

Číslo jednací: 100007032/SUDP/DIS/020

Vyřizuje: Petra Vlková, DiS.

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Pronajímatel: **Statutární město Brno, městská část Brno-střed**  
jednající prostřednictvím: **Mgr. Libora Šťástky - starosty MČ Brno-střed**  
sídlo: **Dominikánská 2, 60169 Brno**  
IČ: **44992785**  
bankovní spojení: **UniCredit Bank Czech Republic, a.s, Koblišná 2, Brno**  
**č.ú.: 35655533/2700**

a

Nájemce: **Michal Kocman**  
sídlo/místo podnikání: **[REDAKCE]**  
jednající prostřednictvím: -  
IČ: **[REDAKCE]**  
bankovní spojení: -

## uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a předpisy souvisejícími, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním:

## I.

### Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory č. 102 nacházející se v Brně na ulici **Jánská** č.p. 460, č.or. 25, k.ú. Město Brno sestávající ze 3 místností umístěných v přízemí domu, o celkové výměře užitné plochy 93 m<sup>2</sup>. Tyto prostory jsou zakresleny v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Pronajímatel je výlučným vlastníkem výše uvedené nemovitosti, ve které se výše označené nebytové prostory nacházejí.

## II.

### Účel nájmu

- 1) Pronajímatel dává nájemci nebytové prostory specifikované v čl. I. této smlouvy do nájmu za účelem **hostinská činnost - kavárna**.
- 2) Změna výše dohodnutého účelu nájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran.

## III.

### Doba nájmu

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

#### IV.

##### Výše nájemného a úhrada za služby

- 1) Nájemce se zavazuje platit za pronajaté prostory specifikované v čl. I. této smlouvy dohodnuté nájemné v této výši: **celkové roční nájemné činí za 93 m<sup>2</sup> částku 474.300,- Kč. Takto dohodnuté nájemné bude placeno ve formě měsíčních splátek ve výši 39.525,- Kč**, a to bankovním převodem nebo hotově.
- 2) Nájemce se zavazuje platit zálohy na úhrady za služby a energie stanovené ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 3) Výše záloh na úhrady za služby a energie, spojené s užíváním pronajatého prostoru, bude pronajímatelem upravována vždy, pokud dojde ke změně podmínek, které platily v době uzavření této smlouvy. Tím se rozumí, že pokud dojde ke změně cen energií a rozsahu služeb od jejich dodavatelů, budou tyto změny upraveny ve výpočtovém listu podle aktuálního stavu a takto upravený výpočtový list se nájemce zavazuje akceptovat a hradit upravené ceny a zálohy.
- 4) Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel již bez dalšího jednání jednostranným oznámením zvýší vždy k 1.4. kalendářního roku nájemné o částku odpovídající míře inflace vyhlášené ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Takto bude nájemné zvyšováno v každém kalendářním roce po celou dobu trvání nájemního vztahu a nájemce se zavazuje takto zvyšované nájemné platit.
- 5) Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na úhrady specifikované ve výpočtovém listu předem, nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který má být placeno. V případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění.
- 6) Nájemce se s pronajímatelem dohodl tak, že v případě jeho prodlení s placením nájemného a úhrad služeb souvisejících s užíváním výše specifikovaných nebytových prostor zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná okamžikem, kdy bude nájemci doručeno její vyúčtování.
- 7) Zálohy za ÚT, TUV, vodné a stočné a ostatní služby spojené s užíváním prostor, které jsou specifikovány ve výpočtovém listu, budou vyúčtovány podle příslušných předpisů. Nájemce je povinen případný doplatek uhradit do 14-ti dnů od doručení vyúčtování. Pokud nájemce v této lhůtě nezaplatí vyúčtovaný doplatek, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná okamžikem, kdy bude nájemci doručeno její vyúčtování.

#### V.

##### Úhrada dluhu – dohoda o splátkách

- 1/ Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce splní za předcházejícího nájemce nebytového prostoru, a to Andrea Geržová, IČ: 680 16 310, se sídlem Akátová 28, Šlapanice (dále jen „dlužník“), jeho dluh vůči pronajímateli jako věřiteli ve výši **41.321,- Kč** (slovy: čtyřicet-jedna- tisíc-tři-sta-dvacet-jedna korun českých), který vznikl z titulu nájemní smlouvy mezi dlužníkem a pronajímatelem ze dne 02.06.1999 a sestával z nezaplaceného nájemného a úhrad za služby a energie spojené s užíváním předmětu nájmu za období 09, 12/2008 a 01, 11, 12/2009. Nájemce uhradil za dlužníka dluh na nájemném a úhradách za služby a energie spojené s užíváním předmětu nájmu v celkové výši **41.321,- Kč** (slovy: čtyřicet-jedna- tisíc-tři-sta-dvacet-jedna korun českých) na účet pronajímatele č. **35655533/2700** vedený u UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Kobližná 2, Brno, pod variabilním symbolem č. **3046001102** a to před podpisem této nájemní smlouvy.

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- 1) Pronajímatel předává nájemci prostory označené v čl. I. této smlouvy ve stavu, se kterým se nájemce před podpisem této smlouvy podrobně seznámil a v tomto stavu je přebírá.
- 2) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v rozsahu a k účelu sjednanému v této smlouvě. Nájemce je povinen hradit vlastními náklady náklady spojené s obvyklou údržbou předmětných nebytových prostor.
- 3) Nájemce není oprávněn dát předmětné nebytové prostory do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4) Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu dle této smlouvy třetí osobě, to znamená, že nájemce nemůže přenechat právo nájmu třetí osobě či vložit práva z nájmu předmětných nebytových prostor do různých forem sdružení a umožnit tak vznik práva nájmu, užívání, či spoluužívání třetím osobám.
- 5) Stavební práce a úpravy investičního charakteru je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s příslušnými předpisy. O rozsahu stavebních prací a předpokládané výši finančních nákladů s těmito pracemi spojenými, sjednají smluvní strany písemnou dohodu, která se stává nedílnou součástí nájemní smlouvy. Pokud nedojde k dohodě účastníků této smlouvy o výši finančních nákladů, jsou veškeré náklady na případně provedené stavební úpravy věcí nájemce a tento nemá při skončení nájmu právo uplatňovat na pronajímateli náhradu.  
Pokud prostor nebyl již zkolaudován ke stejnému účelu užívání, je nájemce povinen zajistit si kolaudaci v souladu se stavebním zákonem a schváleným účelem užívání.
- 6) Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny kdykoli během provozní doby na dobu nezbytně nutnou vstupovat do předmětu nájmu za účelem zjištění, zda předmět nájmu není užíván v rozporu s touto smlouvou či zda jednáním nájemce nevzniká pronajímateli škoda na pronajatých prostorách. Po předchozím upozornění je nájemce povinen pronajímateli či osobě pronajímatelem pověřené umožnit kontrolu užívání předmětu nájmu mimo provozní dobu.
- 7) Reklamní či podobné zařízení lze umístit na nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V žádosti musí nájemce předložit popis a grafické vyobrazení požadovaného reklamního zařízení s tím, že souhlas pronajímatele s umístěním reklamního či podobného zařízení nemá vliv na povinnost nájemce zajistit souhlas dotčených orgánů státní správy, přičemž odpovědnost za porušení této povinnosti nese nájemce. Cena za umístění reklamního nebo obdobného zařízení se sjedná v písemné dohodě, která bude tvořit nedílnou součást této smlouvy (netýká se označení firmy v souladu se zákonem).
- 8) V souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, navazujícími předpisy, obecně platnými vyhláškami statutárního města Brna o nakládání s odpady (vyhláška statutárního města Brna č. 6/2005 o nakládání s komunálním a stavebním odpadem na území statutárního města Brna) a zákonem č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění, je nájemce povinen zajistit likvidaci odpadů přímo s organizacemi oprávněnými k likvidaci odpadů. Nájemce je povinen dodržovat Kanalizační řád pro statutární město Brno.
- 9) Nájemce se zavazuje, že na žádost pronajímatele umožní v potřebné míře a na dobu nezbytně nutnou vstup do předmětných nebytových prostor za účelem odstranění poruch a havárií nebo zajištění nutných stavebních prací v nemovitosti.
- 10) Dojde-li v důsledku činností uvedených v odstavci 9/ tohoto článku prokazatelně k omezení užitné hodnoty nebytového prostoru, má nájemce nárok na snížení ceny nájmu až o 50% po dobu trvání omezené užitné hodnoty nebytových prostor.
- 11) Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se veřejného pořádku, zejména vyhlášku statutárního města Brna č. 17/2005, o regulaci veřejné produkce hudby v pohostinských zařízeních, včetně restauračních zahrádek, za účelem zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku, v platném znění.



## VII. Skončení nájmu

Nájemní vztah mezi účastníky této smlouvy lze ukončit :

- 1) Písemnou dohodou účastníků.
- 2)
  - a) Písemnou výpovědí bez udání důvodu danou kterýmkoliv účastníkem, přičemž byla dohodnuta dvouměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhému účastníkovi.
  - b) V případě výpovědi dané pronajímatelem z důvodu porušení závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy, v případě zjištění nepravdivosti čestného prohlášení ze dne 09.08.2010, které bylo přílohou žádosti o pronájem nebytových prostor nebo v případě zjištění nepravdivosti čestného prohlášení dle čl. X této smlouvy, byla dohodnuta jednoměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhému účastníkovi.
  - c) Za doručení výpovědi se pro účely této smlouvy považuje její osobní doručení nebo doručení poštovní přepravou ve formě doporučené zásilky.  
Za doručení je považováno rovněž i odmítnutí převzetí osobně doručené zásilky, jakož i den vrácení doporučené zásilky zaslané na adresu adresáta (účastníka této smlouvy) z důvodu nedoručitelnosti.
- 3) Ze zákonných důvodů, které tato smlouva neupravuje.

## VIII. Důsledky skončení nájmu

- 1) Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytový prostor vyklizený čistý vylíčený, ve stavu odpovídajícím obvyklému způsobu užívání. Veškeré závady způsobené vlastními zaměstnanci, provozem nebo osobami, jimž byl do prostoru umožněn přístup, je nájemce povinen opravit vlastními náklady.  
V případě nepředání prostoru do stanoveného termínu ukončení nájmu se nájemce zavazuje hradit 10-ti násobek ceny nájmu do doby fyzického předání pronajímateli.
- 2) V případě nepředání předmětných nebytových prostor nájemcem pronajímateli řádně a včas, je pronajímatel oprávněn tyto prostory vyklidit s tím, že movité věci nacházející se v těchto prostorách budou uloženy na náklady nájemce na vhodném místě.
- 3) Případný přeplatek na nájemném a vyúčtování služeb spojených s nájmem předmětného nebytového prostoru bude bez zbytečného odkladu vyúčtován a vrácen nájemci. V případě nedoplatku je pronajímatel oprávněn uplatnit zadržovací právo k movitým věcem nacházejícím se v předmětu nájmu a patřících nájemci.

## IX. Sankce

V případě nesplnění povinnosti dle čl. V., odst. 5, věta první, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši až 100.000,- Kč.

## X.

### Doložka schválení dle § 41, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Adresný záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonným způsobem, t.j. na úřední desce ÚMČ města Brna, Brno-střed, ve dnech od 01.03.2010. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Brno-střed ze dne 27.10.2010, č. 219.51.

**XI.**  
**Čestné prohlášení**

Nájemce podpisem této nájemní smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu, městským částem statutárního města Brna, právníkům osobám zřízeným nebo založeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch právnických osob, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl.

**XII.**  
**Závěrečná ujednání**

- 1) Tuto smlouvu lze měnit po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze písemnými dodatky.
- 2) Touto smlouvou se ruší veškeré předcházející smlouvy a dohody týkající se pronajímaných prostor specifikovaných v čl. I. této smlouvy, které byly uzavřeny mezi smluvními stranami.
- 3) Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a předpisy souvisejícími, platnými na území ČR.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 5) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Všechny čtyři stejnopisy mají platnost originálu.
- 6) Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svobodné a vážně projevené vůle níže připojují svoje podpisy.

17 -12- 2010

V Brně dne

V Brně dne

26. 11. 2010



**P O Č T O V Ý   L I S T   n á j m u   p l a t n ý   o d   1 2 . 2 0 1 0**

Vlastník STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO -MČ BRNO STŘED IČ vlastníka 44992785  
 Správce Ager, spol. s r.o. IČ správce 44992785  
 Kotlářská 51a DIČ správce  
 602 00 Brno Banka UniCredit Bank, a.s.  
 Tel.: 533338622 Účet č.:35655533/2700

Nebytový prostor č.: 102 JÁNSKÁ 460.01/25  
 Var.symbol:2046001102 BRNO

Nájemce Michal Kocman

okres: [REDACTED]

IČ : [REDACTED]

Peněžní ústav:

Číslo účtu :

Specif.symbol:

Telefon :

Fax :

Směrné číslo (vodné) : 0000

Počet osob : 1

Účel nájmu :	Celková plocha	Cena za m2 za rok	Roční nájemné	Započítat. ÚT	podl. plocha TUV
KAVÁRNA					
reprezentační a obch	37.00	5100.00	188700.00	0.00	0.00
výrobní, sklad, gará	43.00	5100.00	219300.00	0.00	0.00
kulturní a společens	13.00	5100.00	66300.00	0.00	0.00
Počet místností 3	Podlaží 1	93.00	474300.00	0.00	0.00

Měsíční nájemné

Nájemné

39525.00

39525.00

Celkem nájemné a služby měsíčně

39525.00

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy.

**PŘI PLATBĚ NA ÚČET VŽDY UVÁDĚJTE VARIABILNÍ SYMBOL NEBYTOVÉHO PROSTORU!**

V případě pozdní platby bude účtován úrok z prodlení dle nájemní smlouvy.

v

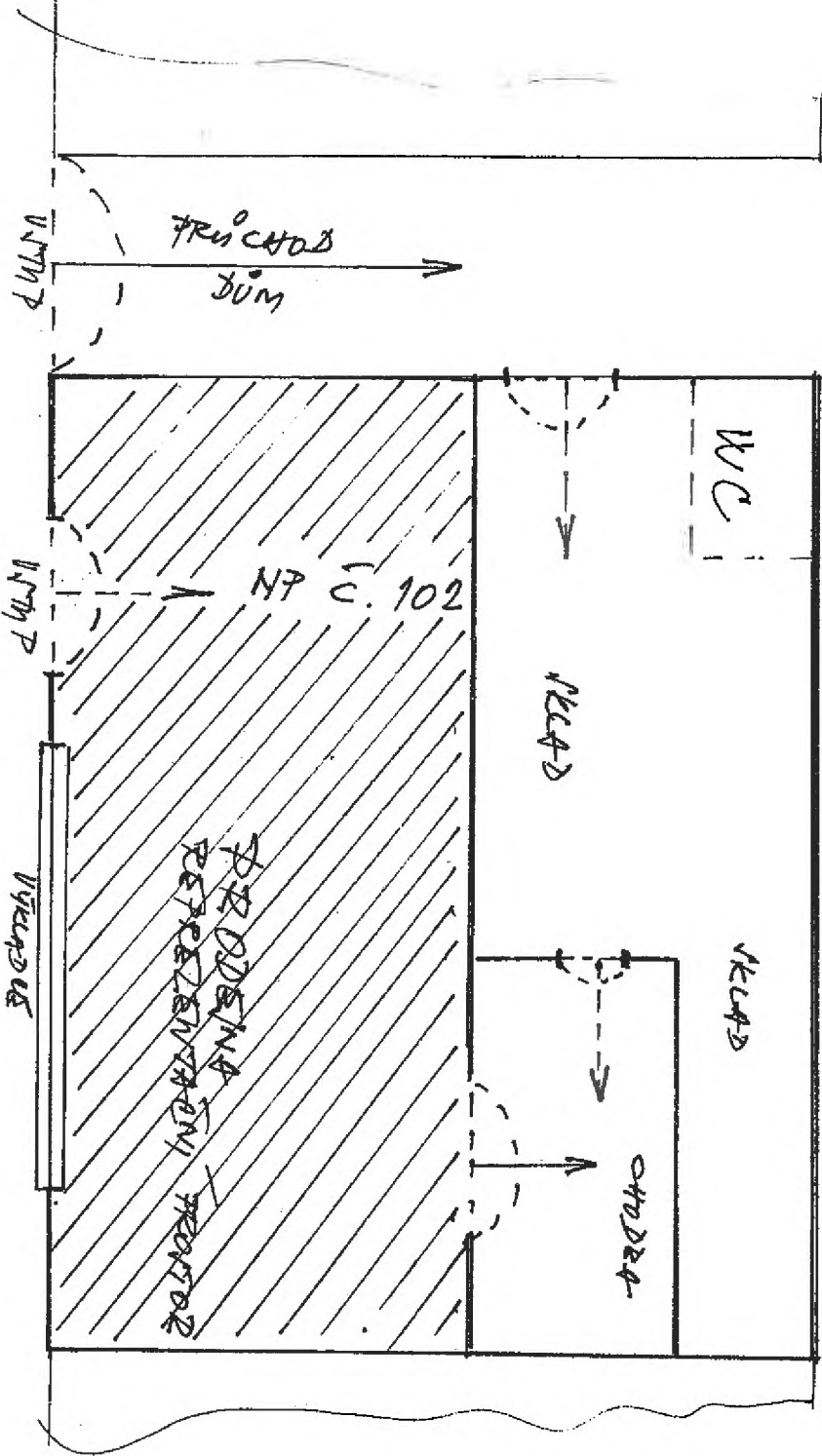
BRNO

dne

26. 11. 2010

Nájemce

VANKA 25 / NPE. 102



- VANKA 25 - VACE