

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami

1. Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené: JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou

IČO: 44992785

podpisem smlouvy pověřen na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/113
konané dne 8. 1. 2025 Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s.

zastoupená: Bc. Barborou Suchou, ředitelkou

sídlo: Jihlava, Havlíčkova 4481/44, PSČ 586 01

IČO: 27163059

telefon: 731485767

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl O,
vložka 443

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 271, jehož součástí je budova č. p. 624 na adrese Benešova 624/1, Malinovského náměstí 624/3 (dále jako „budova“), v k. ú. Město Brno, obec Brno. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, na LV č. 10001.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory v 1. poschodí budovy, označené jako místnost č. 130 o výměře 16,80 m² (dále též jen „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat jako kancelář pro provoz Krajského střediska nájemce.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem nebytových prostor, a v tomto stavu předmětné prostory přijímá. Předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem písemně vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a. Nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b. Nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c. Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - d. Bude nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.
- Z důvodů shora uvedených končí nájem k poslednímu dni kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve výši 14.868 Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 3.717 Kč.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Jedná se zejména o elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, úklid společných prostor apod. Rozpis sjednaných služeb včetně výše zálohových plateb je uveden ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemné za předmět nájmu včetně záloh je splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platby náleží, tj. vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. 31. 10. příslušného roku, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemcem se rozumí připsání této platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a zálohy na služby, tj. nájemné a záloha za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Vyúčtování zálohových plateb za služby se provádí jedenkrát ročně a nájemce je povinen uhradit je do 14 dnů po jeho obdržení.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen složek, ze kterých je tvořena cena služeb, mu bude cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby či vyúčtování záloh, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy.
7. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za 1. čtvrtletí doplacen ve splátce za

2. čtvrtletí kalendářního roku. V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi nájmu.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo jiné podstatné změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho ukončení. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.
6. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.

2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajatý prostor poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě sedmi dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn pronajatý nebytový prostor sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto nebytových prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v nebytovém prostoru na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI.

Závěrečné ustanovení

1. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytový prostor poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění 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), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem 1. 2. 2025.

Doložka

Záměr pronajmout prostory byl v souladu s § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 12. 11. do 28. 11. 2024.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R9/113 konané dne 8. 1. 2025

V Brně dne



Digitálně
podepsal
Ing. Richard
Elleder
22.01.2025 10:32

.....
Statutární město Brno
Ing. Richard Elleder
vedoucí OSM MMB
pronajímatel

V Jihlavě dne

Bc. Barbora
Suchá

Digitálně podepsal
Bc. Barbora Suchá
Datum: 2025.01.21
13:40:11 [redacted]

.....
NIPÍ bezbariérové prostředí, o.p.s.
Bc. Barbora Suchá
ředitelka
nájemce

Příloha: 1. Výpočtový list

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami v objektu Malinovského nám. 3 platný od 1.2.2025 (nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)				
NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s.				
I. Platby za nájemné	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
1. Nebytové prostory	16,80		3 717,00 Kč	14 868,00 Kč
Celkem odd. I	16,80		3 717,00 Kč	14 868,00 Kč
II. platby za služby dodavatelů placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch				
	záloha za m2/rok	záloha za m2/rok	záloha čtvrtletí	záloha rok
1. Tepelná energie			1 320,00 Kč	5 280,00 Kč
2. Elektrická energie			840,00 Kč	3 360,00 Kč
3. Vodné, stočné , sráž.			600,00 Kč	2 400,00 Kč
Celkem odd. II.			2 760,00 Kč	11 040,00 Kč
III. Platby za služby pronajímatele placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch				
	m2	záloha za m2/rok	záloha čtvrtletí	záloha rok
Služby			1 600,00 Kč	6 400,00 Kč
Celkem odd. III			1 600,00 Kč	6 400,00 Kč

Služby zahrnují ostrahu, odvoz odpadu, úklid a provoz výtahu.

Vypracoval: Salačová
v Brně dne: 15.1.2025

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB



Bc. Barbora Suchá Digitálně podepsal
Bc. Barbora Suchá
Datum: 2025.01.22
09:57:43
za nájemce
NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s.