

**SMLOUVA**  
**o nájmu nebytových prostor a pozemku**

uzavřená podle ustanovení zákona č.116/1990 Sb., v platném znění a § 663 a násl.  
občanského zákoníku mezi smluvními stranami:

**1. Statutární město Brno, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno**  
**zastoupené primátorem Romanem Onderkou**

IČ : 44992785

Bankovní spojení: ABN AMRO Bank N.V. pobočka Brno, Hilleho 6

č.ú. : 7510006738/5400

dále jen p r o n a j í m a t e l

a

**2. PROTECHSTAV, s. r. o.**

se sídlem: Nad lomem 2621/26, 628 0Brno

zastoupený : Dušan Smrček, jednatel

IČ : 28334043

zapsaný v obch. rejstříku, vedeným Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 61968

dále jen n á j e m c e

**I.**

**Předmět a účel smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem přízemního likusového objektu bez č. pop./č. or. stojícího na pozemku parc. č. 2503/114, v areálu na ul. Vinohradská č. or. 78, (dále jen budova) a pozemku parc. č. 2503/3 (dále jen pozemek), vše v k. ú. Černovice, obec Brno, zapsané na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou:
  - nebytové prostory nacházející se v budově o celkové výměře 94,5 m<sup>2</sup>, a to místnost č.1 o výměře 34,5 m<sup>2</sup>, místnost č.6 o výměře 30,0 m<sup>2</sup> a místnost č.8 o výměře 30,0 m<sup>2</sup>,
  - část pozemku o výměře 300 m<sup>2</sup>, vyznačené v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
3. Předmět nájmu výše uvedený bude nájemce užívat jako kanceláře (nebytové prostory) a stavební dvůr (pozemek).
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej bez výhrad přijímá.

**II.**

**Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností ode dne předání předmětu nájmu předávacím protokolem, který se po podpisu oběma smluvními stranami stane přílohou této smlouvy.

2. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu do 30-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy. Pokud v této době nájemce předmět nájmu podpisem předávacího protokolu přes výzvu pronajímatele nepřevzme, má se za to, že předmět nájmu je řádně předaný 30-tým dnem po podpisu této smlouvy.
3. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Platnost a účinnost smlouvy může být ukončena dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez uvedení důvodu, přičemž výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď smlouvy pronajímatelem i další písemnosti pronajímatelem nájemci zaslané byly doručeny pátý den po jejich předání příslušnému poštovnímu přepravci.
5. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
  - a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného,
  - b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, popř. přenechá předmět nájmu jinému subjektu-účastníku sdružení podnikatelů dle § 829 a násl. občanského zákoníku,
  - c) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.

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

### III.

#### Cena nájmu a její splatnost

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou ve výši 350,- Kč/m<sup>2</sup>/rok za nebytové prostory a částkou ve výši 80,- Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemek. Celková výše nájemného činí částku ve výši 57 076,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 14 269,- Kč.
2. Úhrady za dodávky el. energie, tepla, plynu, vody, příp. dalších služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb na základě smluv, které s nimi uzavře.
3. Nájemné za užívání předmětu nájmu je splatné čtvrtletně, vždy k 15. dni každého prvního měsíce kalendářního 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.
4. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
5. Smluvní strany se zavazují, že výše nájemného se vždy od 1. 1. každého kalendářního roku zvýší 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 nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku.

### IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu, úklid a drobné opravy.

2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde s jeho vědomím zdržovaly.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajatých nebytových prostor a pozemku je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy pronajatých prostor a pozemků bez náhrady pronajímateli a nájemce nebude po pronajímateli požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých nemovitostí.
6. 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.
7. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
8. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního 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 a ceně za služby.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. 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.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního 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. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn, a nájemce s tím výslovně souhlasí, vyklidit pronajaté nebytové prostory za účasti nezaujaté osoby a uskladnit na náklady nájemce jeho věci na jiném k uskladnění vhodném místě.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu, ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.

2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
3. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
5. 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 předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn zákonným způsobem dne .....*3. 9. 2009*.....

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R5/119 konané dne.....*15. 9. 2009* a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne *15. 9. 2009*

**Pronajímatel**

**Nájemce**

*R5/119* jednání Rady města Brna  
konané dne *15. 9. 2009*  
pověřilo

vedoucího Odboru správy budov  
podpisem této smlouvy

**PROTECHSTAV, s.r.o.**  
Nad lomem 26, 628 00 Brno-Líšeň  
IČ: 28334043  
DIČ: CZ28334043



z čytké  
partoviste  
v BRNO

LEINWATHER

TOPSTAV

300m

2503/3

169

2503/46



## Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemku č. 66090306060 uzavřené podle ustanovení zákona č.116/1990 Sb., v platném znění a § 663 a násl. Občanského zákoníku dne 25.9.2009 mezi smluvními stranami:

### 1. Statutární město Brno

Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA

IČ: 44992785

bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland N. V., pobočka Brno, Hilleho 6

č. ú. 7510006738/5400

**dále jako pronajímatel**

**a**

### 2. PROTECHSTAV, s.r.o.

se sídlem: Brno, Vinohradská 78

zastoupená: Ing.Dušanem Smrčkem, BA

IČ: 28334043

Zapsaná v obch. Rejstříku, vedeným Krajským soudem v Brně, oddíl C, vl. 61968

**dále jako nájemce**

Na základě dohody smluvních stran se dosavadní ustanovení smlouvy mění a doplňuje takto:

### čl. I. Předmět a účel smlouvy

- text druhého odstavce se ruší a nově zní takto:

**„Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou**

- nebytové prostory nacházející se v budově o celkové výměře 125,5 m<sup>2</sup>, a to místnost č.1 o výměře 34,5 m<sup>2</sup>, místnost č.6 o výměře 30,0 m<sup>2</sup>, místnost č.8 o výměře 30,0 m<sup>2</sup>, místnost č.10 o výměře 31 m<sup>2</sup>,
- část pozemku o výměře 300 m<sup>2</sup>, vyznačené v příloze č.1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.“

### čl.III. Cena nájmu a její splatnost

- text prvního odstavce se ruší a nově zní takto:

**„Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává částkou ve výši 365,62 Kč/m<sup>2</sup>/rok za nebytové prostory a částkou ve výši 83,57 Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemek. Celková výše nájemného činí částku ve výši 70 956,-Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 17 739,- Kč.“**

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek nabývá účinnosti ke dni protokolárního předání místnosti č.10 v budově pronajímatelem nájemci.

Tento dodatek je vyhotoven v 6-ti stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily a že tento byl uzavřen 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 zákonným způsobem dne 12.3.2012.

Tento dodatek k nájemní smlouvě byl schválen usnesením Rady města Brna R6/065 konané dne 9.5.2012 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

24. 05. 2012  
V Brně dne .....  
.....  
**pronajímatel**

22. 05. 2012  
V Brně dne .....  
.....  
**nájemce**

.....

26/06  
převzato  
Rada města Brna  
konané dne 9. 05. 2012  
pověřilo  
vedoucího Odboru správy majetku  
podpisem této smlouvy

## **Dodatek č. 2**

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemku č. 66090306060  
uzavřené dne 25. 9. 2009 mezi smluvními stranami

### **1. Statutární město Brno,**

Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno  
zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem  
IČ : 44992785  
Bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland  
dále jen p r o n a j í m a t e l

a

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

sídlo: Vinohradská 78, 618 00 Brno  
zastoupená jednatelem MSc. Ing. Dušanem Smrčkem, BA  
IČ: 28334043  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 61968  
dále jen n á j e m c e

na základě dohody smluvních stran se dosavadní ustanovení smlouvy mění a doplňuje takto:

### **I.**

#### **Předmět a účel smlouvy**

text druhého a třetího odstavce se ruší a nově zní takto:

**„2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemcem do svého užívání přijímá, jsou:**

- Nebytové prostory nacházející se v budově, a to místnost č. 1 o výměře 34,50 m<sup>2</sup>, místnost č. 4 o výměře 30 m<sup>2</sup>, místnost č. 6 o výměře 30 m<sup>2</sup>, místnost č. 8 o výměře 30 m<sup>2</sup> a místnost č. 10 o výměře 31 m<sup>2</sup>, celkem 155,50 m<sup>2</sup>;
- část pozemku o výměře 300 m<sup>2</sup>, vyznačená v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

**3. Předmět nájmu výše uvedený bude nájemce užívat jako kanceláře (místnosti č. 1, 6, 8, 10), sklad (místnost č.4) a stavební dvůr (pozemek).“**

### **III.**

#### **Cena nájmu a její splatnost**

text prvního odstavce se ruší a nově zní takto:

**„Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou:**

- ve výši 384,- Kč/m<sup>2</sup>/rok za nebytové prostory o celkové výměře 155,50 m<sup>2</sup>, tj. 59.712,- Kč za rok;
  - ve výši 88,- Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemek, tj. 26.400,- Kč za rok;
- celková výše nájemného činí 86.112,- Kč za rok.  
Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 21.528,- Kč.“



Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek nabývá účinnosti dnem protokolárního předání místnosti č. 4 v budově nájemci.

Tento dodatek je vyhotoven v 6-ti stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily a že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

### Doložka

Záměr pronajmout místnost č. 4 v budově byl zveřejněn zákonným způsobem dne 25. 3. 2015.

Tento dodatek ke smlouvě o nájmu byl schválen usnesením Rady města Brna R7/ 019 konané dne 28. 4. 2015 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 13. 05. 2015

**P r o n a j í m a t e l**

**N á j e m c e**

R7/019 jednání Rady města Brna  
konané dne 28.4.2015  
p o v ě ř i l o  
vedoucího Odboru správy m  
podpisem této smlouvy

