

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

č.j. 12922/2024

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, mezi

Statutární město Brno, městská část Brno-jih,

zastoupené starostou MČ Brno-jih Ing. Davidem Grundem,

sídlo MČ Brno – jih: Mariánské nám. 13, 617 00 Brno,

IČ : 449 92 785,

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – město, č.ú.10014-15929621/0100,

/dále jen pronajímatel/

a

Ladislav Stejskal

sídlo: V Rejích 893/21 b, 643 00 Brno

IČ: 65288921

/dále jen nájemce/

Preamble

Smluvní strany uzavřely dne 5.6.2024 nájemní smlouvu na nebytové prostory č.j. 06879/2024 ve znění pozdějších dodatků č.1. a č. 2. Tyto dodatky byly uzavřeny z důvodu, že nájemce je nucen na svůj náklad pronajaté nebytové prostory v domě Kovářská 31/2 v Brně před užíváním zrekonstruovat, a kdy mu po určitou dobu byla poskytnuta sleva z nájemného. S ohledem na skutečnost, že v rozhodném období nebyla tato nájemní smlouva ve znění dodatků řádně uveřejněna v registru smluv ve smyslu zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), se smluvní strany dohodly, že nahrazují v celém rozsahu původní smluvní vztah definovaný nájemní smlouvou č.j. 06879/2024, a to touto novou Nájemní smlouvou na nebytové prostory uvedenou níže.

Čl.I.

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1123, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 548 m², jehož součástí je stavba-budova s číslem popisným 31, objekt k bydlení, (adresní místo: Kovářská 2), vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Komárov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město.
2. Pronajímatel je oprávněn s nemovitou věcí specifikovanou v bodu 1.tohoto článku disponovat.

Čl.II

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v přízemí předmětné budovy, a to o celkové výměře 147,73 m².

/dále jako nebytové prostory či pronajímané nebytové prostory/

1. Nájemce prohlašuje, že je mu na základě prohlídky znám faktický stav pronajímaných nebytových prostor, tyto jsou pro využití dle účelu této smlouvy provozuschopné a nájemce je přejímá v tomto stavu do svého užívání. O předání a převzetí pronajímaných nebytových prostor se smluvní strany zavazují sepsat „Protokol o předání a převzetí nebytových prostor“.

Čl.III.

1. Nájemce bude nebytové prostory využívat za účelem provozování své podnikatelské činnosti.

2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory pouze ke sjednanému účelu, není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit způsob či podmínky užívání.
3. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl.IV.

Nájemní poměr je sjednán na **dobu neurčitou, a to od 05.06.2024.**

Čl.V.

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání nebytových prostor platit pronajímateli dohodnuté **nájemné ve výši 17.000,- Kč/měsíc** (slovy: sedmnáct tisíc korun českých).
2. Nájemné je splatné vždy do 15. dne příslušného měsíce, za který se nájemné platí, a to bankovním převodem na účet pronajímatele u KB a.s., č.ú. 10014-15929621/0100 .
3. Pro případ prodlení s placením nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Nájemce dává výslovný souhlas pronajímateli k jednostrannému pravidelnému zvyšování nájemného, a to i zpětně pokud tak v minulých letech neučinil, které bude pronajímatel provádět ročně k 1. 7. v relacích průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců).
5. Smluvní strany se dále dohodly, že z důvodu, že nájemce musí pronajaté nebytové prostory v domě Kovářská 31/2 v Brně před užíváním zrekonstruovat, bude mu po dobu od 05.06.2024 do 31.03. 2025 poskytnuta sleva z nájemného ve výši sjednaného nájemného uvedeného v čl. V odst. 1 této smlouvy. Po uplynutí této doby se nájemné vrací do původně sjednané výše, přičemž pronajímatel bude k ceně nájmu účtovat i inflaci ve smyslu čl. V. odst. 4 této smlouvy.

Čl.VI.

1. Výši záloh za vodné a stočné, včetně záloh za služby spojené s užíváním předmětných prostor dohodne nájemce se správcem domu nejpozději při předávání nebytových prostor, a to ve formě vzájemně odsouhlaseného výpočtového listu (evidenční list). Nedojde-li k dohodě, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.
2. Vyúčtování záloh provede pronajímatel každoročně podle platných předpisů. V případě změny cen dodávaných služeb se nájemce zavazuje respektovat novou výši záloh stanovenou pronajímatelem v novém výpočtovém listě, kdy pro takové případy je pronajímatel oprávněn jednostranně provést změnu výše zálohy.
3. Nájemné včetně záloh za služby spojené s užíváním nebytových prostor je splatné vždy do 15. dne příslušného měsíce, za který se nájemné platí, a to bankovním převodem na účet pronajímatele u KB a.s., č.ú. 10014-15929621/0100 .
4. Pro případ prodlení s placením nájemného a záloh za služby spojené s užíváním nebytových prostor se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl.VII.

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli či pronajímatelem k tomu pověřenému pracovníkovi vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a normy, jakož i předpisy o ochraně majetku.

4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu případné havárie a poškození pronajatých prostor, jakož i potřebu oprav většího rozsahu.
5. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu. Za tímto účelem je povinen na své náklady provádět zejména pravidelnou údržbu, všechny pravidelné revize a kontroly ve smyslu platných právních předpisů a technických norem, a dále drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že za drobné opravy nebytových prostor považují tyto opravy a výměny:
 - b) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - c) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - d) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - e) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
 - f) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - g) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody,
 - h) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - i) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
 - j) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů specifikovaných v čl. VII. body a)-h).

Podle výše nákladu se strany dohodly, že za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000 Kč.

6. Větší opravy, práce investičního charakteru a práce podléhající povolení stavebního úřadu, může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že o jejich rozsahu, realizaci a způsobu financování bude uzavřena samostatná dohoda, pokud již tyto opravy nejsou odsouhlaseny v této smlouvě. V případě, že nájemce provede úpravy bez souhlasu pronajímatele, bere na vědomí, že může být vyzván pronajímatelem k uvedení prostor do původního stavu na vlastní náklady. Pokud nebytový prostor do původního stavu v přiměřené lhůtě, nejpozději však do třiceti dnů ode dne, kdy byl pronajímatelem k tomu vyzván, neuvede, je porušení tohoto ustanovení důvodem pro okamžité ukončení nájemního vztahu odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele.
7. Pronajímatel uděluje souhlas nájemci s opravou a rekonstrukcí předmětu nájmu, kterou se nájemce zavazuje provést v období od 5. 6. 2024 do 31. 3. 2025, a to na vlastní náklad a odpovědnost. Při skončení nájemního vztahu nájemci nenáleží právo na finanční či jinou náhradu za provedené jakékoli zhodnocení předmětu nájmu, respektive se nájemce tohoto práva výslovně vzdává.
8. Jiné zhodnocení předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele. Takovéto zhodnocení nezakládá nájemci nárok na úhradu nákladů na toto zhodnocení.
9. Zhodnocení předmětu nájmu provedené v souladu s touto smlouvou zůstává i po skončení nájemní smlouvy ve vlastnictví pronajímatele.
10. Nájemce může touto smlouvou pronajímané nebytové prostory opatřit označením své provozovny nad rámec zákonného označení pouze se souhlasem pronajímatele a v přiměřeném rozsahu. Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce od doručení souhlasu pronajímateli, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
11. Po skončení nájmu je povinen nájemce předmět nájmu vyklidit do 15 dnů od skončení nájmu a odevzdat je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Případné škody se zavazuje nájemce uhradit. Pro případ prodloužení s vyklizením předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý týden prodloužení.
12. Po skončení nájmu bude sepsán a oběma stranami podepsán protokol o předání a převzetí předmětu nájmu. Obsahem protokolu bude navíc případný soupis závad a škod nad rámec obvyklého opotřebení a dohoda účastníků o jejich odstranění, případně o jejich finanční náhradě.

13. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení smluvního vztahu prokázat pronajímateli, že živnostenskému úřadu či jiné organizaci oznámil zrušení provozovny v pronajímaných nebytových prostorech, pokud ji tam nájemce oznámil živnostenskému úřadu změnu místa podnikání, pokud toto měl v pronajatých nebytových prostorech.
14. Pronajímatel předal při podpisu smlouvy průkaz energetické náročnosti budovy.

Čl.VIII.

1. Nájemní poměr zaniká:
- výpovědí
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - odstoupením od smlouvy
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, a to s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.
3. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy zejména:
- a) z důvodu soustavného hrubého narušování dobrých sousedských vztahů nájemcem,
 - b) neudržování předmětu nájmu v náležitém stavu,
 - c) bez vážného důvodu nájemce předmět nájmu neužívá nebo jej užívá v rozporu s dohodnutým účelem smlouvy,
 - d) přenechal nájemce bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu třetí osobě,
 - e) je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
4. V případě výpovědi ze strany pronajímatele se nájemce vzdává nároku a práva na náhradu za převzetí zákaznické základny.

Čl.IX.

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla sjednána podle jejich svobodné vůle, že nebyla sepsána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
2. Nájemce dává svým podpisem souhlas ke zpracování svých osobních údajů (zejména identifikační a adresní údaje nájemce, elektronické osobní údaje nájemce a další osobní údaje nájemce spojené se smluvním vztahem pronajímatele) v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů, a to zejména pro jeho potřebu nebo pro splnění povinností, které mu ukládá právní řád České republiky. Nájemce svým podpisem rovněž stvrzuje, že byl pronajímatelem informován o tom, jakým způsobem a k jakým účelům bude každý jeho osobní údaj pronajímatelem dále zpracován. Pronajímatel je poté oprávněn zpracovávat výše uvedené osobní údaje po celou dobu trvání smluvního vztahu a dále ještě po dobu deseti let po jeho ukončení.
3. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv. S ohledem na výše uvedené smluvní strany berou na vědomí, že platnost smlouvy ve znění pozdějších dodatků nastává dnem jejího podpisu, samotná účinnost smlouvy ve znění pozdějších dodatků ale nastává až okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv.
4. Pokud tato smlouva výslovně některá práva a povinností neřeší, užije se ustanovení obecně platných právních norem.
5. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

Příloha č.1: doložka dle § 41 z.č.128/2000 Sb. o obcích
Příloha č.2: situace přízemí
Příloha č.3: výpočtový list (evidenční list)

V Brně dne 4.12.2024



Ing. David Grund, starosta MČ Brno-jih
pronajímatel



V Brně dne 29.11.2024



Ladislav Stejskal
nájemce

Příloha č.1 nájemní smlouvy č. 06879/2024

D o l o ž k a

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb.
o obcích (obecní zřízení)

Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 18.04.2024 do 20.05.2024.

Pronájem spolu s nájemní smlouvou byl projednán a schválen na zasedání 18/2024 RMČ Brno-jih konaném dne 22.05.2024.

V Brně dne 5.6.2024



Ing. David Grund, starosta MČ Brno-jih



Seznam prostor

1	Prodejna 1	49,86 m ²
2	Prodejna 2	19,53 m ²
3	Prodejna 3	18,94 m ²
4	Sklad 1	11,31 m ²
5	Sklad 2	9,10 m ²
6	Chodba 1	10,13 m ²
7	Chodba 2	4,00 m ²
8	Kuchyňka	8,20 m ²
9	Kancelář	5,58 m ²
10	WC, sprcha a koupelna 1	4,00 m ²
11	WC, sprcha a koupelna 2	5,50 m ²
12	Technická místnost	1,58 m ²
Celkem		147,73 m²

