

Číslo jednací: BKPO/034220/2024/2700/LIPO

Vyřizuje: [REDACTED]

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### Smluvní strany:

#### 1. statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno,

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

jednající městskou částí Brno – Královo Pole, zastoupenou Ing. Alešem Kvíčalou, 1. místostarostou městské části dle usnesení č. 22R1/5 přijatého na 1. schůzi Rady městské části Brno – Královo Pole konané dne 02.11.2022

Adresa pro doručování: Úřad městské části města Brna, Brno – Královo Pole  
Palackého třída 1365/59  
612 93 Brno

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.  
č. účtu: [REDACTED]  
v. s.: [REDACTED]

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

#### 2. [REDACTED]

se sídlem [REDACTED] 602 00, Brno - Ponava

IČO: 053 26 753

(dále jen „*nájemce*“)

uzavírají podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“), tuto **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

### I.

#### Předmět nájmu

- Statutární město Brno je vlastníkem budovy bez č. p./č. e. vmezežené mezi budovou č. p. 259; bytový dům, který je součástí pozemku p. č. 524 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 344 m<sup>2</sup> a budovou č. p. 280; bytový dům, který je součástí pozemku p. č. 525 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 232 m<sup>2</sup>, které jsou oba zapsány v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, na LV č. 10001, pro obec Brno, katastrální území Královo Pole. Budova bez č. p. / č. e. je stavebně technicky spojena s budovou č. p. 259; bytový dům. Budova bez č. p. / č. e. je stavbou pro obchod, která je postavena na části pozemku p. č. 535/2 – ostatní plocha, o výměře 5 722 m<sup>2</sup>, zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město na LV č. 10001, pro obec Brno, katastrální území Královo Pole; Pole.
- Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání prostor sloužící podnikání č. 102, o celkové výměře 103 m<sup>2</sup>, nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy specifikované

v prvním odstavci tohoto článku, a to se všemi součástmi, které k němu náleží (dále jen „**předmět nájmu**“). Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné.

3. Výměra je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

## II.

### Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání předmětu nájmu na vlastní náklady. Předmět nájmu lze užívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely
2. Předmět nájmu bude nájemcem užíván za účelem jeho podnikatelské činnosti – pohybové studio (dále jen „**účel nájmu**“). Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro tento účel.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu právní a faktický stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu dodržovat, zejména s návody a technickými normami.
4. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav a který podepíší obě smluvní strany. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií. Tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy a bude tvořit její samostatnou přílohou.

## III.

### Doba nájmu

1. Nájem se ujednává na dobu určitou od 01.12.2024 do 30.11.2032.

## IV.

### Nájemné a zálohy za služby

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí **10 781 Kč/měsíc** (slovy: deset tisíc sedm set osmdesát jedna korun českých), (dále jen „**nájemné**“).
2. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy (dále jen „**zálohy**“). Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh bude stanovena pronajímatelem, resp. správcem, s ohledem na očekávanou spotřebu dle účelu nájmu. Dojde-li ke změně výše záloh, sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci způsobem uvedeným v odst. 12.
3. Dodávku elektrické energie **si nájemce bude zajišťovat sám** vlastním nákladem.
4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch budovy.
5. Dodávku vody **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené poměrovými měřidly instalovanými v předmětu nájmu.
6. Nájemné a zálohy jsou splatné měsíčně do 5. dne příslušného měsíce, a to buď bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nebo v hotovosti na pokladně pronajímatele. Dojde-li ke změně bankovního účtu pronajímatele, oznámí pronajímatel nájemci tuto skutečnost bez zbytečného odkladu. V takovém případě se nájemce zavazuje hradit nájemné bezhotovostním převodem na nově oznámený účet pronajímatele.
7. K bezhotovostním platbám nájemného a záloh bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol  
[REDAKCE]



8. V případě bezhotovostní platby se zaplacením rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
9. Vznikne-li či zanikne-li nájemní vztah v průběhu měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného měsíčního nájemného a záloh.
10. Pronajímatel je oprávněn, jednostranným písemným úkonem, každoročně k 1. dubnu kalendářního roku upravit výši nájemného, a to vynásobením výše dosavadního nájemného inflačním koeficientem odpovídajícím míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel oznámí nájemci prostřednictvím nově vystaveného výpočtového listu. Nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém mu byl doručen nově vystavený výpočtový list.
11. Písemné vyúčtování služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku, nejpozději do 30. dubna kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za který se zálohy vyúčtovávají. Případný nedoplatek uhradí nájemce nejpozději do dvaceti dnů od doručení vyúčtování služeb, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů od předání či odeslání vyúčtování služeb nájemci na jeho účet.
12. Pokud při ročním vyúčtování záloh nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší pronajímatel zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše účtované náhrady nákladů za přecházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje vystavením nového výpočtového listu. Nájemce se zavazuje hradit zálohy dle nového výpočtového listu. Zálohy následující po doručení nového výpočtového listu 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 je rozdíl mezi výší záloh zaplacených před doručením nového výpočtového listu za období od 1. ledna a výší záloh odpovídající upravené výši záloh splatný samostatně s nejbližší následující zálohou.

## V. Jistota

1. Nájemce složil oproti podpisu této smlouvy ve prospěch pronajímatele částku [REDAKCE] (slovy: [REDAKCE] korun českých) k zajištění řádné úhrady nájemného, záloh a jiných svých závazků v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou (dále jen „jistota“). Pronajímatel uloží jistotu na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.
2. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném, zálohách a k úhradě jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou vůči pronajímateli, a to v souladu s příslušnými právními předpisy (dále jen „užití jistoty“). Pronajímatel se zavazuje písemně informovat nájemce o užití jistoty shora uvedeným způsobem, a to ve lhůtě do dvaceti dnů, co k užití jistoty dojde.
3. Nájemce je povinen doplnit jistotu složenou pronajímateli do původní výše, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemného sdělení pronajímatele o užití jistoty nájemci.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složenou jistotu ve výši zbývající po jejím užití, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce či jeho právní nástupce předmět nájmu vyklidil a předal pronajímateli. Nájemce je povinen vystavit pronajímateli o vrácení jistoty písemné potvrzení.



## **VI. Úpravy**

1. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy či změny předmětu nájmu, především pokud překračují stav předmětu nájmu při předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou na náklady nájemce. Provedení jakýchkoli úprav či změn předmětu nájmu vyžaduje předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že v případě udělení souhlasu pronajímatele s provedením úpravy či změny předmětu nájmu nebude na pronajímateli nárokovat úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu, resp. že nebude na pronajímateli po skončení nájmu nárokovat vyrovnání za eventuální zhodnocení předmětu nájmu.

## **VII. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat předmět nájmu k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a jen k ujednanému účelu (čl. II odst. 2), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Nájemce se zavazuje udržovat v průběhu užívání předmětu nájmu pořádek a čistotu jak v předmětu nájmu, tak ve společných prostorách budovy, ve které se předmět nájmu nachází.
4. Předmět nájmu nesmí být využíván 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).
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k předmětu nájmu zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem).
8. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat do předmětu nájmu, za účelem prohlídky, kdykoliv během provozní doby nájemce. Termíny prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v předmětu nájmu kontrolovat.
10. Nájemce odpovídá za vady, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby, jeho dodavatelé, jeho zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
11. Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží.
12. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace apod.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
13. K zajištění ochrany majetku a zdraví uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu náhradní klíče od předmětu nájmu, 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.

14. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, užívacích a případných ostatních práv třetích osob v budově, ve které se nachází předmět nájmu. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se zavazuje sjednat okamžitou nápravu.
15. Pronajímatel umožní přístup do předmětu nájmu i návštěvám nájemce.

## **VIII. Zánik nájmu**

1. Nájemní vztah zaniká:
  - uplynutím doby, na kterou byl sjednán
  - písemnou dohodou smluvních stran
  - výpovědí
2. Každá ze smluvních stran může nájemní vztah vypovědět. Výpověď musí být odůvodněna pouze tehdy, má-li smluvní strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. V ostatních případech výpověď odůvodněna být nemusí. V případě výpovědi bez výpovědní doby nájemní vztah skončí dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně. V ostatních případech činí výpovědní doba tři měsíce a její běh počne prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení předmětu nájmu, popř. neužívá-li nájemce předmět nájmu ke sjednanému účelu, anebo nezaplatí-li nájemce měsíční nájemné a zálohy ani do splatnosti příštího měsíčního nájemného a záloh, vyzve ho pronajímatel k nápravě. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájemní vztah vypovědět bez výpovědní doby.
4. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce způsobující pronajímateli značnou újmu a pronajímatel má právo nájemní vztah vypovědět bez výpovědní doby.
5. Provede-li nájemce úpravy či změny předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li předmět nájmu na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce způsobující pronajímateli značnou újmu a pronajímatel může nájemní vztah vypovědět bez výpovědní doby. Krom toho může pronajímatel po nájemci požadovat náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.
6. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě výpovědi bez výpovědní doby pak nejpozději do 15 dnů po doručení výpovědi bez výpovědní doby, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.
7. Užívá-li nájemce předmět nájmu i po ukončení nájemního vztahu, užívá jej bez právního důvodu.

## **IX. Zvláštní ustanovení**

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné a zálohy, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.



2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, vzniká pronajímateli nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 % měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

## **X.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti tato smlouva nabývá, za podmínky jejího předchozího uveřejnění v registru smluv, dne 01.12.2024. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem. Smluvní strany vylučují aplikaci následujících ustanovení občanského zákoníku na tuto smlouvu: § 557, § 1799, § 1800, § 1805 odst. 2, § 2230 odst. 1, § 2314, § 2315. Nájemce tímto prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
3. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
4. Bude-li některé ustanovení této smlouvy shledáno neplatným, neurčitým, neaplikovatelným či nevymahatelným, neovlivní to platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neurčité, neaplikovatelné či nevymahatelné ustanovení ustanovením platným, určitým, aplikovatelným a vymahatelným, které bude v maximální možné míře odpovídat smyslu a účelu nahrazovaného ustanovení.
5. Bude-li některé ustanovení této smlouvy shledáno zdánlivým (odporovatelným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
6. Tuto smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
7. Za písemnou formu není pro účel této smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv, které zachycují průběh a obsah komunikace (s výjimkou datových zpráv). Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

## **XI.**

### **Řešení sporů**

V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem vznikne jakýkoli majetkový spor z této smlouvy, včetně případného sporu o vyklizení, zavazují se jej řešit především dohodou. Pokud se takový spor nepodaří dohodou odstranit, pak každá ze smluvních stran může podat žalobu buď k soudu, nebo k rozhodci. V případě rozhodčího řízení bude žaloba projednána a bude o ní rozhodnuto jediným rozhodcem panem JUDr. Bc. Martinem Kulhánkem, Ph.D., zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 8780, a pro případ, že by se tento rozhodcem z jakéhokoli zákonného důvodu nestal, nebo by ztratil způsobilost k výkonu funkce rozhodce, panem JUDr. Janem Šimečkem, zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 15784. Rozhodčí řízení se zahajuje písemnou žalobou, která se podává na adresu: Sdružení rozhodců, a. s., Brno, Pražákova 1008/69,

PSČ 639 00. Písemná forma žaloby je dodržena také tehdy, je-li tato zaslána v elektronické podobě umožňující nepochybnou identifikaci odesílatele v takovém případě se žaloba podává na e-mailovou adresu: [podatelna@sdruzeniurozhodcu.cz](mailto:podatelna@sdruzeniurozhodcu.cz) nebo do datové schránky, identifikátor: 9pjf8cu. Místo konání rozhodčího řízení je v Brně, řízení může být pouze písemné, ve věci však bude nařízeno ústní jednání vždy, když to rozhodce považuje za vhodné. Odměna rozhodce je splatná ke dni podání žaloby a činí 3 % z hodnoty předmětu sporu, minimálně však 1.500 Kč, za žalobu na vyklizení činí odměna rozhodce 3.000 Kč. K odměně rozhodce se připočítává DPH v zákonem stanovené výši. K nákladům rozhodčího řízení patří zejména odměna rozhodce, hotové výdaje účastníků a jejich zástupců, ušlý výdělek účastníků a jejich zákonných zástupců, náklady důkazů včetně soudního poplatku za dožádání soudu a paušální náhrady nákladů rozhodce za takové dožádání ve výši 1.000 Kč, tlumočné a odměna za zastupování. Soud na návrh kteréhokoliv účastníka může zrušit pravomocný rozhodčí nález z důvodů uvedených v zákoně. Návrh na zrušení rozhodčího nálezu soudem musí být podán do 3 měsíců od doručení rozhodčího nálezu té straně, která se zrušení rozhodčího nálezu domáhá, nestanoví-li zákon jinak.

**Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění**

Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části, Brno – Královo Pole od 18.10.2024 do 04.11.2024.

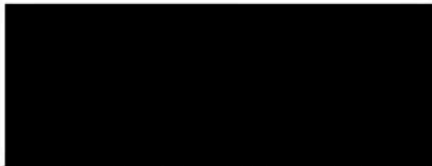
Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 43. schůzi Rady městské části Brno – Královo Pole dne 06.11.2024 usnesením č. 24R43/36.

V Brně dne 27.11.2024

V Brně dne 27.11.2024

**Za pronajímatele:**

**Nájemce:**



Ing. Aleš Kvíčala,  
místostarosta MČ Brno – Královo Pole



IČO: 053 26 753

Přílohy: výpočtový list

## Výpočtový list platný od 12.2024

Právce nemovitosti, zpracovatel osobních údajů: ÚMČ Brno - Královo Pole

Osobní údaje jsou zpracovány za účelem plnění smlouvy a v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (GDPR)

### Adresa správce (provozovny)

ÚMČ Brno - Královo Pole

Palackého tř. 1365/59

612 93 Brno

### Adresát



