

## Smlouva o nájmu prostor, sloužících k podnikání

1. **Statutární město Brno, Městská část Brno-sever**  
Zastoupená Mgr. Martinem Malečkem, starostou MČ Brno-sever  
k podpisu pověřen pan David Aleš, místostarosta  
se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno  
IČO: 44992785  
*jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)*

(dále jen „pronajímatel“)

a

2.

**Žaneta Danielová**

Datum narození [REDAKCE]

Sídlo: Plotní 551/63, 602 00 Brno-Komárov

IČ 075 17 556, ŽÚ MMB, vznik oprávnění 03.10.2018

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

### SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU, SLOUŽÍČÍHO K PODNIKÁNÍ *(pro podnikatelský pronájem)*

č. NP/OB/048635/19/K1

#### Čl. I.

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor č. 602 v domě č.o.r. 4, č.pop. 118 na ulici **Nám. Republiky**, v Brně. Nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplat.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání nebytový prostor specifikovaný výše se všemi jeho součástmi náležejícími k němu a to na základě usnesení 8/37. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 22.01.2020.  
Záměr na pronájem prostor byl vyvěšen v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. v platném znění od 16.12.2019 do 02.01.2020.
3. Vnitřní vybavenost, výměra a zařízení jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

## Čl. II.

1. Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: chodbu domu v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.
2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány jako provozovna služeb – výroba a oprava obuvi, brašnářského a sedlářského zboží.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií. Tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy.

## Čl. III.

1. Výše celkového nájemného je dána dohodou a sestává ze součtu nájemného vypočteného z podlahové plochy nebytového prostoru ve výši **2000 Kč/m2/rok** (slovy : dvatisíce korun/m2/rok) a nájemného za vybavení nebytového prostoru (dále jen „nájemné“).
2. Výše záloh na jednotlivé služby a rozpis nájemného za vybavení nebytového prostoru jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh na jednotlivé služby bude stanovena pronajímatelem, resp. správcem, s ohledem na očekávanou spotřebu dle účelu pronájmu.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. : **7227850247/0100**, a to: měsíčně vždy do posledního dne daného měsíce.
4. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **0118090602**.
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného měsíčního nájemného.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným úkonem každoročně k 1. červenci nájemné upravit vynásobením inflačním koeficientem odpovídajícím míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok..  
Takto upravenou výši nájemného pronajímatel oznámí nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

## Čl. IV.

1. Nájem se ujednává **na dobu neurčitou s účinností od 01.03.2020.**

## Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. Dodávku elektrické energie a plynu si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Vytápění a ohřev teplé vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel.
4. Dodávku studené a teplé vody a vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené měřidly pokud jsou instalovány v pronajatých prostorech a v souladu s platnými právními předpisy.
5. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Výše a splatnost záloh a variabilní symbol, pod kterým budou zálohy hrazeny, je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Dojde-li ke změně výše nebo splatnosti záloh sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci prostřednictvím nového výpočtového listu.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
7. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
8. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výši záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výši záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.

## Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorech, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorech provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorech bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

## Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
3. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II odst. 2), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
5. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
6. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
10. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
11. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
12. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

## Čl. VIII.

1. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
2. Užívá-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté nebytové prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází nebytový prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
4. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
5. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
6. V případech, uvedených v odst. 3 - 5 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 z.č. 89/2012 Sb.

## Čl. IX.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

## Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

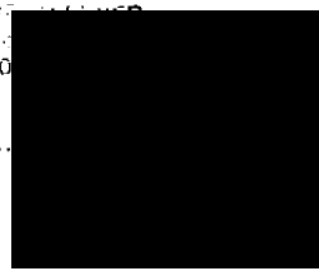
## Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti **01.03.2020**.

2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.).
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Za správnost vyhotovení :

v *Brně* dne *26. 02. 2020*  
STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
MĚSTSKÁ ČÁST  
Bratislavská 70, 602 00  
-1-  
.....



v *Brně* dne *26. 2. 2019*



Přílohy: *dle textu smlouvy*

## Výpočtový list platný od 03.2020

## Adresa správce (provozovny)

Statutární město Brno

Bratislavská 265/71

602 00 Brno

## Adresát

DANIELOVÁ Žaneta

PLOTNÍ 551/63

602 00 BRNO

## Vlastník

Statutární město Brno

Bratislavská 251/70

601 47 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

Uživatel	
Jméno	DANIELOVÁ Žaneta
IČ	07517556
DIČ	
Plátce DPH	Ne

Bankovní spojení pronajímatele		000000-7227850247/0100	
Variabilní symbol	0118090602	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	provozovna služeb	NÁM. REPUBLIKY 118/4	
Číslo prostoru	602	614 00 Brno	
Smlouva	NP/OB/048635/19/KI	Platnost smlouvy	Od 01.03.2020 na dobu neurčitou
Splatnost	31.03.2020	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Sankece dle NOZ (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	2 000,00
Plocha pro náj.	33,30 m2	Roční nájemné	66 600,00 Kč
Topení	ústřední	Směrné číslo (120/2011)	8
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	2

## Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	5 550,00	V Dohoda za m2		Platební příkaz
Vybavení prostoru	10,00	V Vybavení dle životnosti		Platební příkaz
Vodné stočné	100,00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Teplo	800,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	200,00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>5 560,00</i>			

Služby celkem	1 100,00
Měsíční předpis celkem	6 660,00
Platební příkaz	6 660,00

### Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
prodejna	ústřední	16,65	0,00	10,37	21,65	16,65
sklad	ústřední	16,65	0,00	0,00	16,65	16,65
<b>Celkem</b>		<b>33,30</b>	<b>0,00</b>	<b>10,37</b>	<b>38,30</b>	<b>33,30</b>

### Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořizeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
Měřič tepla	caloric WB	24.10.2014	2 ks	0,00	10,00	10,00
splachovací nádrž	fa 71 573	29.06.2017	1 ks	2 808,00	0,00	0,00
termoreg. ventil	fa 72 622	25.10.2017	1 ks	2 096,00	0,00	0,00
vodoměr SV (r.2012)	6338988	23.10.2019	1 ks	0,00	20,00	0,00
vodoměr SV (r.2012)	64239676	23.10.2019	1 ks	0,00	20,00	0,00
vodoměr SV (r.2012)	63389695	23.10.2019	1 ks	0,00	20,00	0,00
vodoměr TUV (r.2012)	64605436	23.10.2019	1 ks	0,00	20,00	0,00
vodoměr TUV (r.2012)	64605516	23.10.2019	1 ks	0,00	20,00	0,00
<b>Celkem</b>						<b>10,00</b>

### Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
DANIELOVÁ Žaneta		Nájemce	01.03.2020		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
 BRNO-SEVER  
 Správce  
 BRNO -11-  
 Správce