

# Nájemní smlouva číslo 2020/O/0023

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

kontaktní osoby ve věcech smluvních:

Mgr. Jana Viktorinová, tel. 541 422 374, e-mail: [viktorinova@kurim.cz](mailto:viktorinova@kurim.cz)

Alena Janoušková, tel. 541 422 345, 777 363 05, e-mail: [janouskova@kurim.cz](mailto:janouskova@kurim.cz)

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

a

## **Tomáš Štancí**

se sídlem Křenov 147, PSČ 569 22  
IČ: 74265644  
DIČ: ██████████  
Číslo účtu: 4211161398/6800  
ID datové schránky: axvtcfv  
kontaktní telefon: ██████████  
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. 1. 1992 uzavřeného mezi OPBH Kuřim a Městem Kuřim, dle „Prohlášení vlastníka“ ze dne 24. 4. 1996 pod č. V<sub>9</sub> 1879/96, právní účinky vkladu práva do KN ze dne 29. 4. 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 3. 11. 1999, mj. vlastníkem nebytového prostoru č. 841/10 a č. 843/9 umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 839, 840, 841, 842, 843 a 844 v ulici Bezručova čtvrť, který je součástí pozemku parc. č. 2125, vše v obci a k. ú. Kuřim.
- 1.2. Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov na listu vlastnictví číslo 3916 a 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.

## **Článek 2 Předmět nájmu**

- 2.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je pronájem části nebytového prostoru **č. 841/10 o výměře 14,83 m<sup>2</sup>** a nebytového prostoru **č. 843/9 o výměře 134,24 m<sup>2</sup>** blíže specifikovaných v čl. 1.1. této smlouvy. Jedná se o pronájem obchodních prostor se zázemím a sociálním zařízením, jejichž půdorys tvoří nedílnou součást této smlouvy jako Příloha č. 1 (dále jen „nebytový prostor“ nebo „předmět nájmu“).
- 2.2. Celková pronajímaná plocha činí **149,07 m<sup>2</sup>**.
- 2.3. Součástí předmětu nájmu je využívání rozvodů teplé a studené vody (podružné vodoměry), elektrické energie (podružný elektroměr) a rozvodů tepla.

- 2.4. Pronajímatel 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. Nebytový prostor se pronajímá za účelem **zřízení a provozování kanceláří a prodejny se skladem** – nebytový prostor specifikovaný výše bude nájemcem užíván v souladu s jeho živnostenským oprávněním, zejména: (i) *maloobchod a velkoobchod*, (ii) *prodej autokosmetiky, motokosmetiky, čistící chemie a nanotechnologií*, (iii) *skladování, výdejna zboží a příprava zboží na expedici*, (iv) *servis a poradenství v oboru IT a digitalizace firem*, (v) *tvorba a správa shopů a webů*, (vi) *grafické, marketingové a reklamní služby*, (vii) *projekční kancelář* a (viii) *výdejna Zásilkovny*.

### 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 je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné a jakékoli další platby sjednané dle této smlouvy.
- 4.3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stávajícím stavem pronajímaného nebytového prostoru, který je aktuálně nevyhovující k účelu nájmu.
- 4.4. Nájemce je oprávněn realizovat stavební úpravy nebytového prostoru popsané v čl. 4.8. této smlouvy.
- 4.5. 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**). Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, 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.
- 4.6. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti jeho zaměstnanců nebo třetích osob.
- 4.7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na požádání kdykoli přístup do nebytového prostoru. Při výkonu svého práva je však pronajímatel povinen konat tak, aby co možná nejvíce byla šetřena práva a chráněny zájmy nájemce.
- 4.8. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se bude nacházet po provedení odsouhlasených stavebních úprav s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Po provedení odsouhlasených úprav bude skutečný stav zadokumentován. Nájemce se zavazuje, že provede níže uvedené stavební úpravy, které v případě skončení nájmu ponechá v nebytovém prostoru ve vlastnictví pronajímatele, aniž by požadoval úhradu vložených nákladů vyjma situace popsané v čl. 9.2. této smlouvy.
- Nájemce je oprávněn realizovat vlastním nákladem následující stavební úpravy nebytového prostoru (vyjma písm. a) - rekonstrukce elektroinstalace vč. osvětlení, datové rozvody) v rozsahu dle předložené projektové dokumentace vypracované Ing. Petrem Karáskem:
- rekonstrukce elektroinstalace vč. osvětlení, datové rozvody
  - rekonstrukce podlah
  - oprava stěn a stropů
  - rekonstrukce sociálního zařízení
  - výměna výplní otvorů v zadní části nebytového prostoru
  - klimatizace
  - demontáž a likvidace původního vybavení a odpadního materiálu

Rekonstrukci elektroinstalace vč. osvětlení a datové rozvody uvedené pod písm. a) tohoto článku se zavazuje realizovat město Kuřim vlastním nákladem jako vlastník nebytového prostoru. Předpokládaný rozsah prací včetně rozpočtu tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy.

- 4.9. Jakékoli další (neuvedené) stavební úpravy nebytového prostoru je nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a v jeho intencích.
- 4.10. Nájemce je oprávněn umístit v nebytovém prostoru a na dveřích, oknech a výlohách reklamní nápisy, panely, poutače apod. bez předchozího souhlasu pronajímatele.

## 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 této smlouvy, takto:

**a) nájemné (nebytový prostor):**

výše nájemného činí (v cenách roku 2020)	89,- Kč/m <sup>2</sup> /měs.
celková pronajímaná plocha (bod 2.2. smlouvy):	149,07 m <sup>2</sup>
<b>měsíční úhrada činí:</b>	<b>13.267,- Kč + 0% DPH</b>

**b) zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru, který je předmětem nájmu**  
(dále jen „zálohy na služby“) – teplo, teplá voda, vodné/stočné, ostatní služby (RTN).

- 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 (správce nebytového prostoru je uveden v odst. 6.3. této smlouvy) pod příslušným variabilním symbolem:  
**- č. ú.: 6980760247/0100**  
**- variabilní symbol: 843203**
- 6.3. Správcem nebytového prostoru je Správa bytů Kuřim, s.r.o., se sídlem Jungmannova 950, 664 34 Kuřim, IČ 25585053, kontaktní osoba: [REDAKCE] tel.: [REDAKCE] e-mail: [REDAKCE]
- 6.4. 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.
- 6.5. Vyúčtování za spotřebu elektrické energie provede na základě odečtu podružného elektroměru nájemce vedlejšího nebytového prostoru č. 841/10 (v roce 2020 nájemce RAPO Brno, s.r.o.).
- 6.6. V případě prodlení nájemce s úhradou platby v termínu dle bodu 6.2. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli kromě zákonného úroku z prodlení smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť i jen započatý, den prodlení.
- 6.7. Pronajímatel a nájemce se dohodli na vyloučení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ze svého smluvního vztahu.
- 6.8. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit 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. Pro vyloučení pochybností bylo dáno dohodou smluvních stran, že jakékoliv zvyšování nájemného – krom výše v tomto odstavci uvedené valorizace k míře inflace – se vylučuje, a to do 30. 9. 2027.

- 6.9. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je stanoveno vždy na první kalendářní den příslušného měsíce.

## **Článek 7 Podnájem**

- 7.1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

## **Článek 8 Doba nájmu**

- 8.1. Tato smlouva se sjednává na **dobu neurčitou s účinností od 1. 10. 2020.**

## **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,
    - změní-li nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele účel nájmu,
    - pokud nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - c) písemnou dohodou smluvních stran.
- 9.2. V případě, že pronajímatel ukončí tuto smlouvu v souladu s ustanovením čl. 9, odst. 9.1.a), tj. bez udání důvodu do 30. 9. 2027, zavazují se smluvní strany vstoupit do jednání o způsobu majetkového vypořádání nájemcem realizovaných a pronajímatelem odsouhlasených investic. Nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě o výši náhrady, bude vypracován znalecký posudek, který určí zůstatkovou hodnotu vložených investic. Náklady na vypracování znaleckého posudku ponese obě strany rovným dílem, vypracování znaleckého posudku zadá pronajímatel. Ode dne 01. 10. 2027 pozbývá toto ustanovení platnosti.
- 9.3. V případě, že nájemce jednostranně ukončí tuto smlouvu v souladu s čl. 9, odst. 9.1.a) nebo požádá-li o ukončení Nájemní smlouvy dohodou (dle čl. 9, odst. 9.1.c)), budou smluvní strany postupovat v souladu s čl. 4, odst. 4.8. této smlouvy, nedohodnou-li se jinak.

## **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 číslaných 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 11. 3. 2020 pod číslem usnesení 86/2020 a zveřejněn na úřední desce v době od 26. 3. 2020 do 14. 4. 2020. Dále prohlašuje, že uzavření této Nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno na schůzi Rady města Kuřimi pod číslem usnesení 276/2020 ze dne 8. 7. 2020.
- 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.
- 10.9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- a) Příloha č. 1 – Půdorys nebytového prostoru
  - b) Příloha č. 2 – Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba drobné opravy související s užíváním bytu
  - c) Příloha č. 3 – Výpočtový list od 1. 10. 2020
  - d) Příloha č. 4 – Předpokládaný rozsah prací vč. rozpočtu

V Kuřimi dne 06. 08. 2020

V Kuřimi dne 06. 08. 2020

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....  
Tomáš Štancl