

# Smlouva o nájmu nebytového prostoru

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

mezi níže specifikovanými smluvními stranami  
(dále jen „smlouva“)

## **Statutární město Brno, městská část Brno-sever**

zastoupené: Mgr. Martinem Malečkem, starostou MČ Brno-sever

k podpisu pověřen pan David Aleš, místostarosta

sídlo: Bratislavská 70, 601 47 Brno

IČO: 44992785

tel.: 545 542 111, e-mail: info@sever.brno.cz

bankovní účet a číslo: 7227850247 / 0100

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

a

## **Centrum sociálních služeb, příspěvková organizace**

zastoupená: Ing. Miroslavem Foltýnem, ředitelem

sídlo: Sejkorova 2723/6, Židenice, 636 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném  
Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka 24

IČO: 70887039

tel.: 541 421 911, e-mail: info@cssbrno.cz

bankovní účet a číslo: 3725621/0100

na straně druhé jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

## **Čl. I.**

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory nacházející se v domě **Rotalova 1583/15**, v Brně, v I., II. a III. podlaží (dále jen nebytový prostor). Nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplaty.
2. Nebytový prostor uvedený v čl. I této smlouvy potřebuje nájemce ke svému využití v rámci poskytování pečovatelské služby jako její technické zázemí. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání nebytový prostor specifikovaný výše se všemi jeho součástmi náležejícími k němu.
3. Vnitřní vybavenost, výměra a zařízení jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

## **Čl. II.**

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám 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.

2. 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 činí **1,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** (slovy: jedna koruna česká) (dále jen „nájemné“). Roční nájemné bude hrazeno dopředu a je splatné k 15. lednu příslušného kalendářního roku trvání nájemního vztahu, a to na bankovní účet pronajímatele výše uvedený.
2. Záloha na ÚT, TUV, vodné a stočné ve výši podle výpočtového listu je splatná čtvrtletně a bude vyúčtována podle příslušných předpisů po uplynutí kalendářního roku. Celková záloha za služby je splatná čtvrtletně vždy do 5. dne druhého měsíce ve čtvrtletí převodním příkazem na účet správce domu, č. ú. 7227850247 / 0100, variabilní symbol dle výpočtového listu.
3. Nájemce zajistí každoročně vždy k 15.1. odečet stavu vodoměrů nainstalovaných v nebytovém prostoru, který zašle správci domu. Jedná se o vodoměry ve 2. podlaží na WC pro invalidy – 1x TUV, 1x SV a 2 vodoměry ve 3. podlaží v koupelně – 1x TUV a 1x SV.

### Čl. IV.

Smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou s účinností od 01.01.2021**, nájemce i pronajímatel ji může vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou v délce 3 měsíců.

### Čl. V.

V nájemném a ani v zálohách na služby uvedené v čl. III odst. 3 této smlouvy není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor za dodávky elektrické energie, plynu, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby. Tyto služby si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.

### Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, 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 prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.

2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající 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 a zajistit mu nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
2. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu, 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 této smlouvě.
3. 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).
4. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
5. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídít 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. 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.

#### 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. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 z.č. 89/2012 Sb.

#### Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě výpovědi bez výpovědní doby pak nejpozději do 15 dnů po doručení výpovědi, předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebování. 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. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.), ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením 8/69. Rady městské části Brno-sever konané dne 09.12.2020.

4. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, může být zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství aj. budou anonymizovány.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude – v případě splnění zákonných limitů – uveřejněna podle 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, v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou z nich.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z принucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

15. 01. 2021

V Brně dne .....

15. 01. 2021

V Brně dne .....

Přílohy: *výpočtový list*  
*protokol o předání a převzetí pronajatých prostor*

## Výpočtový list platný od 01.2021

## Adresa správce (provozovny)

Statutární město Brno

Bratislavská 265/71

602 00 Brno

## Adresát

Centrum sociálních služeb, příspěvková  
organizace

Sejkorova 2723/6

636 00 BRNO-ŽIDENICE

## Vlastník

Statutární město Brno

Bratislavská 251/70

601 47 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

<b>Uživatel</b>	
Jméno	Centrum sociálních služeb, příspěvková organizace
IČO	70887039
DIČ	
Plátce DPH	Ne
<b>Bankovní spojení</b>	
Komerční banka	0000000003725621 /0100
Kancelář	

<b>Bankovní spojení pronajímatele</b>	000000-7227850247/0100
<b>Variabilní symbol</b> 1583090601	<b>Adresa prostoru</b>
<b>Nebytový prostor</b> sociální zařízení, šatna	ROTALOVA 1583/15
<b>Číslo prostoru</b> 601	614 00 Brno
<b>Smlouva</b> NP/038930/OB/20/K1	<b>Platnost smlouvy</b> Od 01.01.2021 na dobu neurčitou
<b>Splatnost</b> 05.02.2021	<b>Podání výpovědi</b>
<b>Doba placení</b> Čtvrtletní	<b>Penalizace</b> Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
<b>Druh vztahu</b> Nájemce	<b>Počet osob</b> 2
<b>Výpočet nájemného</b> Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	<b>Roční sazba za m2</b> 1,00
<b>Plocha pro náj.</b> 31,04 m2	<b>Roční nájemné</b> 31,04 Kč
<b>Topení</b> ústřední	<b>Směrné číslo (120/2011)</b> 14
<b>Podlaží</b> 1	<b>Výtah</b> A
<b>Tech. stav</b>	<b>Počet místností</b> 3

## Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	8,00	V Dohoda za m2		Platební příkaz
Vodné stočné	1 200,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Teplo	2 700,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	1 200,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
Úklid	600,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
Společná elektřina	120,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
Vybavení prostoru	60,00	V Vybavení dle životnosti		Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>68,00</i>			
<i>Služby celkem</i>	<i>5 820,00</i>			
Čtvrtletní předpis celkem	5 888,00			
<b>Platební příkaz</b>	<b>5 888,00</b>			

## Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
koupelna	ústřední	6,99	6,99	6,99	8,39	6,99
WC (v NP)	ústřední	4,65	4,65	4,65	5,58	4,65
pokoj 1	ústřední	19,40	19,40	19,40	23,28	19,40
<b>Celkem</b>		<b>31,04</b>	<b>31,04</b>	<b>31,04</b>	<b>37,25</b>	<b>31,04</b>

## Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořizeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
Měřič tepla	caloric wb	20.11.2014	4 ks	0,00	10,00	20,00
vodoměr SV (r.2012)	66138034	14.10.2020	1 ks	0,00	20,00	0,00
vodoměr TUV (r.2012)	67279668	14.10.2020	1 ks	0,00	20,00	0,00
vodoměr SV (r.2012)	65361771	14.10.2020	1 ks	0,00	20,00	0,00
vodoměr TUV (r.2012)	40157964	14.10.2020	1 ks	0,00	20,00	0,00
<b>Celkem</b>						<b>20,00</b>

## Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
Centrum sociálních služeb, příspěvková organizace		Nájemce	01.01.2021		

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

Centrum sociálních služeb,  
příspěvková organizace  
602 00 Brno  
387039

.....  
Pronajímatel/Správce