

## Smlouva o nájmu prostor, služicích k podnikání

11. 05. 2017

1. Statutární město Brno, Městská část Brno-sever  
Zastoupená Mgr. Martinem Malčkem, starostou MČ Brno-sever  
K podpisu oprávněn Ing. Rostislav Hakl, místostarosta  
se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno  
IČO: 44992785  
jako pronajimatel (dále jen „pronajimatel“)

Jméno ..... 11. 05. 2017

Počet listů příloh ..... 2

Převzal(a) ..... [redacted]

Předal(a) ..... [redacted]

(dále jen „pronajimatel“)

a

2.

TAM CAM s.r.o.

IČ: 055 41 514, sp.zn. C 95981 vedená u Krajského soudu v Brně, dat.zápisu 16.11.2016

Sídlo: 664 01 Kanice č.p. 5

Jednatel: Kien Nguyen Chi, dat. narození 05.11.1989

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ust. § 2307, odst.1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

## SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU, SLOUŽÍČÍHO K PODNIKÁNÍ *(pro podnikatelský pronájem)*

č. M c B Sev / 002597 / 17 / O B / G

### ČI. I.

1. Pronajimatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor v domě č.o.r. 6, č.pop. 304 na ulici Hvězdová, v Brně. Nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplaty.
2. Pronajimatel touto smlouvou přenechává do užívání nebytový prostor specifikovaný výše se všemi jeho součástmi náležejícími k němu a to na základě usnesení 7/50. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 05.04.2017.  
Záměr na pronájem prostor byl vyvěšen v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. v platném znění od 13.03.2017 do 29.03.2017.
3. Vnitřní vybavenost, výměra a zařízení jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

### ČI. II.

1. Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: .../.....

2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – prodejna potravin.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií. Tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy.

### Čl. III.

1. Výše celkového nájemného je dána dohodou a sestává ze součtu nájemného vypočteného z podlahové plochy nebytového prostoru ve výši 1.000,- Kč/m2/rok (slovy : jedentisíckorun českých) a nájemného za vybavení nebytového prostoru (dále jen „nájemné“).
2. Výše měsíčních záloh na jednotlivé služby a rozpis nájemného za vybavení nebytového prostoru jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh na jednotlivé služby bude stanovena pronajímatelem, resp. správcem, s ohledem na očekávanou spotřebu dle účelu pronájmu.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. : 7227850247/0100, a to: čtvrtletně vždy do pátého dne prostředního měsíce ve čtvrtletí.
4. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 0304340601.
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu čtvrtletí náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního nájemného.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným úkonem každoročně k 1. červenci nájemné upravit vynásobením inflačním koeficientem odpovídajícím míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.  
Takto upravenou výši nájemného pronajímatel oznámí nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

### Čl. IV.

1. Nájem se ujednává na dobu neurčitou s účinností od 01.04.2017.

### Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. Dodávku elektrické energie a plynu si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody si bude nájemce zajišťovat sám vlastním.

4. Dodávku studené vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v souladu s platnými právními předpisy nebo podle spotřeby naměřené měřidly pokud jsou instalovány v pronajatých prostorách.
5. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Výše a splatnost záloh a variabilní symbol, pod kterým budou zálohy hrazeny, je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Dojde-li ke změně výše nebo splatnosti záloh sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci prostřednictvím nového výpočtového listu.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
7. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
8. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výši záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výši záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.

#### Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

#### Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
3. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II odst. 2), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem

nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.

4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
5. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
6. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
10. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
11. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
12. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

## Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Užívá-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté nebytové prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale

hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

4. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází nebytový prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
5. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
6. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
7. V případech, uvedených v odst. 4 - 7 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 z.č. 89/2012 Sb.

#### Čl. IX.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav mědií.

#### Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

#### Čl. XI.

1. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání v době od .../... do .../... náleží pronajímateli úhrada ve výši Kč ...../.....
2. Úhrada za bezesmluvní užívání v období od .../... do .../... ve výši Kč .../...

#### Čl. XII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti **01.04.2017**.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.).

3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Za správnost vyhotovení : Jarmila Šenkeříková [redacted]

v Brně ..... dne 9.5.2017

v Brně ..... dne 03/05/2017

MĚSTO BRNO  
ST BRNO-SEVER  
starosta  
70, 601 47 BRNO  
-2-

(pronajímatel)

(nájemce)

Přílohy: dle textu smlouvy



## Informace o předpisu (evidence 01.04.2017-30.06.2017)

Vlastník nemovitosti	ST.M.BRNO,MČ BRNO-SEVER	IČ	44992785
Adresa	Bratislavská 251/70 601 47 Brno	IČP	
Stát	Česká republika	DIČ	CZ44992785
Správce	Statutární město Brno	Plátce DPH	Ne
Adresa	Bratislavská 265/71 60147 Brno	IČ	44992785
Variabilní symbol	0304340601	IČP	
Typ prostoru		DIČ	CZ44992785
Číslo prostoru	601	Adresa prostoru	HVĚZDOVÁ 304/6 Brno 602 00
Smlouva	McBSev/002597/17/OB/G	Platnost smlouvy	na dobu neurčitou
Nájemce	TAM CAM s.r.o.	IČ	05541514
Kontaktní adresa	KANICE 0/5 664 01 KANICE	IČP	
Druh předpisu	Předpis úhrad	DIČ	
Doba placení	Čtvrtletní	Typ předpisu	Dodatečný
Druh vztahu	Nájemce	Penalizace	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Počet osob	1	Způsob placení	Platební příkaz
		Splatno	05.05.2017

Měsíc závěrky	01.05.2017	Datum závěrky	07.04.2017
Za období	2017/04-06	Datum tvorby	
	Předepsáno	Zaplaceno	Rozdíl
Celkem	47 205,00	0,00	47 205,00
Výnos	46 605,00	0,00	0,00
Služby	600,00	0,00	0,00
Účetní jednotka		Účetní doklad	
Počet plateb	0	Poslední datum zaplacení	

## Jednotlivé položky předpisu

Položka	Předepsáno	Zaplaceno	Výpočet	Platba
Nájemné	46 545,00	0,00 Kč	V Dohoda za m2	Platební příkaz
Vodné stočné	600,00	0,00 Kč	S Dohoda za osobu	Platební příkaz
Ostatní služby 1	60,00	0,00 Kč	V Stanoveno	Platební příkaz
	47 205,00	0,00		

## Jednotlivé platby

Účetní doklad	Datum platby	Datum určení	Celkem	Určeno	Měna	Platba
---------------	--------------	--------------	--------	--------	------	--------

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER

řávy budov odboru bydlení  
du městské části  
70, 601 47 BRNO -11-

## Výpočtový list platný od 07.2017

**Adresa správce (provozovny)**  
 Statutární město Brno  
 Bratislavská 265/71  
 602 00 Brno

**Adresát**  
 TAM CAM s.r.o.  
 KANICE 0/5  
 664 01 KANICE

**Vlastník**

Statutární město Brno  
 Bratislavská 251/70  
 601 47 Brno  
 IČ: 44992785  
 DIČ: CZ44992785

<b>Bank. spojení pronajímatele</b>	000000-7227850247/0100
<b>Uživatel</b>	
Jméno	TAM CAM s.r.o.
IČ	05541514
DIČ	
Plátce DPH	Ne
<b>Kontaktní spojení</b>	
Mobil	773 752 166

<b>Variabilní symbol</b>	0304340601	<b>Adresa prostoru</b>	
<b>Nebytový prostor</b>	prodejna	HVĚZDOVÁ 304/6	
<b>Číslo prostoru</b>	601	602 00 Brno	
<b>Smlouva</b>	McBSev/002597/17/OB/G	<b>Platnost smlouvy</b>	Od 01.04.2017 na dobu neurčitou
<b>Splatnost</b>	05.08.2017	<b>Podání výpovědi</b>	
<b>Doba placení</b>	Čtvrtletní	<b>Penalizace</b>	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
<b>Druh vztahu</b>	Nájemce	<b>Počet osob</b>	1
<b>Výpočet nájemného</b>	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	<b>Roční sazba za m2</b>	1 000,00
<b>Plocha pro naj.</b>	186,18 m2	<b>Roční nájemné</b>	186 180,00 Kč
<b>Topení</b>	vlastní naj.	<b>Směrné číslo (120/2011)</b>	14
<b>Podlaží</b>	1	<b>Výtah</b>	N
<b>Tech. stav</b>		<b>Počet místností</b>	1

**Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)**

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	46 545,00	V Dohoda za m2		Platební příkaz
Vodné stočné	600,00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Ostatní služby I	60,00	V Stanoveno		Platební příkaz
<b>Nájemné celkem</b>	<b>46 605,00</b>			



Služby celkem	600,00
Čtvrtletní předpis celkem	47 205,00
<b>Platební příkaz</b>	<b>47 205,00</b>

### Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
prodejna	nevytápěno	186,18	0,00	0,00	0,00	186,18
<b>Celkem</b>		<b>186,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>186,18</b>

### Seznam osob

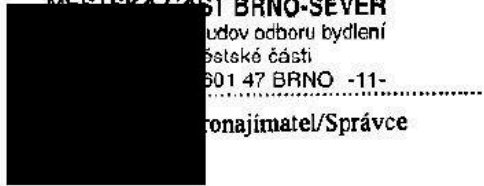
Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
TAM CAM s.r.o.		Nájemce	01.04.2017		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



Brno dne 07.04.2017

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER



ředitel úřadu odboru bydlení  
Městské části  
601 47 BRNO -11-  
.....  
najímatel/Správce