

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 601 67 Brno  
zastoupené: starostou městské části Brno – Starý Lískovec panem Mgr. Vladanem Krásným  
sídlo: Oderská 4, 625 00 Brno  
IČ: 44992785  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
č. účtu: [REDACTED]  
(dále jen pronajímatel)

a

Rebarborka, s.r.o.  
zastoupený MUDr. Janem Barborkou, jednatel  
sídlo: Kurská 2, 625 00 Brno  
IČ: 29248663  
(dále jen nájemce)

### I. Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti č. p. 295, č. or. 2 na ulici Kurská v Brně – bytový dům, postavený na pozemku p.č. 2128 k.ú. Starý Lískovec, obec Brno, zapsaná u katastrálního úřadu Brno – město na listinu vlastnictví č. 10001, pro katastrální území Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno – město.

Předmětem této smlouvy je pronájem prostoru sloužícího podnikání v objektu ulice **Kurská č. 2 v Brně Starém Lískovci o celkové výměře 113,36 m<sup>2</sup>**, dle přílohy č. 1 – Výpočtový list, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že je mu znám faktický stav prostoru sloužícího podnikání, tento je provozuschopný a nájemce jej přejímá v tomto stavu do svého užívání.

### II. Účel nájmu

Prostor sloužící podnikání se pronajímá za **účelem provozování ambulance pro obor rehabilitační a fyzikální medicína, dětská neurologie, fyzioterapeut.**

Jakékoliv další dispozice s prostorem sloužícím podnikání podléhají souhlasu pronajímatele.

### III. Nájemné a jeho splatnost

Výše nájemného za prostor sloužící podnikání je stanovena sazbou **1.848 Kč/m<sup>2</sup>/rok, měsíční nájemné činí 17.457,44 Kč, roční nájemné činí 209.489,28 Kč.** Roční nájemné je

splatné ve čtvrtletních splátkách vždy do posledního dne třetího měsíce příslušného čtvrtletí, a to bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky Brno, a.s., č.ú.



Výše nájemného je stanovena na základě Znaleckého posudku č. 560-092/2020 ze dne 28.07.2020, vypracovaného znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o., se sídlem Štefánikova 113/7, 695 01 Hodonín, pracoviště Riegrova 44, 612 00 Brno, IČ: 25523155.

Pronajímatel může v každém roce zvýšit nájemné na další rok o nárůst celoroční míry inflace tak, jak bude stanovena Českým statistickým úřadem (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, kdy nájemné nezvýšil. I při tomto případném zvýšení nájemného se pronajímatel zavazuje, že nájemné nebude v rozporu s cenami obvyklými v dané lokalitě a čase. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného za užívání pronajatého prostoru, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení.

Ve výši nájemného nejsou zahrnuty náklady nájemce na služby poskytované s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Čtvrtletní zálohy za spotřebu tepla, teplé vody a vodného a stočného jsou upraveny ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Vyúčtování těchto služeb bude prováděno na základě náměrů na podružných bytových měřících.

Nájemce nahlásí pronajímateli písemně stavy všech poměrových měřičů vody ke dni 31.12. příslušného roku, a to vždy do 10.01. kalendářního roku následujícího po roce účtovaném. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného za užívání pronajatého prostoru, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení.

#### IV.

##### Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu **určitou**, a to **od 1.10.2020 do 30.09.2030**

Nájemní poměr zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

Nájem pronajatých prostor na dobu určitou lze vypovědět dle § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Smluvní strany si sjednávají, že v případě porušení povinností uvedených v čl. II., III., V. této smlouvy ze strany nájemce, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Tuto smlouvu lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran.

Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý prostor sloužící podnikání ve stavu, v jakém byl od pronajímatele převzat s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

V případě skončení nájmu ze strany pronajímatele smluvní strany vylučují právo nájemce na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemce dle úpravy v § 2315 občanského zákoníku.

#### V.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen užívat prostor sloužící podnikání pouze k účelu stanovenému touto smlouvou. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor s péčí řádného hospodáře a zabezpečovat na své náklady jeho běžnou údržbu. Za běžnou údržbu se považuje malování,

oprava nebo výměna uzavíracích armatur na rozvodech vody, baterií, těsnění umyvadel a klozetových mís, výměna vypínačů, zásuvek, pojistek, žárovek, zářivkových trubíc, osvětlovacích těles oprava jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, oprava jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik a podobně.

Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení oznámit potřebu provedení oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by vznikla nesplněním oznamovací povinnosti.

Ostatní údržba a nezbytné opravy budou pronajímatelem zabezpečovány na základě schváleného rozpočtu obce na jednotlivé roční období.

Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady nemovitost ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící smluvenému užívání předmětu nájmu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo, po předchozím upozornění pronajímatele, závady odstranit v nezbytné míře sám a požadovat od něho úhradu účelně vynaložených nákladů.

Nájemce se zavazuje nezasahovat bez písemného souhlasu pronajímatele jakýmkoliv způsobem do stavební konstrukce užívané nemovitosti ani do stavebního uspořádání jednotlivých prostor.

Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto byly způsobeny v souvislost s činností nájemce. Takto vzniklé škody na majetku a zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky.

Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících.

Nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům pronajímatele v případě potřeby vstup do pronajatého prostoru. Nájemce je oprávněn umístit na objektu návěští, označující jeho přítomnost v objektu.

Nájemce může přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do užívání jiné osobě, a to na dobu určitou i neurčitou, jen na základě písemného souhlasu pronajímatele.

## **VI.**

### **Ostatní ujednání**

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro pronajímatele a nájemce nepřecházejí bez dalšího na právní nástupce smluvních stran.

Veškerá práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.

Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky ke smlouvě potvrzenými oběma smluvními stranami.

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavce 2 tohoto zákona).

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti **dne 01.10.2020.**

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.

**Doložka**

ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích

Záměr pronajmout nebytové prostory uvedené v čl. I. byl zveřejněn ve Statutárním městě Brně po dobu 15 dnů před projednáním v orgánech Městské části Brno-Starý Lískovec jeho vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Brno-Starý Lískovec v době od 30.07.2020 do 17.08.2020. Rada městské části Brno-Starý Lískovec svěřila působnost k vyvěšování záměru pronajmout nebytové prostory Odboru správy budov a bytů Úřadu městské části Brno-Starý Lískovec.

Tato smlouva byla schválena na 55. schůzi Rady městské části Brno – Starý Lískovec konané dne 9.9.2020, bod 37.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

.....  
Mgr. Vladan Krásný  
starosta MČ Brno-Starý Lískovec  
pronajímatel

.....  
MUDr. Jan Barborka  
jednatel  
nájemce