

## **SMLOUVA**

### **o nájmu prostor sloužících podnikání č. 6621034488**

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami

#### **1. Statutární město Brno**

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČO: 44992785

podpisem smlouvy na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R8/ 183 konané dne 24. 11. 2021 pověřen: Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

#### **2. UMYEM, s.r.o.**

se sídlem Palackého třída 249/32, Královo Pole, 612 00 Brno  
zastoupená jednatelem Jiřím Nečasem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vl. 97346  
IČO: 05693616

(dále jen „nájemce“)

### **I.**

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1100 (zastavěná plocha a nádvoří) s budovou č. p. 54 na adrese Cejl 117, která je součástí tohoto pozemku, vše v k. ú. Zábrdovice, obec Brno. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, na LV č. 10001.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou prostory o výměře 44 m<sup>2</sup> v 1. NP budovy uvedené v předchozím odstavci (dále také jako „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat jako sklad.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, prohlédl si ho, je si tohoto stavu vědom a tento předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.
5. Nájemce dále prohlašuje, že je si vědom toho, že předmět nájmu je přístupný pouze ze sousedního pozemku p. č. 1099/1 v k. ú. Zábrdovice.

### **II.**

#### **Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je jeden měsíc a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s patnáctidenní výpovědní dobou, jestliže:
  - a. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
  - b. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - c. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.Z důvodu shora uvedených končí nájem uplynutím 15 dnů ode dne, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem nájemci doručena.

### III.

#### Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve výši **8.800,- Kč ročně**. Výše čtvrtletní splátky činí 2.200,- Kč.
2. S nájmem není spojeno poskytování energií a služeb ze strany pronajímatele.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které nájemné náleží, tj. k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. daného kalendářního roku. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné, tj. za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájmem zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku. Aktuální výši nájemného a úhrad za služby v daném kalendářním roce pronajímatel nájemci vždy oznámí písemně bezodkladně poté, co bude známa výše průměrné míry inflace stanovené ČSÚ. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné a úhrady za služby hradit.

### IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje zajistit souhlas vlastníka pozemku p. č. 1099/1 v k. ú. Zábrdovice s přístupem k předmětu nájmu přes tento pozemek.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a zavazuje se zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
5. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu, odcizení či poškození věcí umístěných v předmětu nájmu.
6. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí a norem souvisejících.
7. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení předmětu nájmu nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení, ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení.
8. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se ho uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
9. Nájemce se zavazuje 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.
10. Nájemce bere na vědomí, že vzhledem k plánované rekonstrukci budovy, ve které se nachází předmět nájmu, nebudou pronajímatelem realizovány v předmětu nájmu žádné opravy mimo havarijních potřeb.
11. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
12. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/6 (jedné šestiny) aktuálního ročního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného.

## **V.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, a zjištění jeho stavu.
3. 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 ve vlastnictví nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

## **VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytový prostor poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny, nepoužije.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.

7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
8. 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.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. Proběhne-li protokolární předání dle předchozí věty dříve než zveřejnění této smlouvy v registru smluv, nabývá smlouva účinnosti tímto zveřejněním.

### **Doložka**

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 12. 10. 2021 do 29. 10. 2021.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R8/183 konané dne 24. 11. 2021

V Brně dne 20. 12. 2021

V Brně dne 26. 11. 2021

.....  
Statutární město Brno  
Bc. Petr Gabriel  
vedoucí OSM MMB  
pronajímatel

.....  
UMYEM, s.r.o.  
Jiří Nečas  
jednatel  
nájemce