



## SMLOUVA

### o nájmu nebytových prostor

uzavřena podle zákona č.116/1990 Sb., ve znění změn a doplňků mezi smluvními stranami :

**1. Statutární město Brno**, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno

zastoupené primátorem **Richardem Svobodou**

IČO : 44992785

Bankovní spojení: ABN AMRO Bank N.V. pobočka Brno, Brandlova 4,

č.ú. : 7510006746/5400

dále jen **pronajímatel**

**2. Agentura Větrník s.r.o.**

se sídlem : Nerudova 7, Brno

IČO: 255 92 441

dále jen **nájemce**

### I.

#### Předmět a účel smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem souboru budov č.pop.494, Nerudova 7,9,11 v Brně tj.budov včetně pozemků na kterých jsou budovy umístěny.

Předmětem pronájmu jsou nebytové prostory, které pronajímatel pronajímá nájemci nacházející se v 5.NP podlaží objektu Nerudova 7, a to místnost č. 14 o výměře 14,99 m<sup>2</sup>, místnost č. 15 o výměře 3,76, místnost č.16 o výměře 13,25 m<sup>2</sup>, místnost č. 18 o výměře 15,45 m<sup>2</sup> a část chodby. Celková plocha pronajímaných prostor činí 58,93 m<sup>2</sup>. Pronajaté nebytové prostory jsou blíže specifikovány a konkretizovány ve výpočtovém listu úhrady za užívání, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Nájemce bude využívat pronajaté nebytové prostory pro provozování péče o těhotnou ženu, péči o matku po porodu, péči o novorozence, poradenství pro kojící matky a rozvoj pohybové aktivity kojenců a batolat.

Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých nebytových prostor a v tomto stavu předmětné nebytové prostory přijímá.

### II.

#### Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a to s účinností od doby předání nebytových prostor předávacím protokolem.

Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná plynout první den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Platnost smlouvy může být ukončena dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez uvedení důvodu, přičemž výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně

Pronajímatel je dále oprávněn nájemní smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě jestliže:

a) Nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.



b) Nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do pronájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, popř. přenechá pronajatý nebytový prostor jinému subjektu-účastníku sdružení podnikatelů dle § 829 a násl. občanského zákoníku, resp. vloží nebytové prostory do podnikání obchodní společnosti, bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele.

c) Nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou nebo změni účeli užívání nebytového prostoru nebo svůj provoz v pronajatém objektu.

Z důvodu shora uvedených končí nájemní poměr ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď pronajímatelem z těchto důvodů druhé smluvní straně doručena.

### III.

#### Cena nájmu a její splatnost

Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává částkou ve výši 989,- Kč za m2 ročně a činí tedy celkem 58 284,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky činí 14 571,- Kč.

Nájemce je povinen dále platit úhradu za služby, která je vypočtena jako podíl veškerých provozních nákladů vynaložených na provoz nemovitosti, připadající na pronajaté prostory. Jedná se zejména o el. energii, vytápění, vodné a stočné, úklid, včetně zimní údržby chodníků, zajištění ostrahy, údržby, oprav a odvoz odpadků.

Podrobnější rozpis včetně výše sjednaných záloh bude uveden v sumáři plateb, který bude nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemné za užívání nebytových prostor je splatné čtvrtletně, vždy k 15. dni každého prvního měsíce čtvrtletí, tedy vždy k 15.1., 15.4., 15.7., a 15.10., a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele.

Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů po jeho obdržení.

Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el.energie, vodného, stočného a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.

Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby či vyúčtování záloh je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně právními předpisy.

Smluvní strany se zavazují, že výše nájemného se každoročně zvýší o poměrnou část odpovídající míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok.

Nebude-li míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplaceno ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku.

### IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen užívat předmětné nemovitosti a nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.



Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu na dobu určitou jen s písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.

Nájemce je povinen užívat nemovitosti a pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, která se zde s jeho vědomím zdržovaly.

Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.

Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, na svůj náklad a bez nároku na úhradu po skončení nájmu.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatých prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.

## V.

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady podstatu nemovitosti ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.

Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou pronajatých nebytových prostor za účelem zjištění, zda jsou využívány ke sjednanému účelu a ke kontrole stavebního stavu.

Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku, které je ve vlastnictví nájemce.

## VI.

### **Závěrečná ustanovení**

V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.

Pro případ prodlení s vyklizením a předáním pronajatých prostor po ukončení nájmu pronajímateli se sjedná smluvní pokuta ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a ceně za služby.

Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.



Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.

Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily, a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

#### Doložka

Záměr statutárního města Brna pronajmout volné nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem na úřední desce MMB ode dne *22. 11. 2004*

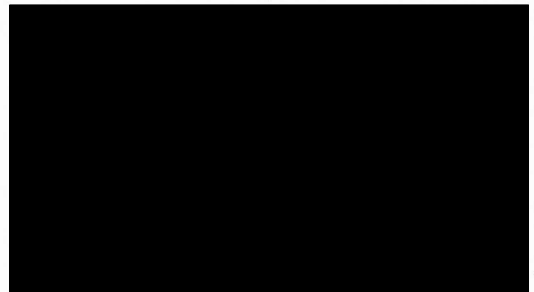
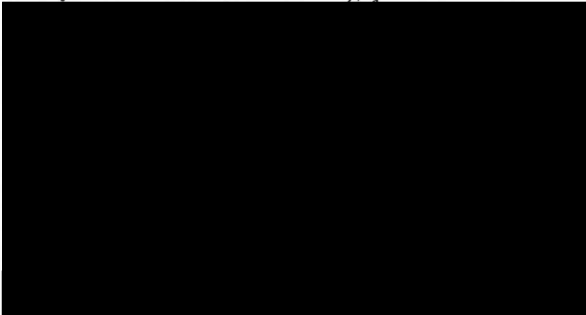
Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R4/087 konané dne *16. 12. 2004* a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne *03. 01. 2005*

**Pronajímatel**

*R4/087* **Jednání Rady města Brna**  
konané dne *16. 12. 2004*

**pověřilo**







Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami v objektu Nerudova 7 platný dle předávacího protokolu (nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)					Agentura VĚTRNÍK, s.r.o.	
	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok		
1. kancelářské prostory + inflace roku 2003	58,93	988,00 Kč  1,00 Kč				
<b>Celkem odd. I</b>	<b>58,93</b>	<b>989,00 Kč</b>	<b>14 571,00 Kč</b>	<b>58 284,00 Kč</b>		
<i>II. platby za služby dodavatelů</i> placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. fa. v prep. na m2 ploch						
	záloha Kč za m2/rok	záloha čtvrtletní	záloha rok			
1. Tepelná energie	312,00 Kč	4 596,00 Kč	18 384,00 Kč			
2. Elektrická energie	203,00 Kč	2 991,00 Kč	11 964,00 Kč			
3. Vodné, stočné	100,00 Kč	1 473,00 Kč	5 892,00 Kč			
<b>Celkem odd. II.</b>	<b>615,00 Kč</b>	<b>9 060,00 Kč</b>	<b>36 240,00 Kč</b>			
<i>III. Platby za služby pronajímatele</i> smluvní paušální cena sjednána termínově						
	sazba za m2/rok	čtvrtletí	rok			
1. Ostatní	40,00 Kč	588,00 Kč	2 352,00 Kč			
<b>Celkem odd. III</b>	<b>40,00 Kč</b>	<b>588,00 Kč</b>	<b>2 352,00 Kč</b>			
<b>Celkem odd. I.+III.</b>		<b>15 159,00 Kč</b>	<b>60 636,00 Kč</b>			

Vypracoval:  
V Brně dne:

za pronajímatele  
Statutární město Brno  
Odbor správy budov MMB

za nájemce  
Agentura VĚTRNÍK, s.r.o.

