

## SMLOUVA

### o nájmu prostor sloužících podnikání č. 6620034144

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami

#### 1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČO: 44992785

podpisem smlouvy je pověřen na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R8/107 konané dne 7. 10. 2020 Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB  
(dále jen „pronajímatel“)

a

#### 2. VAŠTAV, s.r.o.

se sídlem Staňkova 103/18, Ponava, 602 00 Brno  
zastoupená jednatelem Ing. Petrem Vašíčkem  
IČO: 46964541  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vl. 6656  
(dále jen „nájemce“)

### I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 977 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, včetně budovy č. p. 365, která je jeho součástí, vše zapsané na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město. Budova se nachází na adrese Vranovská 1a, Brno.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory o celkové výměře 90,30 m<sup>2</sup> v 1. NP budovy, a to místnost o výměře 36,90 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 13,60 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 18,40 m<sup>2</sup> a místnost o výměře 21,40 m<sup>2</sup> (dále jako „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu bude nájemce využívat jako zařízení staveniště.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že byl ke dni uzavření smlouvy seznámen a bere na vědomí stav předmětu nájmu, je si tohoto stavu vědom, předmět nájmu si řádně prohlédl a v uvedeném stavu předmět nájmu na svoji odpovědnost a riziko bez výhrad přijímá.

### II.

#### Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je jednoměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s patnáctidenní výpovědní dobou, jestliže:
  - a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za energie a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
  - b) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - c) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
  - d) bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté nebytové prostory, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých nebytových prostor a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.Z důvodů shora uvedených končí nájem uplynutím 15 dnů ode dne, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

### **III.**

#### **Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem**

1. Nájemné za pronajatý předmět nájmu se sjednává částkou ve výši 600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 54.180,- Kč ročně. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 13.545,- Kč.
2. S nájmem není spojeno poskytování služeb vyjma vodného a stočného.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které nájemné náleží, tj. k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. daného kalendářního roku. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné, tj. za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Nájemce se dále zavazuje platit úhradu za vodné a stočné, které bude nájemci fakturováno pronajímatelem na základě skutečné spotřeby.
5. Nájemce se dále zavazuje uhradit pronajímateli bezdůvodné obohacení za užívání předmětu nájmu v období od 1. 10. 2020 do dne nabytí účinnosti této smlouvy. Toto bezdůvodné obohacení představuje částku alikvotně odpovídající výši sjednaného nájemného za počet dnů představujících období dle předchozí věty. Bezdůvodné obohacení dle předchozích dvou vět je splatné nejpozději do jednoho měsíce ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného či vodného a stočného, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
7. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájmem zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen

ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku. V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

#### IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a s ohledem na stav předmětu nájmu a dále je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je odpojen od přívodu elektrické energie a tepla.
3. Nájemce se zavazuje na předmětu nájmu po dobu nájmu zajistit potřebný počet mobilních WC.
4. Nájemce se dále zavazuje zajistit zamezení přístupu osob do ostatních prostor v budově, které nejsou předmětem nájmu.
5. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi nájmu.
6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
7. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
8. Nájemce je oprávněn provádět opravy a úpravy předmětu nájmu na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Při provádění oprav nebo úprav na předmětu nájmu se nájemce zavazuje dodržovat platné předpisy, zejména předpisy požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienické předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí atd. a zavazuje se zajistit, aby při provádění oprav nebo úprav na předmětu nájmu nedošlo k žádné újmě na životě, zdraví nebo majetku jejich, dále na životě, zdraví nebo majetku osob, které se budou zdržovat na předmětu nájmu, a na majetku pronajímatele. Při skončení nájmu případnou ze strany nájemce takto provedené úpravy a změny předmětu nájmu bez náhrady pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.
9. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
11. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu, a to kdykoliv do tří pracovních dnů od ústní nebo písemné výzvy.
12. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/6 sjednaného ročního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a ceně za služby. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

## **V.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za škodu na zdraví osob zdržujících se v předmětu nájmu. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

## **VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.

2. Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny nepoužije.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. Proběhne-li protokolární předání dle předchozí věty dříve než zveřejnění této smlouvy v registru smluv, nabývá smlouva účinnosti tímto zveřejněním

#### **Doložka**

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 8. 9. 2020 do 24. 9. 2020.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R8/107 konané dne 7. 10. 2020.

V Brně dne 16. 10. 2020

V Brně dne 16. 10. 2020

.....  
Statutární město Brno  
Bc. Petr Gabriel  
vedoucí OSM MMB  
pronajímatel

.....  
VAŠSTAV, s.r.o.  
Ing. Petr Vašíček  
jednatel  
nájemce