

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

## Smluvní strany:

1. Statutární město Brno  
Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno  
IČO: 44 99 27 85  
DIČ: CZ44992785  
zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokfálem  
na základě usnesení Rady města Brna přijatého na R7/119. schůzi konané dne 6. 6. 2017  
je podpisem smlouvy pověřena Mgr. Kateřina Vorlíčková, pověřená zastupováním  
dočasně neobsazené funkce vedoucí/ho Odboru kultury MMB  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.  
č. ú.: 111158222/0800, VS 7317033140  
dále jako pronajímatel
2. Tribun EU s. r. o.  
sídlo: Cejl 892/32, Zábrdovice, 602 00 Brno  
IČO: 276 62 101  
jednatel: Jan Homola, [REDACTED]  
předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského  
zákona, hostinská činnost, doloženo výpisem z OR ze dne 22. 5. 2017  
dále jako nájemce

## 1.

## Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu Schrattenbachova paláce v Brně, Koblížná 4, č. p. 70, který je součástí pozemku p. č. 143, v k. ú. Město Brno, vše zapsané 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, vyhotovený tímto katastrálním úřadem. Předmětem pronájmu jsou následující prostory sloužící podnikání (dále jen prostory), jež se nacházejí v 1. NP objektu předaného k hospodaření zřízovací listinou Knihovně Jiřího Mahena v Brně, příspěvkové organizaci:

## Přehled pronajímaných místností:

č. místnosti	způsob užití	výměra v m <sup>2</sup>
1.01	knihovni klub	17,83
1.02A-D	zázemí občerstvení, sklad, WC personál	9,73
1.03	knihovni klub	39,87
1.11	knihovni klub	40,87
1.17	knihovni klub – výdej	11,24
1.04-1.10	úklidová komora, WC veřejnost, ZTP,	15,24

celkem

134,78

Prostory jsou přístupné přímo z ulice Koblížná, Brno.

- Objekt Schrattenbachova paláce v Brně, Koblížná 4, číslo popisné 70, který je součástí 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 prostor dle odst. 1, či umístění vhodného označení dle čl. IX. 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.
- Práva a povinnosti spojené s přímou správou 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 prostor, oznámení o zvýšení nájemného na základě čl. IV. odst. 3.), bude za pronajímatele vykonávat Knihovna Jiřího Mahena v Brně, příspěvková organizace, se sídlem Koblížná 4, 601 50 Brno, IČO 001 014 94 (dále jen KJM nebo správce objektu).
- Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro pronajímatele, mimo práv a povinností vykonávaných správcem objektu, budou zabezpečovány prostřednictvím Odboru kultury Magistrátu města Brna.
- Prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor.

## II.

### Účel nájmu

Pronajímané prostory užívá nájemce za účelem provozu knihovního klubu s občerstvením, se zázemím a se sociálním zařízením pro návštěvníky KJM a veřejnost.

## III.

### Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

## IV.

### Nájemné

- Nájemné za užívání prostor se zázemím o celkové výměře 134,78 m<sup>2</sup> bylo dohodnuto ve výši 372 000,- Kč za rok, tj. 2 760,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájemné za měsíc činí 31 000,- Kč.
- Nájemné za prostory je osvobozené od daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) dle § 56a odst. 3 z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH), když pronajímatel jako plátc DPH o podrobení nájemného této dani nerozhodl. Nájemné nebude účtováno daňovými doklady, ani nebude vystaven splátkový kalendář s náležitostmi dle ZDPH.
- 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 2018, dle inflace za rok 2017. Tímto způsobem bude nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu. Oznámení bude nájemci zasláno prostřednictvím správce objektu.

5. Nájemné nebude fakturováno.

## V.

### Splatnost nájemného

Nájemné za první kalendářní měsíc pronájmu, či za jeho část, je splatné do 5 kalendářních dnů ode dne protokolárního předání prostor nájemci společně s nájemným na další kalendářní měsíc na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za další období je splatné měsíčně předem vždy do každého desátého dne v měsíci předcházejícím měsíci, na který se nájemné vztahuje.

## VI.

### Kauce

1. Nájemce před uzavřením smlouvy složil u pronajímatele na účet č. 111502222/0800, VS 7317033140 kauci ve výši 93 000,- Kč - tj. ve výši tří měsíčních nájmu.
2. Nájemce před uzavřením smlouvy složil u správce objektu na účet č. 101739621/0100 kauci ve výši jedné měsíční zálohy za služby s nájmem spojené, která činí 5 000,- Kč a kauci ve výši tří měsíčních nájmu za pronájem mobiliáře v celkové výši 22 170,- Kč.
3. Kauci je oprávněn pronajímatele 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. X. odst. 2 smlouvy). O užití kauce bude pronajímatele nájemce informovat. Neužitá kauce bude nájemci vrácena do jednoho měsíce po ukončení smlouvy a předání vyklizených prostor pronajímateli, resp. správci objektu. Kauce bude použita k výše uvedenému účelu na základě ukončení nájemního vztahu.
4. Nájemce výslovně souhlasí, aby kauce dle odst. 1 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 dle čl. VII.;
  - za pronájem mobiliáře dle čl. VII.;
  - na úhradu škody způsobené na vybavení vzniklé v přímé souvislosti s jeho užíváním.
5. Nájemce výslovně souhlasí, aby kauce dle odst. 2 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.

## VII.

### Úhrada za služby spojené s užíváním prostor a vzájemná spolupráce

1. Náklady na služby spojené s nájmem - tj. elektrická energie, vodné a stočné, vytápění a náklady spojené s odvozem odpadu – a nájemné za mobiliář budou hrazeny nad rámec nájemného přímo správci objektu na základě samostatných smluv, které je nájemce povinen uzavřít se správcem objektu nejpozději ke dni protokolárního předání pronajímaných prostor nájemci.
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. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o spolupráci se správcem objektu. Obsahem smlouvy jsou podmínky vzájemné spolupráce nájemce a správce objektu při provozování předmětu pronájmu, stanovené v souladu s čl. I. podmínek nabídkového řízení schválených společně se záměrem pronájmu předmětných prostor na R7/107. schůzi RMB dne 21. 3. 2017, které nájemce v rámci nabídkového řízení na pronájem předmětných prostor akceptoval a na základě kterých byl vybrán. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu se správcem objektu nejpozději ke dni protokolárního předání pronajímaných prostor nájemci.

## VIII.

### Smluvní pokuta

1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného má pronajímatel právo uplatnit u nájemce smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení počínaje třetím dnem prodlení s úhradou nájemného. Smluvní pokuta tak bude počítána od prvního dne prodlení.
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.

## IX.

### Podmínky nájmu

1. Pronajímané prostory je nájemce povinen protokolárně převzít od správce objektu bezodkladně po uzavření smlouvy v souladu s čl. VI. a VII. této smlouvy. Nájemce je povinen užívat pronajaté 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 prostory 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 přiček, 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.
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 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. 2.
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 prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat osoby, které se v 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.

## X.

### 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 nezaplátí-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 získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti ke dni protokolárního předání pronajímáných prostor nájemci.
2. Nedílnou součástí smlouvy jsou orientační plán pronajímáných prostor (příloha č. 1).
3. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel, po jednom nájemce a správce objektu.
4. Změny a doplňky smlouvy lze provést pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
6. 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).
7. Nájemce bere na vědomí, že textový obsah smlouvy bude zaslán ke zveřejnění do registru smluv dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., vyjma údajů, které jsou podle zvláštního právního předpisu vyloučeny ze zpřístupnění a budou tak anonymizovány.

### Doložka

1. Záměr pronájmu prostor sloužících podnikání specifikovaných v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 22. 3. 2017 do 18. 4. 2017.
2. Uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání bylo schváleno na schůzi Rady města Brna č R7/119, konané dne 6. 6. 2017.

V Brně dne 29. 6. 2017

V Brně dne 29. 6. 2017

za pronajímatele:

za nájemce:

Mgr. Kateřina Vorlíčková  
p.ž.d.n.f. vedoucí/ho OK MMB

Jan Homola, jednatel  
Tribun EU s. r. o.

