

**SMLOUVA  
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

**Smluvní strany:**

**1. Statutární město Brno**

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno,  
zastoupená Ing. Karin Karasovou, starostkou MČ Brno – Královo Pole na základě článku  
13 odst. 2 a 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna, ve znění pozdějších změn  
– Statutu města Brna.

Adresa pro doručování:

Úřad městské části města Brna, Brno – Královo Pole, Palackého třída 1365/59, 612 93  
Brno

IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785

Bankovní spojení: ČSOB a.s., č. ú. : 105933093/0300, v. s.: 2512201

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Michal Smutný**

Kremličkova 1609/2, 621 00 Brno-Řečkovice,

IČO: 686 49 321

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších  
změn, tuto **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

**I.  
Předmět nájmu**

1. Statutární město Brno je vlastníkem pozemku parc. č. **1383/1**, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001 pro obec Brno, katastrální území Královo Pole, jehož součástí je budova č. p. **2512**, č. or. **102**, na ulici **Bulharská**, jež byla svěřena do správy městské části Brno – Královo Pole.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostor sloužící podnikání č. **201**, nacházející se v 1. podzemním podlaží budovy specifikované v prvním odstavci tohoto článku, a to se všemi součástmi, které k němu náleží (dále též „**předmět nájmu**“). Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu a za podmínek dále stanovených touto smlouvou. Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli úplatu.
3. Vnitřní vybavenost, výměra a zařízení jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

## II. Účel nájmu

1. Nájem předmětu nájmu dle této smlouvy je sjednán za účelem provozování jako sklad (dále též „**účel nájmu**“). Nájemce bere na vědomí, že pokud bude pro užívání předmětu nájmu v souladu se sjednaným účelem nájmu nutná změna účelu užívání pronajatého prostoru, je nájemce povinen tuto změnu účelu užívání bezodkladně zajistit a provést na vlastní náklady, přičemž je povinen o této skutečnosti pronajímatele písemně informovat a požádat ho o souhlas se změnou v užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého prostoru dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
3. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií. Tento protokol je samostatnou součástí této smlouvy.

## III. Doba nájmu

1. Nájem se ujednává na dobu neurčitou.

## IV. Nájemné

1. Výše celkového nájemného je dána dohodou a sestává ze součtu nájemného vypočteného z podlahové plochy prostoru sloužícího podnikání ve výši 500 Kč/m<sup>2</sup>/rok (slovy: pět set korun českých).
2. Výše měsíčních záloh na jednotlivé služby a rozpis nájemného za vybavení prostoru sloužícího podnikání jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh na jednotlivé služby bude stanovena pronajímatelem, resp. správcem, s ohledem na očekávanou spotřebu dle účelu pronájmu.
3. Nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné měsíčně do 5. dne příslušného měsíce, a to buď bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nebo v hotovosti na pokladně pronajímatele.
4. K bezhotovostním platbám nájemného a zálohám na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol [REDAKCE]
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného měsíčního nájemného.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným úkonem každoročně k 1. dubnu nájemné upravit vynásobením inflačním koeficientem odpovídajícím míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.  
Takto upravenou výši nájemného pronajímatel oznámí nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.
8. Změní-li se podmínky rozhodné pro výpočet nájemného, předloží pronajímatel nájemci nový výpočtový list, který je nájemce povinen písemně odsouhlasit formou podpisu tohoto výpočtového listu, a to nejpozději do 15 dnů od jeho obdržení. Nebude-li nájemce souhlasit

s údaji nového výpočtového listu, je povinen na tuto skutečnost písemně upozornit pronajímatele ve shora uvedené 15 denní lhůtě pro odsouhlasení výpočtového listu. Nájemce se zavazuje hradit nájemné dle nového výpočtového listu počínaje 1 dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém jím byl nový výpočtový list odsouhlasen. Nájemce bere na vědomí, že neodsouhlasení nového výpočtového listu ve stanovené lhůtě bez udání důvodu nebo z důvodu nesouhlasu se změnou výše nájemného, je ze strany pronajímatele důvodem k vypovězení nájemní smlouvy, a to s 3 měsíční výpovědní dobou.

## V. Jistota

1. Nájemce složil oproti podpisu této smlouvy ve prospěch pronajímatele částku **5 559 Kč** (trojnásobek měsíčního nájemného) k zajištění řádné úhrady nájemného a úhrady jiných svých závazků v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou (dále též „**jistota**“). Pronajímatel uloží složené peněžní prostředky na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto složené peněžní prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou vůči pronajímateli, a to v souladu s příslušnými právními předpisy (dále jen „**užití jistoty**“). Pronajímatel se zavazuje písemně informovat nájemce o užití jistoty shora uvedeným způsobem, a to ve lhůtě do dvaceti dnů, co k užití jistoty dojde.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky složené pronajímateli do původní výše jistoty, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne zaslání písemného sdělení pronajímatele o užití jistoty nájemci.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složenou jistotu ve výši zbývající po jejím užití, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli. Nájemce je povinen vystavit pronajímateli o vrácení jistoty písemné potvrzení.

## VI. Úhrada za služby

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu.
2. Dodávku elektrické energie **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené měřidly instalovanými v pronajatých prostorách.
3. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Výše a splatnost záloh a variabilní symbol, pod kterým budou zálohy hrazeny, je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Dojde-li ke změně výše nebo splatnosti záloh, sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci způsobem, uvedeném v odst. 6.
4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
5. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na

náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.

6. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výši záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výši záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.

## VII.

### Opravy a údržba

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

## VIII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
3. Pronajatý prostor je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II odst. 1), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Nájemce se zavazuje udržovat v průběhu užívání předmětu nájmu pořádek a čistotu v pronajatém prostoru.
4. Nájemce se zavazuje uzavřít na své náklady pojistnou smlouvu pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou ze své činnosti třetím osobám na zdraví a na majetku a udržovat ji po celou dobu trvání nájmu. Existenci platné pojistné smlouvy je nájemce povinen pronajímateli kdykoliv na požádání prokázat.
5. Pronajatý prostor nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 1. (V případě změny sjednaného účelu nájmu je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost písemně pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas).

6. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu nebudou provozovány výherní hrací přístroje, výherní loterijní terminály, videoloterijní terminály a podobné hry.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
8. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
9. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatého prostoru, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
11. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
12. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatého prostoru, které sám způsobil. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude po celou dobu nájmu rovněž zajišťovat a hradit i ostatní údržbu pronajatých prostor a veškeré nezbytné opravy nad rámec běžné údržby s výjimkou kompletní výměny nefunkčních zařízení, které jsou součástí vybavení předmětu nájmu.
13. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
14. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajatý prostor. Nájemce se rovněž zavazuje neobtěžovat nejbližší okolí nadměrným hlukem, vibracemi či zápachem. Nájemce je v této souvislosti mimo jiné povinen respektovat ustanovení zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, zejména ustanovení o době nočního klidu (22:00 hod. – 6:00 hod.) a vyvarovat se v této době činností, jež by mohly působit hluk a rušit obyvatele okolních bytů a domů (např. hlasitou hudbou). Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce vůči pronajímateli.
15. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

## IX. Zánik nájmu

1. Nájem vztah zaniká:
  - písemnou dohodou
  - výpovědí
  - jiným způsobem dle zákona
2. Užívá-li nájemce prostory sloužící podnikání takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté prostory sloužící podnikání neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází prostor sloužící podnikání, odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
4. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
5. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
6. V případech, uvedených v odst. 2 - 5 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
7. Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, má strana právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.
9. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

## **X. Zvláštní ustanovení**

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

## **XI. Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabývá platnosti podpisem zástupců obou smluvních stran a účinnosti nejdříve registrací smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Registraci smlouvy zajistí Pronajímatel. Pronajímatel o registraci bezprostředně informuje Nájemce.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.).
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 vyhotovení smlouvy a Nájemce obdrží 1 vyhotovení smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

## **XII. Řešení sporů**

V případě, že mezi pronajímatelem a novým nájemcem vznikne jakýkoli majetkový spor z této smlouvy, včetně případného sporu o vyklizení, zavazují se jej řešit především dohodou. Pokud se takový spor nepodaří dohodou odstranit, pak každá ze smluvních stran může podat žalobu buď k soudu, nebo k rozhodci. V případě rozhodčího řízení bude žaloba projednána a bude o ní rozhodnuto jediným rozhodcem panem JUDr. Bc. Martinem Kulhánkem, Ph.D., zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 8780, a pro případ, že by se tento rozhodcem z jakéhokoli zákonného důvodu nestal, nebo by ztratil způsobilost k výkonu funkce rozhodce, panem JUDr. Janem Šimečkem, zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 15784. Rozhodčí řízení se zahajuje písemnou žalobou, která se podává na adresu: Sdružení rozhodců, a. s., Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00. Písemná forma žaloby je dodržena také tehdy, je-li tato zaslána v elektronické podobě umožňující nepochybnou identifikaci odesílatele v takovém případě se žaloba podává na e-mailovou adresu: [podatelna@sdruzeniurozhodcu.cz](mailto:podatelna@sdruzeniurozhodcu.cz) nebo do datové schránky, identifikátor: [9pjf8cu](mailto:9pjf8cu). Místo konání rozhodčího řízení je v Brně, řízení může být pouze písemné, ve věci však bude nařízeno ústní jednání vždy, když to rozhodce považuje za vhodné. Odměna rozhodce je splatná ke dni podání žaloby a činí 3 % z hodnoty předmětu sporu, minimálně však 1.500 Kč, za žalobu na vyklizení činí odměna rozhodce 3.000 Kč. K odměně rozhodce se připočítává DPH v zákonem stanovené výši. K nákladům



## Výpočtový list platný od 01.2022



