



sml. č. 7324032023

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřená dle
§ 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pl. znění

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno
Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
IČ: 44 99 27 85
DIČ: CZ44992785
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
na základě usnesení Rady města Brna přijatého na R9/075. schůzi konané dne
20. 3. 2024 je podpisem smlouvy pověřena Mgr. Kateřina Vorlíčková, vedoucí Odboru
kultury MMB
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.
číslo účtu: 111158222/0800, variabilní symbol 7324032023
dále jako pronajímatel
2. Michaela Surá
U viaduktu 534/11, 643 00, Brno – Chrlice
IČO: 04912055
bankovní spojení:
číslo účtu: [REDACTED]
dále jako nájemce

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu Schrattenbachova paláce v Brně, Kobližná 4, č. p. 70, jenž je součástí pozemku p. č. 143, v k. ú. Město Brno zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, na listě vlastnictví číslo 10001, katastrální území Město Brno (objekt). Své vlastnické právo dokládá rovněž výpisem z příslušného listu vlastnictví, vyhotoveným tímto katastrálním úřadem.
2. Předmětem pronájmu jsou následující prostory sloužící podnikání (dále také nebytové prostory), jež se nacházejí v přízemí objektu předaného k hospodaření zřizovací listinou Knihovně Jiřího Mahena v Brně, příspěvkové organizaci

Charakteristika prostor:

č. místnosti	způsob užití	výměra v m ²
1	nebytový prostor / prodejní prostor:	64,1
2	Nebytový prostor/zázemí vč. WC	3,6
	celkem	67,7

Nebytové prostory jsou přístupné z ulice Poštovská 2, Brno.

3. Objekt Schrattenbachova paláce v Brně, Kobližná 4, číslo popisné 70, na pozemku p. č. 143, v k. ú. Město Brno, je nemovitou kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod reg. č. 37227/7-84, která se nachází na území městské památkové rezervace Brno. Vzhledem k této skutečnosti je nájemce při užívání nebytových prostor dle odst. 1, či umístění vhodného označení dle čl. VIII. odst. 8., povinen dodržovat režim ochrany památkově chráněných objektů v souladu se zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
4. Práva a povinnosti spojené s přímou správou nebytových prostor pronajatých touto smlouvou (týkající se zejména předání prostor nájemci, převzetí prostor od nájemce v případě ukončení nájmu, provozu v objektu, služeb spojených s užíváním nebytových prostor, oznámení o zvýšení nájemného na základě čl. IV. odst. 3.), bude za pronajímatele vykonávat Knihovna Jiřího Mahena v Brně, příspěvková organizace, se sídlem Kobližná 4, 601 50 Brno, IČ 001 014 94 (dále jen správce objektu).
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro pronajímatele, mimo práv a povinností vykonávaných správcem objektu, budou zabezpečovány prostřednictvím Odboru kultury Magistrátu města Brna.
6. Nebytové prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor.

II.

Účel nájmu

Pronajímané prostory užívá nájemce zejména za účelem návrhářské a designerské činnosti v oboru oděvní a textilní tvorba a za účelem prodeje této tvorby.

III.

Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV.

Nájemné

1. Nájemné za užívání nebytových prostor se zázemím o celkové výměře 67,7 m² bylo dohodnuto ve výši 660 000 Kč za rok, tj. 9 749 Kč/m²/rok. Nájemné v roce 2024 činí 55 000 Kč/měs.
2. Nájemné za nebytové prostory je osvobozené od daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) dle § 56 odst. 4. z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH), když pronajímatel jako plátce DPH o podrobení nájemného této dani nerozhodl. Nájemné nebude účtováno daňovými doklady, ani nebude vystaven splátkový kalendář s náležitostmi dle ZDPH.
3. Výše nájemného dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována dle inflace (indexu růstu spotřebitelských cen) stanovené Českým statistickým úřadem vždy za uplynulý kalendářní rok. K zvýšení nájemného dochází na základě písemného

oznámení pronajímatele vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, pokud je oznámení o zvýšení nájemného (dále jen oznámení) nájemci doručeno do 30. 6. příslušného kalendářního roku, jinak od pololetí, v němž je nájemci doručeno oznámení o zvýšení nájmu. Případný nedoplatek navýšeného nájemného je splatný do jednoho měsíce od doručení oznámení nájemci. Nájemné bude zvýšeno nejdříve v roce 2025, dle inflace za rok 2024. Tímto způsobem bude nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu. Oznámení bude nájemci zasláno prostřednictvím správce objektu.

4. Nájemné nebude fakturováno.

V.

Splatnost nájemného a kauce

1. Nájemné bude hrazeno měsíčně tj. vždy nejpozději k desátému dni v měsíci, na který se nájemné vztahuje.
2. Nájemné za první kalendářní měsíc pronájmu, či za jeho část, je splatné do 5 kalendářních dnů ode dne protokolárního předání nebytových prostor nájemci.
3. Nájemce před uzavřením smlouvy složil u pronajímatele na účet č. 111502222/0800, VS 7324032023 kauci ve výši 165 000 Kč, tj. ve výši tří měsíčních nájmu.
4. Nájemce před uzavřením smlouvy složil u správce objektu na účet č. 101739621/0100, VS 04912055 kauci která činí 5 000,- Kč za služby s nájmem spojené.
5. Kauce bude použita k níže uvedenému účelu na základě ukončení nájemního vztahu.

Kauci je oprávněn pronajímatel použít na úhradu dlužného nájemného včetně zákonných úroků z prodlení, smluvních pokut, škody, za kterou odpovídá nájemce, a nákladů vynaložených za nájemce v případě porušování jeho povinností vyplývajících ze smlouvy (zejména dle čl. IX. odst. 2. smlouvy). O užití kauce bude pronajímatel nájemce informovat. Neužitá kauce bude nájemci vrácena do jednoho měsíce po ukončení smlouvy a předání vyklizených prostor pronajímateli, resp. správci objektu.

6. Nájemce výslovně souhlasí, aby kauce dle odst. 3 tohoto článku, či její část, byla použita na úhradu pohledávky správce objektu v případě, že nájemce ke dni skončení nájemního vztahu nedluží pronajímateli na nájemném, ale dluží správci objektu:
 - na službách s nájmem spojených či pronájmu vybavení dle čl. VI.;
 - na sankcích za pozdní úhradu služeb,
 - na úhradu škody vzniklé v přímé souvislosti s užíváním pronajímaných prostor
 - na nákladech vynaložených za nájemce v případě porušování jeho povinností vyplývajících ze smlouvy dle čl. VI.
7. Nájemce výslovně souhlasí, aby kauce dle odst. 4 tohoto článku, či její část, byla použita na úhradu pohledávky pronajímatele v případě, že nájemce ke dni skončení nájemního vztahu nedluží správci objektu za služby s nájmem spojené, ale dluží pronajímateli:
 - na splatném nájemném včetně zákonných úroků z prodlení;
 - na smluvních pokutách;
 - na úhradě škody, za kterou odpovídá nájemce nebo
 - na nákladech vynaložených za nájemce v případě porušování jeho povinností vyplývajících ze smlouvy

VI.

Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Náklady na služby spojené s nájmem (tj. zejména vodné a stočné, vytápění, odvoz a likvidace odpadů) hradí nájemce správci objektu nad rámec nájemného na základě samostatné smlouvy, kterou je nájemce povinen uzavřít se správcem objektu nejpozději ke dni protokolárního předání pronajímaných prostor nájemci. Spotřeba el. energie bude hrazena nájemcem přímo dodavateli el. energie (v prostorách je umístěn samostatný elektroměr).
2. Náklady za výše uvedené služby budou hrazeny měsíčně formou zálohy, která bude splatná do 5. dne příslušného kalendářního měsíce. Zálohy budou zúčtovány do konce měsíce dubna následujícího kalendářního roku.
3. Ostatní služby spojené s nájmem, tj. za poskytovanou elektrickou energii, telefonní a datové služby, hradí nájemce dodavatelům.

VII.

Smluvní pokuta

1. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného má pronajímatel právo uplatnit u nájemce smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení počínaje třetím dnem prodloužení s úhradou nájemného.
2. Zaplacením smluvní pokuty nájemcem není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody, která přesahuje výši smluvní pokuty. Povinnost zaplatit smluvní pokutu trvá i po skončení trvání smlouvy.

VIII.

Podmínky nájmu

1. Pronajímané nebytové prostory je nájemce povinen protokolárně převzít od správce objektu bezodkladně po uzavření smlouvy v souladu s čl. VI. této smlouvy. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, zabezpečovat na své náklady jejich provozní údržbu a drobné opravy a na své náklady odstraňovat případné škody, které v pronajatých prostorách způsobí.
2. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv drobné stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor bez souhlasu správce objektu (např. montáž stavebních příček, drobné elektroinstalační práce apod.).
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor, které představují technické zhodnocení.
6. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících. Případné úpravy prostor nezbytné pro naplnění platných předpisů v souvislosti s jeho činností (např. prodej zboží

potravinářského charakteru), hradí nájemce na své náklady, přičemž je povinen projednat tyto úpravy se správcem objektu.

7. Nájemce je povinen po předběžné dohodě umožnit zástupcům pronajímatele a zástupcům správce objektu vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti nájemce.
8. Nájemce je oprávněn se souhlasem správce objektu označit pronajaté nebytové prostory názvem své firmy a dále umístit u vstupu do pronajímaných prostor obvyklé návěští označující jeho přítomnost v objektu, přičemž je povinen postupovat v souladu s čl. I. odst. 3.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím správce objektu potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla. Potřebné opravy budou zabezpečovány prostřednictvím správce objektu na základě schváleného rozpočtu pronajímatele a v souladu s finančním plánem správce.
10. V souvislosti s provozováním činnosti nájemce mohou pronajaté nebytové prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat osoby, které se v nebytovém prostoru pohybují v souvislosti s činností nájemce.
11. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorách v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností správce objektu a pronajímatele. Nájemce si dle vlastního uvážení zajistí pojištění související s předmětem jeho činnosti.

IX.

Skončení nájmu

1. Ukončení nájmu se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Strany se výslovně dohodly, že výpovědní doba činí tři měsíce a nevyužijí ustanovení o výpovědní době dle § 2312 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Pronajímatel má v souladu s § 2228 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo nájem vypovědět bez výpovědní doby nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, přestože ho pronajímatel písemně vyzval k úhradě nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu, aby takto učinil a upozornil ho na možné následky neuposlechnutí výzvy (tj. výpověď nájmu bez výpovědní doby). Výzva podle věty předchozí musí být prokazatelně doručena.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně předat správci objektu ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce tuto svou povinnost nesplní do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn podat žalobu na vyklizení předmětných prostor k soudu.
3. Strany se výslovně dohodly, že bude-li nájem ukončen ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získalí převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a dnem předání či doručení podepsané smlouvy oběma smluvním stranám a účinnosti jejím uveřejněním 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).
2. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel, po jednom nájemce a správce objektu. Součástí smlouvy je příloha č. 1 - plán pronajímaných prostor.
3. Změny a doplňky smlouvy lze provést pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
4. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
5. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odst. 2 cit. zákona).

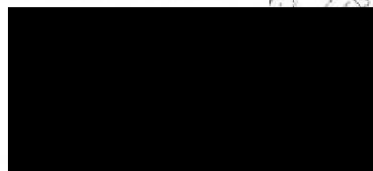
Doložka

Záměr pronájmu nebytových prostor specifikovaných v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 24. 1. 2024 do 24. 2. 2024.

1. Uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání bylo schváleno na schůzi Rady města Brna č. R9/075, konané dne 20. 3. 2024.

V Brně dne 26. 4. 2024

za pronajímatele:

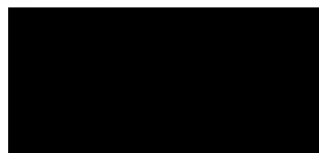


Mgr. Kateřina Vörličková
vedoucí Odboru kultury MMB



V Brně dne 25. 4. 2024

za nájemce:



Michaela Surá

