

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a následujícího zákona č. 89/2014 Sb., občanský zákoník, v účinném znění,  
mezi níže uvedenými účastníky:

č. D/17/056

### Teplárny Brno, a.s.

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupená Ing. Petrem Fajmonem, MBA, místopředsdou představenstva a generálním ředitelem  
Ing. Vlastimilem Sucháčkem, členem představenstva a obchodním ředitelem

IČ: 463 47 534

DIČ: CZ46347534

zapsána v OR KS v Brně, odd. B, č. vl. 786

bankovní spojení: ČSOB, Brno město

číslo účtu: 8010-0803084543/0300

**(jako pronajímatel)**

a

### Van Tu Truong

bytem: Velkopavlovická 4071/23, 628 00 Brno

IČ: 02379422

**(jako nájemce)**

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vylučným vlastníkem budovy č.p. 536, k.ú. Lesná, obec Brno, která stojí na pozemku p.č. 252, zapsaného na LV č. 1145 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno- město. Budova se nachází na ulici **Vaculíkova 13**, Brno.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání prostory výměře **257,1 m<sup>2</sup>** v přízemí budovy specifikované v čl. I. této smlouvy. Popis pronajatého prostoru, včetně výměry je uveden ve výpočtovém listu, který je spolu s nákresem nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dohodnuté nájemné.

### II. Účel nájmu a předmět činnosti nájemce

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu (účel užívání):  
**prodejna potravin.**
2. Předmět činnosti nájemce v pronajatém nebytovém prostoru bude (účel využití):  
**prodej potravin a prodej teplých pokrmů.**  
Nájemce prohlašuje, že využití prostoru je v souladu s jeho předmětem činnosti zapsaným v Obchodním rejstříku. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem užívání.
3. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, stav předmětu nájmu je mu ke dni podpisu této smlouvy znám a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

### III. Trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 1. 3. 2017.**

### IV. Nájemné a způsob platby nájmného

1. Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše je uvedena v platném výpočtovém listu, který tvoří, spolu se splátkovým kalendářem, nedílnou součástí této smlouvy. Cena nájmu neobsahuje částku představující náklady za poskytované služby včetně nákladů na odvoz odpadu.
2. V období realizace stavebních úprav může být nájemci cena nájmu snížena na 200 Kč /m<sup>2</sup>/rok - provizorium. Částka představující snížení nájmného, jako i doba jejího uplatnění, je závislá na rozsahu stavebních úprav a rozhodnutí pronajímatele. Snížené nájemné se uplatní v přepočtu ročního nájmného v režimu provizoria, v délce maximálně 2 měsíce od podpisu této smlouvy, a to jen v případě stavebních úprav nutných pro výkon předmětu podnikání v předmětu nájmu dle ustanovení I. této smlouvy. Snížené nájemné v režimu provizoria je možné uplatnit jedenkrát za období trvání nájmu.
3. Nájemné a zálohové platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, bude nájemce hradit předem na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a. s., číslo účtu 8010-0803084543/0300, a to v měsíčních splátkách, nejpozději do 10. dne příslušného měsíce pod variabilním symbolem uvedeným v platném výpočtovém listu. Za zaplacení nájmného a zálohových plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se považuje připsání příslušných částek na účet pronajímatele.
4. Spolu s nájmným je nájemce povinen hradit pronajímateli zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši, která je na základě předpokládaných nákladů stanovena pronajímatelem ve výpočtovém listu. V souvislosti s fakturací splatných záloh se uplatní podmínky uvedené v ustanovení IV.3 této smlouvy. Zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu neobsahují náklady na odvoz odpadu a dodávku elektrické energie.
5. Sjednané nájemné je možno měnit dohodou obou smluvních stran v závislosti na vývoji výše obvyklého nájmného, nebo v souladu s obecně závaznými právními předpisy, které budou tuto oblast upravovat.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to bez ohledu na odst. 7 tohoto ustanovení, vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Inflaci se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech. Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemce již splatné nájmemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájmemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příště splatného nájmného, pokud se strany nedohodnou jinak.
7. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednostranně v souvislosti se zvýšením cen jednotlivých vstupů upravit výši záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. IV.3. této smlouvy.
8. Pronajímatel je povinen nájemci vyúčtovat zálohy za poskytnuté služby ve smyslu ustanovení IV.3. této smlouvy za zúčtovací období /kalendářní rok/, nejpozději do **31.3.** následujícího roku. Jedná se o služby spojené s odběrem tepelné energie, studené vody a studené vody pro ohřev TV. Rozdíly mezi skutečnými náklady a výší záloh musí smluvní strany vyrovnat do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování. Náklady zaplacené pronajímatelem za nájemcem odebranou elektrickou energii, plyn a studenou vodu, v případě, že nájemce nemá uzavřenou samostatnou smlouvu s (výrobce), dodavatelem předmětných služeb, pronajímatel nájemci fakturu (E.ON Česká republika, a.s, JMP a.s., BVaK, a.s.) do výše odběrů přefakturuje. V uvedeném případě je nájemce povinen uhradit fakturu (daňový doklad) vystavenou pronajímatelem dle data splatnosti.

Uvedené závazky je nájemce povinen splnit i po ukončení nájemního vztahu a to do 20 dnů od ukončení nájemního vztahu max. však dle data splatnosti doručené faktury. Doručením se rozumí uplynutí 10-ti denní lhůty od dne odevzdání faktury k poštovní přepravě. Zaplacením se rozumí připsání fakturované částky na účet pronajímatele. Reklamační faktury je přípustná do 30 dnů od jejího doručení za předpokladu její řádné a včasné úhrady.

9. Pokud nájemce nesplní povinnosti vyplývající z ustanovení IV.1., IV.2., IV.3., zavazuje se zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení ode dne splatnosti do zaplacení. Odstoupení od smlouvy ze strany nájemce v době stavebních úprav je sankcionováno smluvní pokutou ve výši provizoria ve smyslu ustanovení IV.2. této smlouvy. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

### *V. Práva a povinnosti smluvních stran*

1. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy a měnit účel užívání předmětu nájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. V případě stavebních úprav, změn účelu užívání stavby v souladu s výkonem předmětu činnosti nájemce, oproti stávajícímu účelu využití objektu ze strany nájemce, je tento povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajistit souhlasné vyjádření orgánu státní správy. K zajištění předmětných souhlasů a rozhodnutí bude nájemce zmocněn pronajímatelem po schválení předložené projektové dokumentace, technického popisu předpokládaných úprav v režimu ohlášení stavby.
2. Projektovou dokumentaci včetně jejich změn v průběhu stavebních úprav nebo technický popis, změnu v účelu užívání předmětu nájmu, je nájemce povinen před podáním žádosti o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby a oznámení o změně účelu užívání předmětu nájmu předat pronajímateli ke schválení. Nesplnění uvedeného závazku je důvodem pronajímatele k okamžitému odstoupení od této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy užívat jako řádný hospodář a na své náklady zajišťovat drobnou údržbu. Nájemce je povinen v souvislosti s realizací předmětu činnosti a vlastního užívání předmětu nájmu neznečišťovat a neničit prostory v bezprostřední blízkosti předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajišťovat pořádek před vchodem do prostor, které nájemce v rozsahu činnosti realizované v předmětu nájmu užívá.
4. Nájemce je oprávněn provádět odpisy technického zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění a podle zákona č. 593/1992 Sb. v platném znění může nájemce vytvářet rezervy na opravu hmotného majetku, který netvoří s předmětným objektem jeden celek a tyto také sám podle příslušných právních předpisů odepisovat.
5. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, obvyklé návěští. Obvyklým návěštím se rozumí návěští o maximálně 2,5m<sup>2</sup> plochy spojené se zdí nemovitosti obsahující výhradně písemné nebo obrazové sdělení podnikatelského subjektu s určením jeho předmětu činnosti. Nájemce nemá oprávnění pronajmout na nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy plochu k reklamě či obdobné činnosti třetí osobě.
6. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli. Pronajímatel neodpovídá za poškození, ztrátu, zničení majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy proti vniknutí, zabezpečit svůj movitý majetek tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, odcizení. V případě hrozící škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen učinit okolnostem přiměřené opatření k jejímu odvrácení.
7. Nájemce je povinen při své činnosti, která je spojena s užíváním předmětu nájmu uvedeného v ustanovení I. této smlouvy, dodržovat obecně závazné právní předpisy, hygienické, bezpečnostní, provozní a jiné předpisy. Dále je nájemce povinen dodržovat kvalitu odpadních vod podle Kanalizačního řádu, schváleného odborem VLHZ Magistrátu města Brna dne 15.7.1994 pod č.j. VLHZ 1639 - Va v platném znění.

8. Nájemce je povinen na vlastní náklady a svým jménem zajistit odvoz (zpracování) odpadů vzniklých v souvislosti s činností realizovanou v předmětu nájmu včetně odpadu nacházejícího se před prostorami a v prostorách předmětu nájmu. Nájemce v den podpisu nájemní smlouvy předložil doklad nebo smlouvu zajišťující odvoz (zpracování) odpadu, souhlasné stanovisko orgánu státní správy a samosprávy případně jiných dotčených orgánů oprávněných vydávat v souladu s platnou právní úpravou souhlasné stanovisko k odvozu a zpracování odpadu vznikajícího v důsledku předmětu podnikání nájemce nebo jeho nečinností v prostorách před předmětem nájmu.
9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část uvedenou v ustanovení I. této smlouvy do podnájmu třetí osobě.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu, a to v pracovní dny od 7.<sup>00</sup> do 15.<sup>30</sup> hod. Písemné oznámení o předpokládaném vstupu zašle pronajímatel nájemci 5 pracovních dnů předem, nebo oznámení provede jiným, předem s nájemcem dohodnutým způsobem.
11. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel ke dni podpisu této nájemní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce v den ukončení nájmu neodevzdá vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel v souvislosti s výkonem vlastnického práva oprávněn zajistit dřívější předmět nájmu (dále jen objekt) proti vstupu neoprávněných osob včetně dřívějšího nájemce (dále jen neoprávněná osoba) do objektu. V případě pozdního vyklizení předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta, která činí 3000,- Kč za každý započatý den prodlení.

#### *VI. Ukončení nájemního vztahu*

1. Nájemní vztah dle této smlouvy zaniká způsobem stanoveným zákonem.
2. Nájemní vztah může skončit také výpovědí této smlouvy jednou ze smluvních stran. Smluvní strany sjednávají **tříměsíční výpovědní dobu**. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn bez nároku nájemce na náklady vynaložené v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu vypovědět nájemní smlouvu v případě porušení povinnosti nájemce stanovené touto smlouvou s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce, nejde-li o porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.
4. Poruší-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu i bez výpovědní doby. Porušením povinnosti zvláště závažným způsobem se rozumí porušení povinnosti nájemce dle čl. II.2, IV.1., IV.3. a V.1. této smlouvy a užívání předmětu nájmu způsobem, kdy se tento opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo kdy hrozí jeho zničení. Pronajímatel před podáním výpovědi vyzve nájemce k nápravě, poskytnu mu k ní přiměřenou lhůtu a upozorní nájemce na možnost výpovědi bez výpovědní doby. Hrozí-li však pronajímateli naléhavé vážné nebezpečí z prodlení, je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě. Nájemní vztah končí dnem, v němž byla výpověď doručena nájemci.

#### *VII. Ustanovení společná a závěrečná*

1. Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemní smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

3. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti společnosti Teplárny Brno, a.s. uveřejňovat uzavřené smlouvy v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Pokud mají obě smluvní strany povinnost uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za uveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nich pronajímatel i nájemce obdrží 1 výtisk.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, odporovatelným, neúčinným či nevynutitelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany se zavazují dohodnout se na náhradě takového ustanovení za ustanovení jiné, které je svým účelem a právními důsledky nejbližší vadnému ustanovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranné nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují ke smlouvě své podpisy.

V Brně dne:

Za pronajímatele:

V Brně dne:

Za nájemce:

.....  
Ing. Petr Fajmon, MBA  
místopředseda představenstva  
a generální ředitel

.....  
Ing. Vlastimil Sucháček  
člen představenstva  
a obchodní ředitel

<b>Pronajímatel:</b>	<b>Nájemce:</b>
<b>Teplárny Brno, a.s.</b> Okružní 25 638 00 Brno-Lesná Firma zapsána v OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 786  IČ: <b>46347534</b> DIČ: <b>CZ46347534</b> Číslo účtu: <b>8010-0803084543/0300</b> Bankovní spojení: <b>ČSOB</b>	Van Tu Truong Velkopavlovická 4071/23 628 00 Brno
Číslo/datum objednávky: 450142 Nájemce ID: 84785 Vystavil(-a): Tatjana Hrázská Telefon: 545169346 Datum vystavení: 01.02.2017	<b>Plátce:</b> Van Tu Truong Velkopavlovická 4071/23 628 00 Brno  IČ: <b>02379422</b> DIČ: <b>CZ8407261698</b>
	<b>Nebytový prostor:</b> uživatel NP na ul. Vaculíkova 13 638 00 Brno - Lesná

**Údaje o nebytovém prostoru:**

Způsob využití: **prodejna potravin**                      Počet osob:  
 Poloha v domě: **přízemí**                                      Vytápění: **ano, část. temper.**                      Teplá voda: **ano**  
 Vybavení: Umyvadlo: **2**                                      WC: **1**    Sprch.kout:  
 Elektroměr:  
 Další informace:

**Rozpis nájmu za užívání NP:**

Č.	Místnosti - způsob využití	Plocha m2	Plocha ÚT m2	Sazba Kč/m2	Roční úhrada Kč
1.	prodejna potravin temper.	174,50	116,34	800,00	139.600,00
2.	kancelář	14,30	17,20	800,00	11.440,00
3.	soc. zázemí + šatna	7,50	7,50	800,00	6.000,00
4.	úklid. místnost	4,30	4,30	800,00	3.440,00
5.	vstupní chodba + chodba temper.	26,40	13,20	800,00	21.120,00
6.	vstup - zádveří	23,40		250,00	5.850,00
7.	část plochy pod schodištěm	6,70		250,00	1.675,00
	<b>Celkem:</b>	<b>257,10</b>	<b>158,54</b>		<b>189.125,00</b>

**Úhrada nájmu:**

Měsíční úhrada za užívání nebytového prostoru (bez DPH): **15.760,42 Kč**  
 0% DPH: **0,00 Kč**  
 Zaokrouhlení: **-0,42 Kč**

Měsíční úhrada nájmu celkem: **15.760,00 Kč**

Platbu nájmného zasílejte pod variabilním symbolem: **450142**

<b>Pronajímatel:</b>	<b>Nájemce:</b>
<b>Teplárny Brno, a.s.</b> Okružní 25 638 00 Brno-Lesná Firma zapsána v OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 786  IČ: <b>46347534</b> DIČ: <b>CZ46347534</b> Číslo účtu: <b>8010-0803084543/0300</b> Bankovní spojení: <b>ČSOB</b>	Van Tu Truong Velkopavlovická 4071/23 628 00 Brno
Číslo/datum objednávky: 490121 Nájemce ID: 84785 Vystavil(-a): Tatjana Hrázská Telefon: 545169346 Datum vystavení: 01.02.2017	<b>Plátce:</b> Van Tu Truong Velkopavlovická 4071/23 628 00 Brno  IČ: <b>02379422</b> DIČ: <b>CZ8407261698</b>
	<b>Nebytový prostor:</b> uživatel NP na ul. Vaculíkova 13 638 00 Brno - Lesná

**Úhrada záloh:**

Měsíční záloha za teplo a ohřev TUV:	<b>4.600,00</b>	<b>Kč</b>
Měsíční záloha za vodné a stočné:	<b>400,00</b>	<b>Kč</b>
Měsíční záloha celkem (bez DPH):	<b>5.000,00</b>	<b>Kč</b>
15% DPH:	<b>750,00</b>	<b>Kč</b>

Měsíční úhrada záloh celkem:	<b>5.750,00</b>	<b>Kč</b>
------------------------------	-----------------	-----------

 Platbu záloh zasílejte pod variabilním symbolem: **490121**
**Poznámky / Další ujednání:**

V Brně dne:

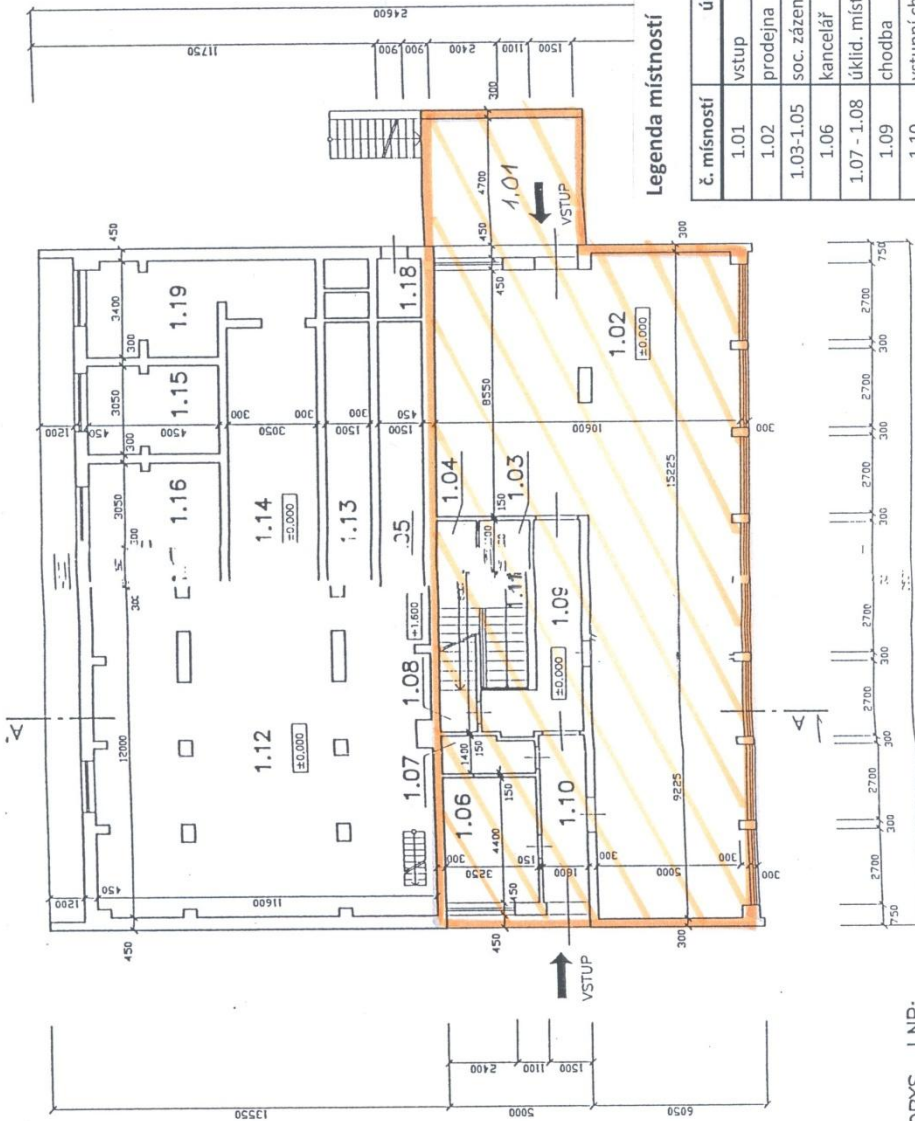
 Platnost od: **01.03.2017**

 .....  
 Tatjana Hrázská  
 R-nebytových prostor a smluv

 .....  
 Za nájemce:



Číslo zdroje	Název zdroje	Ulice, orientační číslo	Katastrální území	Popisné číslo	Parcelní číslo
44 039	HO 10	Voculíkova 13	Lesná	536	252



Legenda místností

č. místnosti	účel využití	plocha /m <sup>2</sup>
1.01	vstup	23,40
1.02	prodejna	174,50
1.03-1.05	soc. zázemí + šatna	7,50
1.06	kancelář	14,30
1.07 - 1.08	úklid. místnost + odpadky	4,30
1.09	chodba	16,90
1.10	vstupní chodba	9,50
1.11.	schodiště	6,70
<b>CELKEM</b>		<b>257,10</b>

PŮDORYS I.N.P:  
MĚŘÍTKO 1:200

