

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“)  
ve smyslu ust. § 2302 a násl. OZ

mezi smluvními stranami:

## **Statutární město Brno, městská část Brno-Bystrc**

se sídlem: nám. 28. dubna 60, 635 00 Brno

zastoupené JUDr. Tomášem Kratochvílem, starostou městské části

IČ: 4499278513, DIČ: CZ44992785, rozlišovací kód: 13

(dále jen „pronajímatel“)

a

## **Markéta Pichalová, nar. [REDACTED]**

bytem a místem podnikání: náměstí 28. dubna 143/55, 635 00 Brno

IČ: 88152529

(dále jen „nájemce“)

Na základě obecně závazné vyhlášky č. 20/2001, v platném znění (Statut statutárního města Brna), podle jejího článku 28/1, písm. g) je pronajímatel oprávněn pronajmout níže uvedený prostor sloužící podnikání.

### **I.**

#### **Předmět nájmu**

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor č. 602, o výměře 41,4 m<sup>2</sup>, nacházející se v bytovém domě č. p. 887 v Brně-Bystrci na adrese Kachlíkova 9.

Pronajímatel uvedený nebytový prostor nájemci za níže uvedené nájemné předává uzavřením této smlouvy a tento jej bez dalšího řádně přebírá. Nedílnou součástí této smlouvy je předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami.

### **II.**

#### **Účel nájmu**

Prostor sloužící podnikání cit. v čl. I této smlouvy je nájemci pronajat výhradně za účelem provozování kadeřnictví s dětským koutkem.

### **III.**

#### **Doba nájmu**

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájemní vztah vzniká dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

### **IV.**

#### **Nájemné**

Nájemce je povinen platit pronajímateli ujednané nájemné.

Cena nájmu je stanovena dohodou ve výši 800 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tzn., že výše ročního nájemného činí 33.120 Kč (třicettřítisícjednostodvacet korun českých). Roční nájemné je splatné ve čtyřech splátkách, z nichž každá činí 8.280 Kč (osmtisícdvěstěosmdesát korun českých), splatných vždy k 5.2., 5.5., 5.8. a 5.11. kalendářního roku, bezhotovostně na účet pronajímatele. Nájemné za první čtvrtletí nájmu (resp. jeho alikvotní část) je splatné při podpisu této smlouvy, bezhotovostně na účet pronajímatele.

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného se bude každoročně s účinností od 1.1. příslušného roku valorizovat podle průměrné roční míry inflace vyhlášené ČSÚ. Valorizovat se bude vždy celá výše nájemného za předchozí rok se zaokrouhlením na celé koruny nahoru. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci valorizovanou výši nájemného pro příslušný rok vždy s předstihem nejméně 15 dnů před splatností první splátky valorizovaného nájemného.

V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru. Zálohy za služby budou stanoveny dle výpočtového listu.

Při změně cen, které ovlivňují ceny služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytového prostoru je pronajímatel oprávněn stanovit novou výši záloh a sdělit ji nájemci nejpozději do 30 dnů před splatností zálohy. Nájemce se zavazuje takto změněné zálohy uhrazovat počínaje nejbližším termínem jejich splatnosti.

Zálohy za služby budou pronajímatelem ročně vyúčtovávány, nájemci bude vyúčtování odesíláno do 30 dnů poté, co pronajímatel obdrží provedené vyúčtování od subjektu, který je pro něj povinen vyúčtování zpracovat, nejpozději do 30. 9. následujícího kalendářního roku. Nedoplatky i přeplatky z vyúčtování služeb jsou splatné ve lhůtě do 30 dnů od odeslání vyúčtování nájemci.

Vybírání nájemného, záloh za služby a jejich vyúčtování zajišťuje pro pronajímatele třetí osoba na základě smluvního vztahu k pronajímateli. V době vzniku nájmu tuto činnost smluvně zajišťuje firma BYTASEN, spol. s r. o.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a udržovat jej v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat. Nájemci je stav předmětu nájmu znám, bere bez výhrad na vědomí jeho reálný stav a v tomto stavu ho přebírá.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání prostor sloužících podnikání, nerušený výkon jeho práv v souladu s obsahem smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.
4. Pronajímatel se zavazuje provádět veškeré nezbytné opravy předmětu nájmu a ostatní údržbu, tj. údržbu, která se nepovažuje za údržbu běžnou.
5. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
6. Pronajímatel má ve smyslu § 2234 OZ právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v pronajatém prostoru sloužícím podnikání.

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jen k účelu sjednanému v čl. II této smlouvy.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor sloužící podnikání pojistit pro případ škody způsobené jeho provozní činností. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vznik všech škod, veškerých pojistných událostí a potřebu rozsáhlých oprav pronajatých prostor, jinak nájemce odpovídá v plném rozsahu za škody vzniklé pronajímateli v důsledku nesplnění této povinnosti a škodu nahradit. Nenahradí-li nájemce vzniklou škodu, je pronajímatel oprávněn

- nechat odstranit škodu na náklady nájemce. Nájemce byl seznámen s tím, že pojištění nemovitosti sjednané pronajímatelem nezahrnuje pojištění movitého majetku vneseného nájemcem do předmětu nájmu.
4. Prostor sloužící podnikání je nájemce oprávněn opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěštími a podobnými znameními. Při skončení nájmu je nájemce povinen znamení, kterými předmět nájmu opatřil odstranit a uvést dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu.
  5. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit opravy předmětu nájmu způsobené svojí provozní činností nájemce.
  6. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
  7. Nájemce se zavazuje zajišťovat po dobu nájmu běžnou údržbu včetně drobných oprav a úklidu v předmětu nájmu a hradit náklady s tím spojené. V případě pochybností, co se rozumí pojmy „běžná údržba a drobné opravy“ se smluvní vztah řídí příslušnými prováděcími předpisy k OZ. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel.
  8. Nájemce nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu provádět žádné stavební úpravy. Úpravy prováděné se souhlasem pronajímatele provede nájemce vlastním nákladem bez vyžádání návratnosti vynaložených finančních prostředků. V případě skončení nájemního vztahu nebude nájemce požadovat úhradu vynaložených finančních prostředků.
  9. Nájemce je povinen pronajímateli kdykoliv ve své provozní době umožnit vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění povinností a dodržování závazků vyplývajících pro nájemce z ustanovení této smlouvy. Ve sporném případě se má za to, že provozní doba nájemce je doba od 9:00 hodin do 14:00 hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.
  10. Nájemci je zakázáno skladovat či odkládat věci v bezprostředním okolí předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit zásobování předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k poškozování veřejného majetku, zejména chodníků a nezpevněných travnatých ploch. Nájemce přebírá odpovědnost za škody na veřejném majetku (zejména chodnicích a nezpevněných travnatých plochách) způsobené i třetími osobami v souvislosti se zásobováním a provozem předmětu nájmu. Při porušení těchto závazků je nájemce povinen vedle nákladů na odstranění škody zaplatit pronajímateli i smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (jedentisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
  11. Nájemce se zavazuje zdržet se jednání, která by rušila výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních a užívacích práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné. Při porušení tohoto závazku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (jedentisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
  12. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy kontaktovat distributora el. energie a vejít s ním ve smluvní vztah k zajištění dodávky a měření spotřeby el. energie.
  13. Oznámí-li společní nájemci řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu a neodstraní-li ji pronajímatel bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem

užívání nebo znemožňuje-li užívání zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo je oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

14. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
15. Nájemce je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

## VII. Skončení nájmu

Nájemní vztah skončí:

- dohodou smluvních stran,
- výpovědí v šestiměsíční výpovědní době,
- výpovědí v tříměsíční výpovědní době, má-li strana k výpovědi vážný důvod.

Výpovědní doba je vždy šestiměsíční, trvá-li nájem po dobu delší než 5 let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví.

Vážným důvodem ve smyslu ust. § 2312 OZ

na straně nájemce je:

- a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci;

na straně pronajímatele je:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ust. § 2305 OZ nebo je po dobu delší než jedno čtvrtletí v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání,
- c) nájemce užívá prostor sloužící podnikání v rozporu se smlouvou.

Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne, nevznese-li vypovídání strana námitky včas. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce od doručení námitek nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit předmět nájmu, odstranit části zařízení, jež jsou jeho majetkem a vyklizený předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % (půl procenta) ze sjednaného ročního nájemného za každý započatý den prodlení.

Smluvní strany se dohodly, že dnem skončení nájmu je pronajímatel oprávněn volně vstupovat do předmětu nájmu a je oprávněn manipulovat se zámky v rozsahu, jakém uzná za vhodné. Po skončení nájmu je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu bez účasti nájemce a na náklady nájemce.

### **VIII. Sankce**

Při prodlení s úhradou nájemného nebo jiných peněžitých plnění dle této smlouvy se sjednává smluvní pokuta mimo zákonné příslušenství ve výši 0,5 % (půl procenta) z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

### **IX. Závěrečná ustanovení**

Smluvní strany se dohodly, že vztahy vzniklé z této smlouvy se budou v dalším řídit ustanoveními § 2302 – § 2315 OZ. Není-li stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího podnikání obecná ustanovení o nájmu - § 2201 a násl. OZ.

Změny a dodatky k této smlouvě lze činit jen prostřednictvím písemných dodatků takto výslovně označených, číslovaných a podepsaných oběma stranami.

Nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list, ve kterém jsou stanoveny zálohy za služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Pronajímatel zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství a prostřednictvím registru smluv bude uveřejněn text této smlouvy tak jak to vyžaduje zákon o registru smluv.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku a jeden výtisk obdrží správce nemovitosti.

Účastníci si smlouvu přečetli a prohlašují, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

Záměr pronajmout nebytový prostor byl zveřejněn v souladu se zákonem v době od 1. 2. 2022 do 28. 2. 2022.

Pronájem prostoru sloužícího podnikání byl schválen Radou městské části Brno-Bystrc na 8/38. schůzi konané dne 23. 3. 2022, pod bodem 2.2.04.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....  
JUDr. Tomáš Kratochvíl  
starosta MČ Brno-Bystrc

.....  
Markéta Pichalová