

Úplné znění

**smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 3. 9. 2002, ve znění dodatků č. 1 – 4,
uzavřené podle příslušných ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku, ve znění pozdějších předpisů**

Pronajímatel: Statutární město Brno, městská část Brno-Žabovřesky
zastoupená starostou Mgr. Filipem Lederem
Horova 1623/28, 616 00 Brno
IČ: 44992785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: č.ú. 721-14327514/0600
MONETA Money Bank, a. s.

dále jen „pronajímatel“

a

Nájemce: Veronika Apolenářová
datum narození [REDACTED]
bytem [REDACTED]

dále jen „nájemce“

(dále též smluvní strany)

Smluvní strany konstatují, že dne 3. 9. 2002 byla uzavřena Smlouva o nájmu nebytových prostor, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 8. 6. 2006, Dodatku č. 2 ze dne 12. 2. 2007, Dodatku č. 3 ze dne 7. 4. 2008 a Dodatku č. 4 ze dne 8. 7. 2020 (dále jen „nájemní smlouva“), na dobu neurčitou, mezi statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-Žabovřesky, Horova 28, 616 00 Brno, IČ: 44992785, na straně jedné coby pronajímatel a Helena Kvapilová, IČ: 47395311, na straně druhé coby nájemce, týkající se pronájmu prostoru č. 515 (prostor sloužící k podnikání) o celkové výměře 47,20 m² za účelem využití prodejny foto, kožené galanterie, textilu, který se nachází v 1. NP domu č. p. 197, na ulici Minská č. or. 32, který je součástí pozemku p. č. 2513/1, v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Rada městské části Brno-Žabovřesky na svém 19. zasedání konaném dne 9. 8. 2023 vzala na vědomí přechod veškerých práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy o nájmu uzavřené dne 3. 9. 2002, ve znění dod. č. 1 – 4, z nájemce Helena Kvapilová, IČ: 47395311 na nájemce Veronika Apolenářová, datum narození [REDACTED] bytem [REDACTED] na základě usnesení Městského soudu ze dne 19. 7. 2023 čj. 58 D 171/2023-152 o dědictví obchodního závodu zůstavitelky jako fyzické osoby podnikající dle živnostenského zákona provozovaného pod obchodní firmou Helena Kvapilová, IČ: 47395311, které nabylo právní moci dne 20. 7. 2023.

Smluvní strany se dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku na tomto Úplném znění smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 3. 9. 2002, ve znění dodatků č. 1 - 4.

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že vykonává svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví obce Brno, mimo jiné pozemku p. č. 2513/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 313 m², v obci Brno, zapsaném na LV č. 10001, k. ú. Žabovřesky, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Součástí pozemku p. č. 2513/1 je stavba č. p. 197 (způsob využití: jiná st.) na adrese Brno, Minská 32 (*dále jen „budova“*).
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání prostor sloužící k podnikání č. 515 o celkové výměře 47,20 m², který je součástí budovy vymezené v odst. 1 tohoto článku a v předmětné budově situovaný v 1. NP (*dále jen „prostor“ nebo „předmět nájmu“*), za účelem využití prodejny foto, kožené galanterie, textilu.
Předmět nájmu – prostor č. 515 se skládá z níže uvedených místností:

1. NP – celková výměra **47,20 m²**

- prodejna o výměře 44,90 m²
- WC o výměře 2,30 m²

3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat předmět nájmu uvedený v tomto článku odst. 2 a předmět nájmu přenechává nájemci k užívání za úhradu ve výši sjednaného nájemného dle čl. III. této smlouvy.
4. Nájemce přijímá předmět nájmu do užívání ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy s tím, že pronajímatel nezodpovídá za vady předmětu nájmu vzniklé do účinnosti této smlouvy.

II. Doba nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou vzniká účinností této smlouvy a je dohodou smluvních stran stanoven **na dobu neurčitou**. Nájemce a pronajímatel konstatují, že nájemce užívá předmět nájmu kontinuálně ode dne 1. 10. 2002.

III. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním prostor

1. Pronajímatel a nájemce si ujednali nájemné za užívání předmětu nájmu, vymezený v čl. I. odst. 2, ve výši 124.908,00 Kč/rok (slovy: jedno sto dvacet čtyři tisíc devět set osm korun českých), tj. **10.409,00 Kč/měsíc** (slovy: deset tisíc čtyři sta devět korun českých). U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

Stanovení výše nájemného:

ozn.místnosti:	výměra:	sazba m ² /rok:	nájemné Kč/rok:
prodejna	44,90 m ²	2.751,18 Kč	123.527,98
WC	2,30 m ²	600,00 Kč	1.380,00
Celkem	47,20 m²		124.907,98
			zaokrouhleno na 124.908,00

2. Pronajímatel je oprávněn za dobu trvání nájmu jednostranně zvýšit nájem o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to od 1. ledna příslušného roku následujícího po roce, za který byla roční míra inflace stanovena. Toto ujednání platí **od 1. 1. 2024**.
3. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel. Způsob výpočtu výše nájemného a záloh za služby si pronajímatel a nájemce sjednali dohodou a je uveden ve Výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy za služby v míře odpovídající změně ceny služeb. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
5. Zálohy na služby dle čl. III. odst. 3 této smlouvy nejsou započteny v rámci nájemného uvedeného v čl. III odst. 1 této smlouvy a nájemce je povinen tyto zálohy hradit nad rámec sjednaného nájemného. Současně se ujednává, že roční nájemné společně se zálohami na služby bude nájemce platit v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, na účet pronajímatele vedený u MONETA Money Bank, a.s. číslo: 721-14327514/0600 pod variabilním symbolem **101970515**.
Uhrazením nájemného se rozumí jeho připsání v celé výši na účet pronajímatele.
6. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby a vyúčtování přeplatků a nedoplatků bude proveden dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.
7. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období – kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
8. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do 7 (sedmi) kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.
9. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby.
10. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být pronajímatelem uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.
11. V případě prodlení z platby nájemného a služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v plat. znění.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání tak, aby je mohl užívat k účelu uvedenému v čl. I. odst. 2 této smlouvy, což nájemce níže stvrzuje svým podpisem.

2. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly anebo mohly a měly vědět, a která nebrání užívání věci.
3. Oznámí-li pronajímatel písemně nájemci předem, v přiměřené době, nejméně však 5 dnů předem, že chce provést prohlídku předmětu nájmu, je nájemce povinen toto umožnit. Toto oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Pronajímatel provádí ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce (podrobněji viz Příloha č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy).

Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář pouze k účelu ujednanému v čl. I. odst. 2 této smlouvy. Je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat s přihlédnutím k běžnému opotřebení, chránit ho před zničením, poškozením a znehodnocením. Je povinen udržovat prostor v čistotě.
2. Nájemce provádí po celou dobu nájmu běžnou údržbu předmětu nájmu. Vymezení drobných oprav a běžné údržby, příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce, a součástí, které hradí pronajímatel, tvoří Přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti a hygieny. Závady neprodleně ohlásí pronajímateli a ve spolupráci s ním zajistí jejich odstranění. Odpovědnost za dodržování předpisů zejména požárních, bezpečnostních a hygienických nese nájemce.
4. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu, které způsobil. Zároveň je povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět pronajímatele.
5. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu dle této smlouvy nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření této smlouvy, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v budovách nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budov.
6. Nájemce může budovu, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.
7. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými budovu opatřil v souladu s čl. IV. odst. 6 této smlouvy, a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.
8. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li takovou změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.
Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede jej do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu v přiměřené lhůtě do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a předmět nájmu uvést svépomocí do původního stavu na náklady nájemce. Zároveň nájemce odpovídá pronajímateli za takto vzniklou škodu.
9. Nájemce zodpovídá za nadměrné znečištění okolí předmětu nájmu prokazatelně souvisejících s jeho činností a toto znečištění je povinen neprodleně odstranit. Současně je povinen zajistit úklid v okolí předmětu nájmu.
10. Nájemce se zavazuje, že bude řádně udržovat zeleň před nebytovým prostorem na svůj náklad.

V. Skončení nájmu

1. Nájem na dobu neurčitou má kterákoli smluvní strana právo písemně vypovědět v šestiměsíční

výpovědní době; má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tří-měsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla tato výpověď doručena druhé smluvní straně.

2. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
3. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem prostoru či vy-účtováním těchto služeb po dobu delší, než jeden měsíc, příp. užívá-li předmět nájmu tak, že se prostor opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, má pronajíma-tel právo po předchozí marné písemné výzvě k nápravě vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu po skončení nájmu prostor odevzdal.
4. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, má dotčená smluvní strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Nájem lze ukončit rovněž písemnou dohodou obou smluvních stran, k datu v této písemné dohodě uvedenému.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor ve stavu, v jakém jej pře-vzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skonče-ní nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu.
7. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronají-matele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. O předání prostoru zpět pronajímateli sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále stav vráceného vybavení, příslu-šenství a počet vrácených klíčů.
9. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické zá-kladny vybudované nájemcem.

VI.

Podnájem

1. Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce, po obdržení předchozího souhlasu pronajímatele, zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo; souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.
2. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

3. Uživací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu předmětu nájmu; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

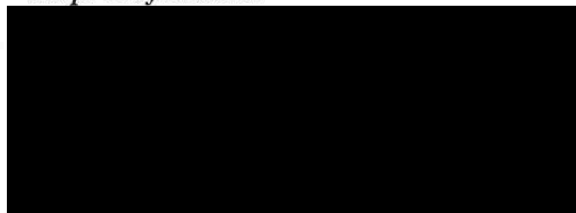
VII. Ostatní ujednání

1. Smluvní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění a souvisejícími předpisy.
2. Veškeré změny a dodatky této smlouvy lze provádět pouze písemnými a vzestupně očíslovanými dodatky, přičemž každá ze smluvních stran se zavazuje spravedlivě zvážit návrhy druhé smluvní strany.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a rozumějí jejímu obsahu.
4. Tato smlouva se sepisuje ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží ve dvojím vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá režimu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
6. Toto Úplné znění smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 3. 9. 2002, ve znění dodatků č. 1-4, nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

Schváleno na 19. zasedání Rady městské části Brno-Žabovřesky dne 9. 8. 2023.

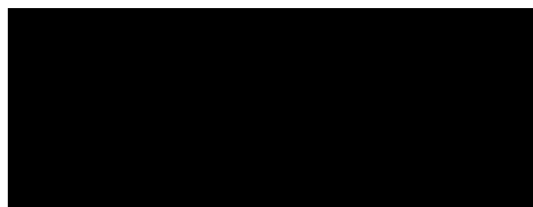
V Brně dne 16. 8. 2023

Za pronajímatele:



Mgr. Filip Leder
starosta MČ Brno-Žabovřesky

Za nájemce:



Veronika Apolenářová

Přílohy

- * Výpočtový list,
- * Příloha č. 1 - Drobné opravy prostoru a náklady spojené s běžnou údržbou prostoru,
- * Příloha č. 2 - Průkaz energetické náročnosti budovy – bytový dům Minská 32, 616 00 Brno.

