

Dne 29. 09. 1999 uzavřely níže uvedené smluvní strany nájemní smlouvu, a to s účinností na dobu určitou do 30. 09. 2009. Způsobem předvídaným v ust. § 676 odst. 2 OZ došlo dnem 01. 10. 2009 k obnovení této nájemní smlouvy na dobu do 30. 09. 2010 a shodně dnem 01. 10. 2010 došlo k obnovení této nájemní smlouvy na dobu do 30. 09. 2011. Vzhledem k tomu, že v mezidobí od podpisu předmětné smlouvy došlo ke změně některých souvisejících právních předpisů a v rámci sjednocení nájemních smluv uzavíraných pronajímatelem, uzavírají smluvní strany tuto novaci nájemní smlouvy:

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s ustanoveními § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

<b>Organizace:</b>	Česká republika – Ústav územního rozvoje
<b>se sídlem:</b>	Jakubské nám. 644/3, 601 00 Brno
<b>zastoupena:</b>	Mgr. Robertem Veselým, ředitelem
<b>IČ:</b>	60556552
<b>bankovní spojení:</b>	Česká národní banka (ČNB), pobočka Brno-město
<b>číslo účtu:</b>	27321621/0710

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

a

<b>Společnost:</b>	Diecézní charita Brno
<b>se sídlem:</b>	tř. Kpt. Jaroše č. 9
<b>zastoupená:</b>	Mgr. Ing. Oldřichem Haičmanem, ředitelem
<b>IČ:</b>	44990260
<b>bankovní spojení:</b>	Komerční banka a.s., pobočka Brno-město
<b>číslo účtu:</b>	1583741621/0100

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

uzavřeli níže psaného dne, měsíce, roku dohodu následujícího znění:

### I.

#### Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel má podle svého prohlášení, podle výpisu z Katastrálního úřadu – List vlastnictví č. 183 pro obec Brno, katastrální území Město Brno, a v souladu s ustanovením § 761 obchodního zákoníku mimo jiné právo hospodaření k domu č. p. 644 na pozemku parcelní č. 43 (v daném případě se jedná o dům orientační číslo 3 na

Jakubském náměstí v Brně) s tím, že dispoziční právo k nakládání s domem a jeho jednotlivými částmi není omezeno.

2. Ve výše uvedeném domě se v přízemí nacházejí nebytové prostory o celkové ploše 105 m<sup>2</sup>, přičemž prodejna samotná má výměru 27 m<sup>2</sup>, sklad má výměru 24 m<sup>2</sup>, kancelář má výměru 25 m<sup>2</sup>, sociální zařízení (šatna, kuchyňka, WC, sprcha) má výměru 15 m<sup>2</sup> a galerie (kancelář) má výměru 14 m<sup>2</sup> (dále jen *nebytové prostory*).
3. Pronajímatel rovněž prohlašuje, že k pronájmu nebytových prostor ke sjednanému účelu mu byl udělen souhlas Bytového odboru Úřadu městské části Brno-střed po projednání dislokační komisí dne 26. srpna 1997 pod č. j. IV/C/6.

## II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do pronájmu výše specifikované nebytové prostory za účelem provozování výdejny a prodejny prostředků zdravotnické techniky, rehabilitačních a kompenzačních pomůcek pro zdravotně postižené.
2. Nájemce tyto nebytové prostory do pronájmu přijímá a zavazuje se užívat je v souladu s jejich stavebním určením jako prodejnu a sklad.

## III.

### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává od 1. června 2011 na dobu určitou, a to na deset let (tedy do 31. května 2021).

## IV.

### Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za nebytové prostory o celkové výměře 105 m<sup>2</sup> si účastníci smlouvy sjednali dohodou a činí celkem 338. 142 Kč ročně.
2. Nájemné bude placeno ve čtvrtletních splátkách po 84. 536 Kč splatných nejpozději vždy do 15. dne druhého měsíce tohoto čtvrtletí, za který splátka náleží, a to převodním příkazem na účet pronajímatele u České národní banky, číslo účtu 27321621/0710. Nájemné bude hrazeno uvedeným způsobem ode dne účinnosti této smlouvy.

3. Účastníci smlouvy se dohodli, že nájemné se nebude valorizovat do 1,8 % roční inflace, kterou každoročně vyhláší Český statistický úřad. Nájemné se bude valorizovat vždy o každé další navýšení nad výše uvedené procento roční inflace, a to každým rokem a po celou dobu trvání nájemní smlouvy. Zvýšení nájemného bude provedeno od prvního dne roku, jehož zvýšení se týká. Takto valorizované nájemné se pak bude v dalších letech trvání nájmu valorizovat stejným způsobem, tzn. každoročně s tím, že se vždy valorizuje již zvýšené nájemné. Ke zvýšení nájemného pro valorizaci dochází automaticky; tedy k němu není nutný souhlas nájemce. Případný dluh na nájemném, jenž vznikne v důsledku uplatnění valorizace, je povinen uhradit nájemce nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy pronajímatel oznámí písemně nájemci zvýšení nájemného.
4. Nájemce je povinen prokázat pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám poukázanou platbu nájemného a fakturovaných služeb ke dni splatnosti.
5. V nájemném není zahrnuta úhrada za dodávky vody a tepla. Úhradu za vodné a stočné uhradí nájemce pronajímateli podle jeho faktur, a to ve výši vypočtené podle počtu zaměstnanců v pronajatých prostorách v poměru k celkovému počtu osob ve všech nebytových prostorách domu. Částku vyfakturuje pronajímatel nájemci vždy do konce května následujícího roku.
6. Úhradu za dodávku elektrické energie odečtenou na vlastním elektroměru hradí nájemce přímo dodavateli.
7. Za dodávku tepla uhradí nájemce pronajímateli podle jeho faktur, a to ve výši vypočtené z poměru otápených pronajatých ploch k celkové ploše všech otápených prostor v domě. Částku vyfakturuje pronajímatel nájemci vždy do konce května následujícího roku.
8. Pro případ prodloužení splacením nájemného a fakturovaných služeb se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
9. Smluvní strany se dohodly na tom, že odvoz a likvidaci odpadu, jež vzniká jako následek činnosti nájemce v pronajatých prostorách, si bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady a za tímto účelem se pronajímatel zavazuje vyhradit nájemci v místech určených pro nádoby na odpad prostor pro umístění nejvíce dvou nádob na odpad.

## V.

### Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit nerušený nájem po celou dobu jeho trvání.
2. Pronajímatel je též povinen poskytnout nájemci potřebnou součinnost k uskutečnění práv, jež zakládá tato smlouva.

3. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s právními předpisy. V opačném případě je nájemce oprávněn požadovat slevu na nájemném, avšak nejdříve po předchozím písemném upozornění pronajímateli.

## VI.

### Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v řádném stavu na svoje náklady. Nájemce se rovněž zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré běžné opravy a údržbu pronajatých prostor. V případě, že by nájemce tyto své povinnosti řádně a včas neplnil, je pronajímatel oprávněn nechat vykonat tyto práce na účet nájemce.
2. Stavební práce, úpravy nebo opravy nad rámec běžné údržby může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení platných stavebních předpisů. Smluvní strany se dohodly, že nárok na úhradu nákladů vynaložených nájemcem za práce výše uvedené bude v konkrétním případě záležitostí dohody mezi nájemcem a pronajímatelem, přičemž tato dohoda bude uskutečněna před započítáním stavebních prací, úprav nebo oprav.
3. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory ani jejich část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele třetí osobě.
4. Nájemce je povinen v pronajatých nebytových prostorách zajistit v souladu s příslušnými právními předpisy dodržování pravidel bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, hygieny, jakož i jiných předpisů, které se vztahují k předmětu jeho podnikání.
5. Nájemce může umístit na vývěsním štítu prodejny reklamy a návěstí jen s povolením pronajímatele. Tyto je při skončení nájmu povinen odstranit na svůj náklad.
6. Nájemce je povinen umožnit osobě pověřené pronajímatelem kdykoli na požádání prohlídku pronajatých prostor.

## VI.

### Skončení nájmu

1. Před uplynutím doby, na kterou se nájem uzavírá, nájemní vztah může skončit písemnou dohodou smluvních stran, zánikem nájemce nebo výpovědí jedné ze

smluvních stran, a to v souladu s ustanoveními § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu. Zvláštním výpovědním důvodem však bude skutečnost, že nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či fakturovaných služeb. Tento výpovědní důvod musí být ve výpovědi zvlášť uveden, pokud míní pronajímatel využít kratší výpovědní lhůty, jež si účastníci smlouvy sjednali v bodě 3. tohoto článku.
3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě, že bude nájemce v prodlení s placením nájemného či fakturovaných služeb o více než jeden měsíc, dohodly se smluvní strany na výpovědní lhůtě jednoměsíční.
4. V případě ukončení nájemního vztahu je dosavadní nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit užívané nebytové prostory a vyklizené nebytové prostory ve stavu způsobilém k provozu a s přihlédnutím k obvyklému upotřebení předat pronajímateli nejpozději do tří dnů ode dne, kdy nájem skončil s tím, že všechny nebytové prostory budou vymalovány standardní bílou barvou. Pro případ prodlení s vyklizením pronajatých prostor po skončení nájmu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení.
5. Smluvní strany se dohodly, že dnem skončení nájmu je pronajímatel oprávněn volně vstupovat do předmětných nebytových prostor.

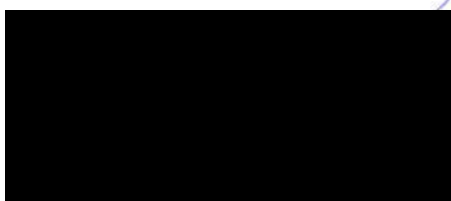
## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 01. 07. 2011 a nahrazuje v plném rozsahu nájemní smlouvu ze dne 29. 09. 1999 mezi stejnými smluvními stranami.
2. Smlouvu lze měnit pouze písemně, a to očíslovanými dodatky odsouhlasenými a podepsanými oběma smluvními stranami, které se poté stávají nedílnou součástí této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že všechny vztahy, jež tato smlouva neupravuje, se řídí příslušnými právními předpisy, zejména ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, které mají platnost originálu a stejnou silu právní, přičemž každý z účastníků smlouvy obdrží po dvou.

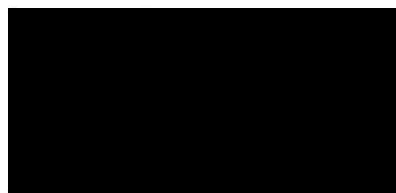
5. Oboustranným podpisem této smlouvy pozbývají platnosti veškerá ujednání smluvních stran učiněná v čase předchozím.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a vážně, že si ji přečetly, porozuměly jejímu obsahu, že ji uzavřely prosti omylu a vědomy si následků s jejím uzavřením spojených a též nikoli za nápadně nevýhodných podmínek a nezneuživše tísně druhého, a na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem smlouvy připojují vlastnoruční podpisy.

V Brně, dne 14. června 2011



za pronajímatele  
**Mgr. Robert Veselý**

**Ústav územního rozvoje**  
601 00 Brno, Jakubské nám. 3  
-1-



za nájemce  
**Mgr. Ing. Oldřich Haičman**

**DIECÉZNÍ CHARITA BRNO**  
tř. Kpt. Jaroše 9  
P.O. BOX 635  
661 35 BRNO

