

## **SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ č.08/NM/22**

v souladu s ust. zákona č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku  
v platném znění (dále jen „smlouva“)

uzavřená mezi

1. **Hospodářská správa města Bruntál**, příspěvková organizace  
se sídlem Požárníků 130/10, Bruntál, IČ 711 97 818  
zastoupena ředitelem, Bc. Lud'kem Holanem  
Bankovní spojení: KB Bruntál, 20001-525771/0100

Dále jen „pronajímatel“

a

2. **1) Mgr. Ing. Ivana Zálešáková**,  
se sídlem Staré Město 11, Staré Město u Bruntálu, 793 33, IČ: 60294914  
**2) Mgr. Renáta Jančová, advokátka**,  
se sídlem Dr. E. Beneše 1873/61, Bruntál, 792 01, IČ: 66251516

Dále jen „nájemci“

### **I. Preambule**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že mu byla nemovitost č.p.66 v Bruntále, ulice nám. Míru č.o.5  
vlastníkem svěřena do správy a že je oprávněn výše uvedenou nemovitost pronajímat.

### **II. Předmět a účel nájmu**

- 2.1 Pronajímatel pronajímá nájemcům ve výše uvedeném domě nebytový prostor (kanceláře)  
nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, sestávající z místností č. 201, 201A, 201B, 201C,  
201D o celkové velikosti 147,1 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Účel nájmu: kancelář insolvenčního správce a advokátní kancelář.
- 2.3 Nájemci jsou oprávněni vedle výlučného užívání předmětu nájmu podle odst. 2.1 této  
smlouvy, nevýlučně obvyklým způsobem užívat i jeho příslušenství sestávající ze sociálního  
zařízení přístupného ze společných prostor domu. Nájemci jsou rovněž oprávněni  
k obvyklému nevýlučnému užívání společných prostor domu č.p. 65, tj. chodby z náměstí  
Míru jako přístupu do pronajímaného prostoru.

- 2.4 Nájemci se zavazují předložit v nejkratší možné lhůtě kopii povolení k provozování své činnosti (živnostenský list) případně kopii zřizovací listiny, případně výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců.
- 2.5 Nájemci nejsou oprávněni bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor dále pronajímat, ani poskytovat dalším osobám.
- 2.6 V případě porušení povinností vyplývajících z této smlouvy, odpovídají nájemci společně a nerozdílně.

### **III. Nájemné**

- 3.1 Nájemné za pronajímaný prostor podle této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran a na základě rozhodnutí pronajímatele ze dne 26.8.2022 a činí:  
**1.150,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH**

**Zálohy na služby spojené s užíváním prostoru, které je nájemce povinen hradit spolu s nájmem, jsou zvlášť vyznačeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.**

- 3.2 Nájemné se zvyšuje o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to počínaje 1. červencem roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena. Nová výše nájemného bude vyznačena v novém výpočtovém listu. Pokud by index spotřebitelských cen byl záporný, zůstává nájemné dál v aktuálně sjednané výši.
- 3.3 Nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem.
- 3.4 Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit zálohy na cenu služeb a to v návaznosti na změnu cen dodavatelů služeb. Tato změna bude nájemci oznámena písemně zasláním nového výpočtového listu.
- 3.5 Nájemci se zavazují platit nájemné ode dne účinnosti této smlouvy.
- 3.6 Nájemci berou na vědomí svoji povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých), ocitne-li se v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než jeden měsíc. Tato pokuta náleží pronajímateli za každý i jen započatý měsíc prodlení.
- 3.7 Zálohy na služby spojené s nájmem, budou pronajímatelem vyúčtovány vždy nejpozději k 30.4. násl.roku.

### **IV. Doba nájmu**

- 4.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.9.2022.

## V. Všeobecná ustanovení

- 5.1 Nájemci prohlašují, že jim bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je jim tímto znám stav těchto prostor a v tomto stavu je přijímají.
- 5.2 Nájemci se zavazují užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl.II této smlouvy, v souladu s právními předpisy, pravidly slušnosti, dobrých mravů a zvyklostmi.
- 5.3 Nájemci jsou povinni provádět v pronajatých prostorech na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním pronajatého prostoru. Smluvní strany se pro účely této smlouvy výslovně dohodly, že souhlasí analogicky s vymezením drobných oprav, které jsou definovány v ust. §§ 4 a 5 nařízení vlády č.308/2015 Sb., v platném znění. Částka uvedená v § 5, tohoto nařízení vlády se pro účely této smlouvy zvyšuje na 5.000,- Kč. Za škodu způsobenou na pronajímaném prostoru odpovídají nájemci podle platné právní úpravy.
- 5.4 Nájemci jsou povinni provádět opravy nemovité věci, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
- 5.5 Nájemci nejsou oprávněni umisťovat do oken pronajatého prostoru a na fasádu domu jakékoliv reklamní či informační prvky související s jeho činností, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.6 Nájemci jsou povinni umožnit, po předchozím telefonickém oznámení, vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo jím pověřeným osobám, za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a kontroly užívání předmětu nájmu ke smluvenému účelu.
- 5.7 Pronajímatel nebo jiná, jím pověřená osoba, jsou oprávněni po předchozím telefonickém oznámení vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou za stranu nájemce za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalších vedení či sítí, přičemž pronajímatel se zavazuje dle svých možností zajistit, aby při provádění této údržby, oprav a kontrol byl co nejméně narušen provoz nájemců v předmětu nájmu.
- 5.8 Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorech z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemců v těchto prostorech, mají nájemci právo na přiměřenou slevu z nájemného.
- 5.9 Nájemci berou na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 5.10 Nájemci se zavazují sjednat a udržovat po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škody související s užíváním předmětu nájmu a toto pojištění se bude vztahovat i na případy poranění či úmrtí osob a škod na nemovitém a movitém majetku pronajímatele.
- 5.11 Nájemci se zavazují dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména předpisy k zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a za tím účelem kontrolovat stav předmětu nájmu a dodržovat hygienické předpisy a předpisy týkající se nakládání, třídění a likvidace odpadů.

- 5.12 Nájemci nejsou oprávněni umístit nebo skladovat jakékoliv materiály či jiné předměty mimo předmět nájmu. Nájemci nesmí omezit přístup ke vchodům a východům a průchod prostory umožňujícími evakuaci osob z budovy.
- 5.13 Pronajímatel si vyhrazuje právo na uzavření objektu z důvodu provádění nezbytných oprav, plánovaných oprav a havarijních oprav v objektu.
- 5.14 Pronajímatel neodpovídá za činnost nájemců v předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá nájemcům za ztrátu, odcizení, poškození nebo zničení jím vnesených předmětů, zařízení a věcí umístěných v předmětu nájmu.
- 5.15 Pronajímatel není odpovědný nájemcům za dočasné přerušení dodávky elektrické energie, vody, tepla či za poruchy odpadů a kanalizace, vzniklé bez jeho zavinění v předmětu nájmu.

## VI.

### Zánik nájmu

- 6.1 Nájem může být ukončen písemnou dohodou pronajímatele a nájemců, nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemců v souladu s ust. § 2312 a násl. občanského zákoníku, v platném znění. Výpovědní doba činí 6 měsíců, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, činí výpovědní doba 3 měsíce. Za vážný důvod se považuje zejména:
- prodlení s placením nájemného a záloh na služby, delším než jeden měsíc
  - užívání pronajatých prostor v rozporu se smlouvou
- 6.2 Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi, která musí být učiněna písemně k rukám druhé strany, a to doporučeným dopisem.
- 6.3 Při ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemci zavazují pronajímané prostory řádně vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, a to ke dni zániku účinnosti této smlouvy. Nájemci se rovněž zavazují při skončení nájmu odstranit znamení, kterými pronajímaný prostor se souhlasem pronajímatele opatřili.
- 6.4 Ke dni ukončení nájmu jsou nájemci povinni pronajatý prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením na základě předávacího protokolu.
- 6.5 Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemci zavazují zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
- 6.6 Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na úhradu případné škody.
- 6.7 Smluvní strany se zavazují navzájem si hradit škody, které vzniknou na majetku druhé strany zaviněným jednáním.

### 6.8 Alternativní rozhodčí doložka

S odkazem na usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.2.2008, sp. zn. 32 Cdo 2697/2007, se smluvní strany dohodly na sjednání této alternativní rozhodčí doložky:

Smluvní strany se dohodly, že případné spory, které by mohly vzniknout z této smlouvy a v souvislosti s ní, mohou být mimo jiné řešeny v rozhodčím řízení u jediného rozhodce:

**JUDr. Miluše Kulhavé, advokátky, se sídlem Bruntál, Sladovnická 16.**

Rozhodčí řízení bude probíhat pouze písemně, bez ústního projednání jako jednostupňové. Řízení se bude konat v sídle rozhodce.

Rozhodčí řízení se zahajuje na základě podané rozhodčí žaloby ve dvojnásobném vyhotovení, zaslané do sídla rozhodce. Z rozhodčí žaloby musí být patrné, komu je určena, kdo ji činí, které věci se týká a co se sleduje. Rozhodčí žaloba musí obsahovat vylíčení rozhodujících skutečností, označení důkazů, jichž se žalobce dovolává a musí z ní být patrné, čeho se žalobce domáhá. K rozhodčí žalobě musí být přiložena tato smlouva nebo její úředně ověřená kopie. Listinné důkazy musí být předloženy v originálech nebo v úředně ověřených kopiích.

Rozhodce může vzniklý spor mezi stranami rozhodnout podle zásad spravedlnosti. Vydaný rozhodčí nález nebude obsahovat odůvodnění.

**Náhrada nákladů rozhodčího řízení:**

Účastník, který v rozhodčím řízení nebude procesně úspěšný, uhradí účastníku, který měl ve věci plný úspěch, náklady rozhodčího řízení, tj.: Zaplacený rozhodčí poplatek ve výši 3,5% z vymáhaného nároku, nejméně však 2.000,- Kč + DPH, hotové výdaje účastníka (např. poštovné, poplatky apod.) a dále hotové výdaje rozhodce související s rozhodčím řízením v paušální částce 1.000,- Kč + DPH s výhradou navýšení o další nutné výdaje (znalecký posudek, ustanovení opatrovníka apod.). Dále odměnu advokáta v režimu mimosmluvní odměny podle vyhl. MS č. 484/2000 Sb., v platném znění, náhradu hotových výdajů advokáta podle advokátního tarifu, a příslušné DPH, pokud byl účastník ve sporu právně zastoupen advokátem. O povinnosti nahradit náklady rozhodčího řízení rozhodne rozhodce v rozhodčím nálezu a to s přihlédnutím k poměru, v jakém ten který účastník byl ve sporu úspěšný.

- 6.9 V ostatním se práva a povinnosti rozhodce a účastníků budou řídit zákonem o rozhodčím řízení, resp. platnými právními předpisy.

**VII.**

- 7.1 Tato smlouva, její výklad a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku. Veškeré spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou smluvní strany řešit smírnou cestou. Nepodaří-li se v přiměřené době vyřešit spor smírnou cestou, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna předložit věc k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu České republiky.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že promlčecí lhůta pohledávek za nájemci, vzniklých z této smlouvy, zejména pak z důvodu neuhrazení nájmu a služeb spojených s užíváním pronajatých prostor, se stanovuje na dobu 10 let.
- 7.3 Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny a pro vyloučení veškerých pochybností uvádějí, že nesjednaly možnost převodu nájmu pronajatých prostor ve smyslu ustanovení § 2307 Občanského zákoníku. Nájemci na sebe výslovně přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

- 7.4 V případě, že kterékoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, nezákonným nebo nevymahatelným, ostatní ustanovení zůstanou nadále platná a vynutitelná. Smluvní strany se zavazují, že takové neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením s obdobným hospodářským či právním smyslem, a to do čtrnácti (14) dnů po zjištění takové neplatnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti. Pro případ, že by tato smlouva byla shledána neplatnou, dohodly se smluvní strany, že výše bezdůvodného obohacení vzniklého na straně nájemců užíváním pronajatých prostor bez právního důvodu na úkor pronajímatele bude činit měsíčně maximálně částku ve výši nájemného uvedeného v odst. 3.1 této smlouvy. V takovém případě tedy platí, že plnění, které si smluvní strany poskytovaly dle této smlouvy, bylo poskytováno po právu a smluvní strany si nejsou z titulu případné neplatnosti této smlouvy povinny ničeho vracet.
- 7.5 Nájemci se při užívání předmětných nebytových prostor dále řídí Směrnicí č.3/2015 Města Bruntál na pronajímání nebytových prostor v majetku Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa města Bruntál, která je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č.1).
- 7.6 Záměr na pronájem prostor byl v souladu s § 39 zákona o obcích vyhlášen usnesením Rady města Bruntálu ze dne 27.4.2022, č.usn.3246/74R/2022 a tento záměr byl následně zveřejněn na úřední desce.
- 7.7 Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.
- 7.8 Veškeré písemné úkony související s touto smlouvou zaslané druhé smluvní straně, se považují za doručené třetího dne po jejich odeslání na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to i v případě, že adresát zásilku odmítne převzít, nebo si ji nevyžádá.
- 7.9 Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.
- 7.10 Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s tím, že pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemci dvě vyhotovení.
- 7.11 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v jejím plném znění 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.
- 7.12 Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

7.13 Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

- výpočtový list
- příloha č.1 (Směrnice č.3/2015 Města Bruntál)

V Bruntále dne 26.8.2022

  
**HOSPODÁŘSKÁ SPRÁVA**  
Města Bruntál, p.o.  
Požárníků 130/10  
792 01 Bruntál ©  
97 818 DIČ: CZ71197818  
.....  
Pronajimatel

  
Nájemci

## **Příloha č.1 smlouvy č.08/NM/22 o nájmu prostor sloužícího podnikání ze dne 26.8.2022**

Směrnice č.3/2015 Města Bruntál na pronajímání nebytových prostor v majetku Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa města Bruntál

---

### **čl.1 Účel směrnice**

1.1. Pro účely zavedení pravidel v procesu hospodaření a pronajímání majetku města se stanovují tato

- pravidla pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa města Bruntál, IČ: 711 97 818
- pravidla pro stanovení minimální výše nájmu z nebytových prostorů ve vlastnictví Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa města Bruntál, IČ: 711 97 818

### **čl.2 Právní úprava a vymezení pojmů**

#### **2.1.**

Pro účely těchto pravidel se pronajímatelem rozumí právní subjekt Město Bruntál, se sídlem Nádražní 20, Bruntál, IČ 002 95 892, zastoupený příspěvkovou organizací Hospodářská správa města Bruntál, se sídlem Požárníků 10, Bruntál, IČ 711 97 818 (dále jen HSMB).

Pronájem nebytových prostor se řídí zákonem č.89/2012 (Občanský zákoník) a to §§ 2302 až 2315 v případě, že účelem nájmu je podnikatelská činnost a prostory tak slouží převážně podnikání. V případě, že prostory budou sloužit nepodnikatelským účelům, použijí se obecná ustanovení o nájmu podle §§ 2201 až 2234.

#### **2.2. Nebytové prostory**

- a) jsou místnosti nebo soubor místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov
- b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.
- c) nebytovými prostory není příslušenství bytů ani společné prostory bytových domů

#### **2.3. Zájemce**

Je fyzická či právnická osoba, která předloží HSMB svou žádost o pronájem nebytového prostoru.

#### **2.4. Záměr pronájmu**

Je nabídka Města Bruntál na pronájem nebytového prostoru. Tento záměr je v souladu s ustanovením § 39 zákona č.128/2000 Sb., vyhlášen usnesením Rady města Bruntál.



## **2.5. Peněžní jistota**

Je finanční částka ve výši trojnásobku měsíčního čistého nájmu, složená nájemcem do pokladny HSMB a to nejpozději při podpisu smlouvy o nájmu či smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Účelem kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek vůči nájemci vzniklých a vyplývajících z užívání nebytových prostor. Jedná se především o dlužné nájemné, dlužné platby za pronajímatelem poskytované služby spojené s užíváním nebytového prostoru, pohledávky z titulu poškození pronajatého nebytového prostoru či jeho zařízení, které je ve vlastnictví pronajímatele apod. Finanční jistota bude vždy ošetřena samostatnou smlouvou o složení peněžní jistoty mezi nájemcem a pronajímatelem. Finanční jistota bude vybírána pouze u těch nájemců, u kterých roční nájemné převyší částku 10.000,- Kč.

## **čl.3.**

### **Výše nájemného**

**3.1.** Výše nájemného bude stanovena podle „Zásad stanovení minimální výše nájemného z nebytových prostor“, které jsou uvedeny v příloze č.1 této směrnice a jsou její nedílnou součástí.

## **čl.4.**

### **Splatnost nájemného**

**4.1.** Nájemné, včetně záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor, bude nájemcem hrazeno v pravidelných měsíčních platbách se splatností vždy k 20.dni příslušného kalendářního měsíce, pokud se nájemce a pronajímatel nedohodnou jinak.

## **čl.5.**

### **Výběrové řízení na pronájem**

#### **5.1. Výběrové řízení na pronájem prostor**

Záměr města Bruntál pronajmout nebytový prostor je vždy vyhlášen Radou města Bruntál. Tento záměr bude zveřejněn na úřední desce města či jiným obvyklým způsobem po období v minimální délce lhůty stanovené zákonem. Zájemci o nájem tak mohou podat termínu své žádosti.

V případě více zájemců o nájem nebytových prostor bude v souladu s usnesením Rady města Bruntál č.227/5 ze dne 23.1.2007 vyhlášeno ze strany HSMB výběrové řízení na pronájem nebytových prostor s uvedením podmínek a termínů. Následně HSMB ustanoví výběrovou komisi, která po posouzení všech nabídek doporučí HSMB vítěznou nabídku.

S vybraným a schváleným nájemcem bude uzavřena smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání, resp. smlouva o nájmu a to na dobu neurčitou. Předmětný nebytový prostor bude ze strany HSMB předán novému nájemci do užívání o čemž bude sepsán předávací protokol.

## **čl.6.**

### **Údržba nebytového prostoru nájemcem**

**6.1.** Údržbou nebytového prostoru se pro účely těchto pravidel rozumí zejména:

- opravy výkladců, oken a dveří nebytového prostoru
- vnitřní nátěry výkladců, oken a vnitřních dveří
- opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů, dlažeb, podlah a vnitřních instalací
- oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotnické techniky

oprava zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla  
oprava zdrojů TUV  
oprava osvětlovací techniky  
výměna zámků a kování oken a dveří  
opravy vyjmenované v Nařízení vlády č.258/1995 Sb.  
pravidelné revize a zkoušky vyhrazeného zařízení a odstraňování závad v souvislosti s nimi

Tuto údržbu provádí nájemce vlastním finančním nákladem, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

6.2 Stavební či jiné úpravy pronajatého nebytového prostoru trvalého charakteru, je nájemce oprávněn provádět výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a to na vlastní náklady. Rozsah technického zhodnocení, konkrétní způsob jeho odepisování a finanční vypořádání v případě ukončení nájemního vztahu bude upraveno zvláštní dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

## **čl.7. Podnájemce**

- 7.1. Podnájemcem může být fyzická i právnická osoba, která provozuje svoji činnost v nebytovém prostoru na základě žádosti nájemce a schválení Radou města Bruntál, za těchto podmínek:
- a) podnájem může být sjednán pouze na dobu určitou a skončí nejpozději uplynutím sjednané nájemní doby mezi pronajímatelem a nájemcem.
  - b) práva a povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy o nájmu se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájem

## **čl.8. Sankce**

- 8.1. Pro případ porušení podmínek nájemcem sjednaných ve smlouvě o nájmu nebytových prostor, si smluvní strany sjednávají smluvní pokuty v této výši:
- a) nájemce bez souhlasu pronajímatele změni schválený účel nájmu v nebytovém prostoru  
*jednorázová pokuta 5.000,- Kč za každý měsíc porušení tohoto závazku*
  - b) nájemce přenechá nebytový prostor, nebo jeho část jinému subjektu bez předchozího souhlasu vlastníka zastoupeného Radou města Bruntál  
*jednorázová pokuta 10.000,- Kč*
  - c) nájemce provede bez písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor podléhající stavebnímu povolení  
*jednorázová pokuta 50.000,- Kč*
  - d) nájemce provede bez souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor podléhající ohlášení stavebnímu úřadu  
*jednorázová pokuta 20.000,- Kč*

## **čl.9 Další ustanovení**

- 9.1. V případech uvedených v následujících bodech mohou být výše nájemného a podmínky pronájmu u jednotlivých nebytových prostor (po schválení Radou města Bruntál v bodech 10.1.2 a 10.1.3) stanoveny individuálně takto:

- 9.1.1. V případě dlouhodobé nemoci nebo těžkého úrazu nájemce se po dobu jeho pracovní neschopnosti může nájemné snížit až o 15 %/měsíc.
- 9.1.2. V případě poklesu objemu hrubých příjmů z podnikání o více než 30% proti skutečnosti minulého roku může být nájemné z nebytových prostor sníženo až o 20 %/měsíc .
- 9.2. Písemnou žádost o snížení nájmu z nebytových prostor dokládá nájemce u bodů 9.1.1. lékařským potvrzením, u bodu 9.1.2. kopiemi daňového přiznání, potvrzených FÚ, za uplynulé dva po sobě následující roky předcházející podání žádosti o snížení nájmu. O případné výši a délce snížení nájemného rozhoduje Rada města Bruntálu.
- 9.3. V případě omezení nájemce v jeho činnosti ze strany pronajímatele z důvodu oprav, rekonstrukce nebo zhodnocení nemovitosti ve které jsou prostory umístěny, se nájemné snižuje po dobu těchto prací o 20 %/měsíc.
- 9.4. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně jednorázově navýšit nájemné o míru inflace určenou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Navýšení bude provedeno vždy od 1.7. běžného roku.

## **čl.10.**

### **Účinnost**

10.1. Účinnost směrnice začíná prvním dnem měsíce následujícího po datu jejího schválení usnesením Rady města Bruntál.