IV. podlaží předmětného domu. Za dodávku elektrické energie, vytápění a plynu dle poměru pronajaté plochy k celkové ploše IV. podlaží předmětného domu, za vodné a stočné 1/3 připadající na IV. podlaží předmětného domu. Příslušná částka za služby daného období bude fakturována pronajímatelem nájemci.
2. K nájemnému se dále sjednává záloha na služby ve výši **600,- Kč/měsíčně**, která bude použita na úhradu elektrické energie včetně el. energie za společné prostory a je splatná vždy do 15. dne měsíce, za který se platí poměrná část nájemného, na účet pronajímatele č. 15929621/0100 VS 6626.

3. Vyúčtování záloh za el. energii bude provedeno pronajímatelem dle fakturace dodavatele.
4. Odvoz komunálního odpadu zabezpečí pronajímatel, úhrada za odvoz bude stanovena poměrně podle počtu uživatelů nebytových prostor celého domu a bude fakturována pronajímatelem.
5. Telefonické poplatky a hovory platí nájemce samostatně.
6. Nájemce se zavazuje hradit veškeré služby na základě předloženého vyúčtování a ve stanovených termínech. Pro případ prodloužení s platbami se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.
7. Úklid společných nebytových prostor a cena za jejich osvětlení jsou zahrnuty v ceně nájemného za společné nebytové prostory.
8. Nájemce se zavazuje, že i po dni ukončení nájmu uhradí pronajímateli doúčtované náklady za energie, vodné a stočné a služby shora, a to nejpozději do 14 dnů od jejich přeúčtování pronajímatelem.

#### Čl. VII.

Pronajímatel **nedává** nájemci souhlas k přenechání nebytového prostoru nebo jeho části do podnájmu třetí osobě. V případě porušení této povinnosti nájemcem, zakládá toto porušení povinnosti, právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy.

#### Čl. VIII.

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli-pověřenému pracovníkovi vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a normy, jakož i předpisy o ochraně majetku.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu případné havárie a poškození pronajatých prostor, jakož i potřebu oprav většího rozsahu.
5. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v provozuschopném stavu. Za tímto účelem je povinen na své náklady provádět zejména pravidelnou údržbu a drobné opravy související s užíváním nebytových prostor. Smluvní strany se dohodly, že za drobné opravy nebytových prostor považují tyto opravy a výměny:
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
  - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody,
  - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
  - h) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a

regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

- i) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů specifikovaných v čl. VIII. body a)-h).

Podle výše nákladu se strany dohodly, že za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč.

6. Větší opravy, práce investičního charakteru a práce podléhající povolení stavebního úřadu, může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že o jejich rozsahu, realizaci a způsobu financování bude uzavřena samostatná dohoda. V případě, že nájemce provede úpravy bez souhlasu pronajímatele, bere na vědomí, že může být vyzván pronajímatelem k uvedení prostor do původního stavu na vlastní náklady. Pokud nebytový prostor do původního stavu v přiměřené lhůtě, nejpozději však do třiceti dnů ode dne, kdy byl pronajímatelem k tomu vyzván, neuvede, je porušení tohoto ustanovení důvodem pro okamžité ukončení nájemního vztahu odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele.
7. Jiné zhodnocení předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele. Takovéto zhodnocení nezakládá nájemci nárok na úhradu nákladů na toto zhodnocení.
8. Zhodnocení předmětu nájmu provedené v souladu s touto smlouvou zůstává i po skončení nájemní smlouvy ve vlastnictví pronajímatele.
9. Pronajímatel souhlasí s vystavením návštějí, popř. reklamy firmy nájemce, na náklady nájemce, a to po jeho předchozím odsouhlasení pronajímatelem.
10. Po skončení nájmu je povinen nájemce předmět nájmu vyklidit do 15 dnů od skončení nájmu a odevzdat je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Případné škody se zavazuje nájemce uhradit. Pro případ prodloužení s vyklizením předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý týden prodloužení.
11. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení smluvního vztahu prokázat pronajímateli, že živnostenskému úřadu či jiné organizaci oznámil zrušení provozovny v pronajímaných nebytových prostorech, pokud ji tam nájemce na základě této smlouvy zřídil, nebo že oznámil živnostenskému úřadu změnu místa podnikání, pokud toto měl v pronajatých nebytových prostorech.

## Čl. IX.

1. Nájemní poměr zaniká:
  - a) výpovědí
  - c) písemnou dohodou smluvních stran
  - d) odstoupením od smlouvy
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, a to s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena. Smluvní strany tak vylučují aplikaci ustanovení § 2312 a ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy zejména:
  - a) z důvodu soustavného hrubého narušování dobrých sousedských vztahů nájemcem,
  - b) neudržování předmětu nájmu v náležitém stavu,

- c) bez vážného důvodu nájemce předmět nájmu neužívá nebo jej užívá v rozporu s dohodnutým účelem smlouvy,
- d) přenechal nájemce bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu třetí osobě,
- e) je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

4. V případě výpovědi ze strany pronajímatele se nájemce vzdává nároku na náhradu za převzetí zákaznické základny.

#### Čl. X.

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla sjednána podle jejich svobodné vůle, že nebyla sepsána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
2. Nájemce dává svým podpisem souhlas ke zpracování svých osobních údajů (zejména identifikační a adresní údaje nájemce, elektronické osobní údaje nájemce a další osobní údaje nájemce spojené se smluvním vztahem pronajímatele) v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů, a to zejména pro jeho potřebu nebo pro splnění povinností, které mu ukládá právní řád České republiky. Nájemce svým podpisem rovněž stvrzuje, že byl pronajímatelem informován o tom, jakým způsobem a k jakým účelům bude každý jeho osobní údaj pronajímatelem dále zpracován. Pronajímatel je poté oprávněn zpracovávat výše uvedené osobní údaje po celou dobu trvání smluvního vztahu a dále ještě po dobu deseti let po jeho ukončení.
3. Pronajímatel prohlašuje, že před podpisem této smlouvy předložil a při podpisu této nájemní smlouvy v souladu s ust. § 7 a, zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, v platném znění, předal nájemci PENB (průkaz energetické náročnosti budovy) z října 2015 – k budově č.p. 33, jež je součástí pozemku p.č. 3/1 zapsaného v KN pro k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno-město, jehož přijetí nájemce svým podpisem na této smlouvě potvrzuje
4. Pokud tato smlouva výslovně některá práva a povinnosti neřeší, užije se ustanovení obecně platných právních norem.
5. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel.

Příloha č.1: doložka dle § 41 z.č.128/2000 Sb. o obcích

Příloha č.2: situace

Brno dne 31. 1. 2020

**ASFALTELAST**

Botanická 23.  
IČ: 47904615 DIC:

.....  
za ASFALTELAST s.r.o.  
Ing. Štěpán ..... společnosti

č.j. MCBJI

**Statutární město Brno**

Městská část Brno - jih  
Mariánské nám. 13, 617 00 Brno

.....  
za Statutární město Brno, MČ Brno-jih  
Mgr. Josef Haluza, starosta MČ Brno-jih

**D o l o ž k a**  
**dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb.**  
**o obcích (obecní zřízení)**

Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 02.12.2019 – 19.12.2019.

Pronájem nebytových prostor spolu s nájemní smlouvou byl projednán a schválen na 32. zasedání RMČ Brno – jih konané dne 15. 01. 2020

Brno dne 31. 1. 2020

**Statutární město Brno**

Městská část Brno - jih  
Mariánské nám. 13, 602 00 Brno  
- 4 -



Mgr. Josef Haluza  
starosta MČ Brno - jih