

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Uzavření této smlouvy předcházelo rozhodnutí Dislokační komise při Správě nemovitostí města Brna ze dne 29.6.1995 a uzavření Smlouvy o prodeji části podniku uzavřenou dne 28.11.2001 mezi panem Tomášem Prusenovským jako prodávajícím a panem Oskarem Kocmanem jako kupujícím.

Pronajímatel : Statutární město Brno - Městská část Brno - střed  
 sídlo : Dominikánská ul. 2, 602 00 Brno  
 zastoupený : Josefem Kameníčkem, starostou MČ BS  
 IČO : 44992785 01  
 bankovní spojení : HVB Bank Czech Republic a.s.  
 č.ú.: 35655533/2700

a

Nájemce : Oskar Kocman  
 zastoupen:   
 sídlo :   
 IČO : 

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zák.č.116/1990 Sb. (zákon 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 nacházející se v Brně na ulici **Milady Horákové**, dům čp. 1920, č.or. 1a, Kú. Černá pöle, a to sestávající ze 2 místností umístěných v přízemí objektu, o celkové výměře užitné plochy 39,5 m<sup>2</sup>, které jsou přesně zakresleny v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2/ Pronajímatel je výlučným vlastníkem výše uvedené nemovitosti, ve které se označené prostory nacházejí.

II.

## Účel nájmu

- 1/ Pronajímatel dává nájemci nebytové prostory specifikované v čl.I. této smlouvy do nájmu za účelem provozování kadeřnického salónu.
- 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: 1.040,50 Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně. Celkové roční nájemné tedy činí za 39,5 m<sup>2</sup> částku 41.099,75 Kč.  
Takto dohodnuté nájemné bude placeno ve formě měsíčních splátek ve výši 3.425,- Kč, a to bankovním převodem nebo hotově.
- 2/ Nájemce se zavazuje platit úhrady a zálohy za služby a energie stanovené ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 3/ Výše úhrad za služby a energie, spojených 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 nebo obdobným orgánem za předchozí kalendářní rok. To znamená, že pokud bude vyhlášena míra inflace za rok 2000 například 3%, zvýší se nájemné o 3% od 1.4.2001. Takto se bude postupovat v každém následujícím kalendářním roce po dobu trvání nájemního vztahu a nájemce se zavazuje takto zvyšované nájemné platit.
- 5/ Nájemce se zavazuje platit nájemné, zálohy a úhrady specifikované ve výpočtovém listu předem, nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci za který má být placeno. V případě prodloužení s placením nájemného je nájemce povinen ve smyslu nařízení vlády č. 142/1994 Sb. zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení, který činí ročně dvojnásobek diskontní sazby, stanovené ČNB a platné k prvnímu dni prodloužení s plněním peněžitého dluhu.
- 6/ Nájemce se s pronajímatelem dohodl tak, že v případě jeho prodloužení s placením nájemného, úhrad a služeb souvisejících s užíváním výše specifikovaných nebytových prostor zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky. Tato smluvní pokuta je splatná okamžikem, kdy bude pronajímatelem nájemci vyúčtována.
- 7/ Zálohy za ÚT, TUV, vodné a stočné, které jsou specifikovány ve výpočtovém listu budou vyúčtovány podle příslušných předpisů. Nájemce je povinen případný doplatek uhradit do 14-ti dnů od předložení vyúčtování. Pokud nájemce v této lhůtě nezaplatí vyúčtovaný doplatek, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky. Tato smluvní pokuta je splatná okamžikem, kdy bude pronajímatelem nájemci vyúčtována.

## V.

### 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 tomto stavu je přebírá.
- 2/ Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v rozsahu a účelu sjednanému v této smlouvě. Nájemce je povinen hradit vlastním nákladem náklady spojené s obvyklou údržbou předmětných nebytových prostor.
- 3/ Nájemce není oprávněn dát předmětné nebytové prostory do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4/ Bylo dohodnuto, že nájemce nesmí přenechat předmět nájmu dle této smlouvy třetí osobě, to znamená, že nájemce nemůže přenechat právo nájmu třetí osobě smlouvou o prodeji podniku nebo jeho části, 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 se 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, jsou veškeré náklady na případně provedené stavební úpravy věcí nájemce a tento nemá při skončení nájmu právo uplatňovat na pronajímateli náhradu.
- 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.
- 8/ V souladu se zákonem č. 125/1997 Sb. o odpadech a nakládání s nimi, navazujícími předpisy, obecně platnými vyhláškami města Brna o nakládání s odpady (č.4/1993) a zákonem č. 17/1992 Sb. o životním prostředí, je nájemce povinen zajistit likvidaci odpadů přímo s organizacemi oprávněnými k likvidaci odpadů. Nájemce je povinen dodržovat kanalizační řád města Brna.
- 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 si je vědom povinnosti zajištění normového počtu odstavných a parkovacích stání v souladu s vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

- 12/ Nájemce je povinen při zásobování či jiné dopravní obslužnosti předmětných nebytových prostor dodržovat vyhlášky Města Brna.

## VI.

### Skončení nájmu

Nájemní vztah mezi účastníky této smlouvy lze ukončit :

- 1/ Písemnou dohodou účastníků.
- 2/ 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 účastníku.  
V případě výpovědi dané pronajímatelem z důvodu porušení závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy byla dohodnuta výpovědní lhůta 30 dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.  
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.

## VII.

### 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 zástavní právo k movitým věcem nacházejícím se v předmětu nájmu a patřících nájemci.

## VIII.

### Sankce

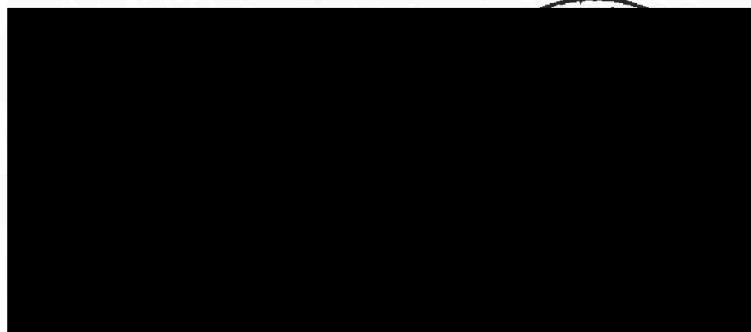
- 1/ V případě nesplnění povinností dle čl. V., odst. 5 je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč.

## IX.

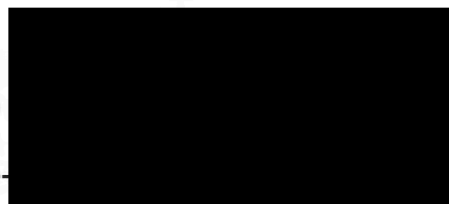
### Závěrečná ujednání

- 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. v platném znění a předpisy souvisejícími, platnými na území ČR.
- 4/ Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti 1.1.2002.
- 5/ Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech z nichž každý má povahu originálu a každá ze smluvních stran obdrží 2 vyhotovení.
- 6/ Účastníci si smlouvu přečetli, její obsah je jim srozumitelný a na důkaz svobodné a vážně projevené vůle připojují níže pověřením zástupci svoje podpisy.

V Brně dne.....**12. pros. 2001**.....



pronajmatel



najemce

PŘÍLOHA č.1 NÁJEMNÍ SMLOUVY

V Ý P O Č T O V Ý L I S T n á j m u p l a t n ý o d 01.2002

Vlastník STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO-MČ BRNO-STŘED IČO vlastníka 44992785  
 Správce J & L reality s.r.o. IČO správce 46971769  
 nám.28.října 9 DIČ správce 288-46971769  
 602 00 Brno - střed Banka AustriaCreditanstalt  
 Tel.: 45215313 Účet č..35655533/2700

Nebytový prostor č.: 105 MILADY HORÁKOVÉ 1920.00/1  
 Var.symbol:3192000105 BRNO

Nájemce KOČMAN OSKAR

Peněžní ústav:  
 Číslo účtu :  
 Specif.symbol:  
 Telefon :  
 Fax :  
 okres: Brno  
 IČO :  
 RČ : /

Účel využití: kadernictví Směrné číslo: 0060 Počet osob: 1

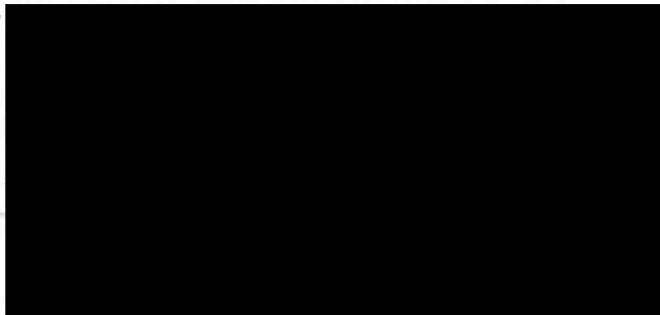
	Celková plocha	Cena za m2 za rok	Roční nájemné	Započítat. ÚT	podl. plocha TUV
reprezentační a obch	28.60	1040.50	29758.30	0.00	0.00
kulturní a společens	10.90	1040.50	11341.45	0.00	0.00
Počet místností 2	Podlaží 0	39.50	41099.75	0.00	0.00

Měsíční nájemné	Nájemné	3425.00
Měsíční platby na služby	Vodné a stočné	200.00
	Ostatní služby 1	66.00
		266.00

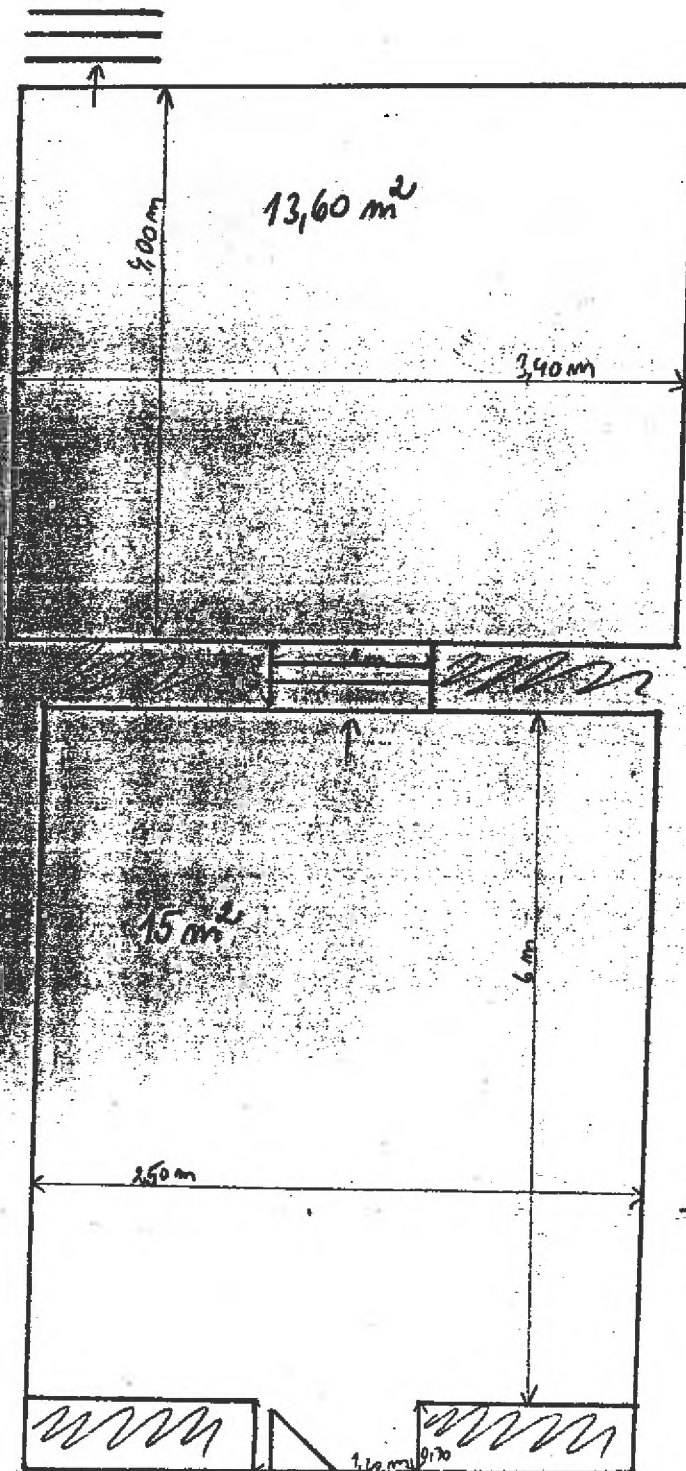
Celkem nájemné a služby měsíčně 3691.00

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy.  
 PŘI PLATBĚ NA ÚČET VŽDY UVÁDĚJTE VARIABILNÍ SYMBOLE NEBYTOVÉHO PROSTORU!  
 V případě pozdní platby bude účtován úrok z prodlení dle nájemní smlouvy.

v ..... dne .....



MILADY HORÁKOVÉ 1a



OBCHODNÍ

PROSTORY: 28,6 m<sup>2</sup>

SOC. ZAŘ.: 3,80 m<sup>2</sup>

OST. PLOCHY: 7,10 m<sup>2</sup>

---

CELKOVÁ PLOCHA: 39,5