

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

kteřou podle příslušných ustanovení zák.č. 89/2012 Sb. (dále jen „OZ“) uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tyto smluvní strany:

- 1) **MUDr. Karel Belcredi**, IČ 42302781,
a
PhDr. Ludvík Belcredi, [REDACTED],
[REDACTED],
dále všichni společně jen jako „pronajímatelé“, na straně jedné

a

- 2) **Kulturní centrum Líšeň, příspěvková organizace**
Kotlanova 2163/7, 62800 Brno
IČO: 00380707, DIČ:CZ00380717, SZ:Pr97 vedená u rejstříkového soudu
v Brně, ID datové schránky: 3yjkmcq, statutární orgán: Ing. Filip Toman, Ph.D.,
ředitel, bankovní účet: [REDACTED]

dále také všichni společně jako „smluvní strany“.

I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je zejména nájem prostoru sloužícího podnikání ve smyslu ustanovení § 2302 a násl., včetně souvisejících OZ, jakož i nájem ve smlouvě specifikovaných věcí movitých, vše za níže sjednaných podmínek.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatelé prohlašují, že jsou podílovými vlastníky nemovitosti na adrese Brno, Pohankova 34/8, a sice pozemku parc.č. 1, zastavěná plocha a nádvoří, jakož i její součásti, a to na něm postavené budovy – stavby občanského vybavení, č.p. 34, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno, okres Brno-město, katastrální území Líšeň na LV č. 4229, a to každý ve výši id. 1/2 vzhledem k celku.
2. Pronajímatelé přenechávají nájemci za níže sjednané nájemné k dočasnému užívání část v předchozím bodě popsané nemovité věci, a sice prostory sloužící podnikání – provozování *Kancelářské prostory, školící prostory apod.*, které se nacházejí v 1.NP nadzemním podlaží severního křídla levé části shora uvedené budovy. Prostory se skládají z chodby a tří samostatných místností a dále sociálního zázemí o celkové ploše 132m² (dále jen „prostory“).
3. Pronajímatelé prohlašují, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný a způsobilý ke sjednanému účelu nájmu a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy (prostory byly dosud užívány ke stejnému účelu).
4. Předmět nájmu takto nájemce do nájmu přijímá a zavazuje se za to platit pronajímatelům níže sjednané nájemné, jakož i platby s užíváním související. Nájemce současně prohlašuje,

že se seznámil se stavem předmětu nájmu ještě před podpisem této smlouvy a bere na vědomí prohlášení pronajímatelů.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn v prostorách provozovat podnikatelskou činnost dle čl. II odst. 2.
2. Nájemce se zavazuje využívat prostory výhradně pro účel stanovený v předchozím bodě 1., a to jen způsoby dovolenými touto smlouvou a příslušnou zákonnou úpravou.

IV.

Doba trvání nájmu a výpověď

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou dvou let počínaje účinností této smlouvy, tj. ke dni 1.2.2025 a končí 31.1.2026.
2. Tuto smlouvu lze písemně vypovědět před skončením doby, na kterou je sjednána, pouze z důvodů uvedených v ustanoveních §§ 2308 a 2309 OZ a v této části IV. smlouvy. Výpovědní doba je šedesátidenní a počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatelé mohou vypovědět smlouvu též z těchto důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - nájemce svým počínáním poškozuje dobré jméno pronajímatelů.

V.

Výše, splatnost a způsob platby nájemného

1. Měsíční nájemné za předmět nájmu dle čl. 2 odst. 2. (kancelářské prostory) smluvní strany sjednaly ve výši **25.000,- Kč (slovy: dvacetpěttisíc Kč)**. Smluvní strany se dohodly, že k nájmu nebude připočítání DPH
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné stanovené v předchozím bodě 1. bude vždy ke každému 1. lednu počínaje rokem 2026 navýšeno o procentní sazbu oficiálně statisticky stanovené míry inflace v ČR za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem (www.czso.cz). Po zveřejnění tohoto údaje jsou pronajímatelé povinni sdělit nájemci novou výši takto upraveného nájemného a nájemce je povinen počínaje nájemným za každý duben příslušného roku hradit nájemné v této nové výši. Dojde-li k prodloužení ve vyhlášení míry inflace či sdělení ze strany pronajímatelů, je nájemce povinen uhradit případný rozdíl za dobu minulou neprodloužen spolu s platbou běžného nájemného za měsíční období nejbližší následující.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že výši nájemného lze v dalších letech upravit po dohodě obou stran.
4. Nájemné je splatné měsíčně vždy k 25. dni v měsíci předem na měsíc následující.
5. Nájemné za únor 2025 je splatné 20.2.2025.
6. Nájemné, jakož i veškeré další platby související s touto smlouvou, kromě výslovně uvedených výjimek, je nájemce povinen platit na účet pronajímatelů číslo **845249641/0100** (dále jen „účet pronajímatelů“). Na nájemné budou pronajímatelé vystavovat nájemci faktury. Oznámí-li v průběhu doby trvání nájmu pronajímatelé nájemci změnu účtu, je tento povinen hradit nájemné či případně i jiné platby na nový účet od data uvedeného v oznámení.
7. Případně dlužné nájemné ke dni podpisu této smlouvy je nájemce povinen uhradit v hotovosti při podpisu této smlouvy.
8. V případě přerušení provozu v užívaných prostorách z důvodů nikoliv na straně nájemce, nevzniká pronajímatelům právo na nájemné a nájemce je oprávněn přerušit výplatu nájemného do doby pominutí překážky způsobující přerušení provozu.

VI. Platby za služby spojené s nájmem

1. Nájemce je povinen platit na účet pronajímatelů měsíčně ke dni splatnosti nájemného následující zálohy na služby spojené s nájmem:
 - vodné, stočné - paušál bez vyúčtování 2.000,-Kč (slovy: dvatisíce Kč)/měsíc;
 - teplo 5.500,-Kč (slovy: pět tisíc pětset Kč)/měsíc;
 - el. energie 2.500,-Kč (slovy: dvatisíce pětset Kč)/měsíc;
 - poplatek za využití kontejneru 600,- Kč/rok (slovy: šestset Kč/rok).
2. Vyúčtování služeb spojených s pronájmem bude provedeno následovně:
 - a. **Voda** – spotřeba vody je fakturována čtvrtletně paušálně dle dohody. Cena za vodné a stočné pak vychází z ceny dodávek vody za m³ od Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
 - b. **Teplo** – roční vyúčtování je provedeno přepočtením spotřeby dle vytápěné plochy kotlem, tj. vč. chodby a přepočteno na cenu dle cen dodávek tepla, tj. dle dohody navýšení smluvním koeficientem 1,2 pro spotřebu plynu na měřeném úseku.
Vzhledem k tomu, že se vytápí i společná chodby, upozorňují tímto pronajímatelé nájemníka, aby dbal zavření venkovních dveří do chodby a nezvyšoval si tak zbytečně spotřebu tepla.
 - c. **El.energie** - vč. poměrné spotřeby společných prostor – čtvrtletní vyúčtování – el.energie bude vyúčtována dle objemu spotřeby (dle odběrové skupiny s ohledem na všechny poplatky E.ON) dle aktuálního ceníku E.ON – tarif C02d.

Případný přeplatek na zálohách či nedoplatek za poskytnuté služby je ta která smluvní strana povinna vrátit druhé smluvní straně nejpozději ve lhůtě třiceti dnů ode dne, kdy pronajímatelé předloží vyúčtování nájemci. Pronajímatelům na jejich účet, nájemci na účet, který pronajímatelům pro tento účel sdělí.
3. Po provedeném vyúčtování za účtovací období (celkovém ročním vyúčtování) jsou pronajímatelé oprávněni jednostranně upravit výši záloh na služby tak, aby jejich výše odpovídala spotřebě v právě vyúčtovaném období. Nájemce je povinen zálohy nadále hradit v nové výši, a to počínaje nejbližší měsíční úhradou následující po obdržení oznámení pronajímatelů o nové výši záloh.
4. Při předání předmětu nájmu bude předán příslušný počet klíčů dle předávacího protokolu. V případě ztráty klíče se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč. (slovy: patnáct tisíc Kč) a to z důvodu nutné výměny zámků a klíčů dle sdruženého systému zabezpečení. S tímto nájemcem výslovně souhlasí a je povinen ztrátu takového klíče hlásit do 48 hodin.

IX. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatelé jsou povinni předat předmět nájmu nájemci v užívání schopném stavu dle této smlouvy a udržovat jej tak po celou dobu trvání nájemního vztahu. Pro případ porušení této povinnosti pronajímatelů, které by mělo za následek znemožnění řádného užívání předmětu nájmu nájemcem, jsou povinni mu poskytnout poměrnou slevu z nájemného.
2. Nájemce je oprávněn a povinen používat předmět nájmu v souladu s jeho povahou a účelovým určením, tedy ke kancelářské činnosti (vč. dalších služeb podobné povahy), jakož i ke všem činnostem souvisejícím se sjednaným účelem a tomuto neodporujícím.
3. Nájemce není oprávněn zřídit v předmětu nájmu své sídlo.
4. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu nebo do spoluužívání třetí osobě.

5. Nájemce je povinen dbát o udržování předmětu nájmu v řádném stavu. Za tím účelem je nájemce povinen zejména provádět na předmětu nájmu pravidelnou běžnou údržbu a opravy v souvislosti s jeho užíváním na vlastní náklady tak, aby nedocházelo k většímu poškození předmětu nájmu. To vše do limitu nákladů ve výši 8.000,-Kč bez DPH. Nájemce je povinen tyto opravy a běžnou údržbu provést bez zbytečného odkladu poté, kdy vznikla jejich potřeba. Bez ohledu na uvedený finanční limit hradí nájemce veškeré opravy závad, které na předmětu nájmu způsobil nájemce či osoby, kterým nájemce do něj či k němu umožnil přístup.
6. O potřebě jakýchkoli oprav je nájemce povinen ihned uvědomit pronajímatele. Pokud si nájemce nesplní svou povinnost k provedení oprav a údržby, jsou pronajímatelé oprávněni nechat je provést na náklad nájemce sami.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímatelům uklizený a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
8. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně, udržovat ho v čistotě a dodržovat pravidla slušného chování. Nájemce je též povinen dodržovat platné právní předpisy, obecně závazné vyhlášky města Brna, bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a další opatření přijatá pronajímateli v zájmu bezpečného užívání předmětu nájmu. Dále je nájemce povinen strpět provedení veškerých kontrol a revizí prováděných za účelem kontroly dodržování uvedených opatření a předpisů. Je povinen předmět nájmu užívat tak, aby zabránil vzniku nadměrného hluku, zápachu apod.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímatelům vznik jakýchkoliv škod na předmětu nájmu a rovněž vznik závad, u nichž náklady na odstranění převyšují limit uvedený v bodě 5. tohoto článku a umožnit pronajímatelům jejich odstranění. Pronajímatelé jsou povinni odstranit závady bez zbytečného odkladu.
10. Nájemce nesmí provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů.
11. Provede-li nájemce na předmětu nájmu s předchozím souhlasem pronajímatelů jakékoliv úpravy či změny, má nájemce v případech překročení limitu stanoveného v bodě 5. tohoto článku, nebude-li v jednotlivém případě dohodnuto jinak, po skončení nájmu právo na úhradu nákladů s tím spojených.
12. Nájemce je povinen na svůj účet sjednat pojištění odpovědnosti za škodu, způsobenou jeho provozní činností.
13. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

X.

Společná a závěrečná ustanovení

1. V záležitostech souvisejících s nájemním vztahem založeným touto smlouvou se bude nájemce obracet především, ve všech věcech týkajících se:
 - provozních, organizačních a účetních záležitostí na pana Ing. Jiřího Belcredi Knauera;
 - právních záležitostí na jednoho z majitelů.
2. Pro případ prodloužení s placením jakékoli platby dle této smlouvy, vyjma platby peněžité jistoty, si smluvní strany sjednávají úrok z prodloužení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodloužení.
3. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání.
4. Co se týče doručování zjm. případné výpovědi, sjednávají si smluvní strany fikci doručení druhé smluvní straně v případě uplynutí 14 dnů ode dne odeslání druhé smluvní straně doporučeného dopisu na v této smlouvě uvedenou její adresu, a to bez ohledu na to, zda

bude skutečně adresátovi doručen. Tuto fikci může adresát písemnosti vyvrátit jen tak, že prokáže, že odesílateli byla v době odeslání předmětného dopisu známa jeho jiná adresa.

5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem bude nejlépe odpovídat obsahu a smyslu ustanovení původního.
6. Práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou výslovně upravena v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a dalšími souvisejícími předpisy.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž pronajímatelé obdrží každý po jednom a nájemce jedno vyhotovení. Veškeré změny a dodatky této smlouvy musí být učiněny výlučně v písemné formě postupně číslovanými dodatky.
8. Tato smlouva nabývá účinnosti ke dni 1.2.2025.
9. Smluvní strany této smlouvy po jejím přečtení shodně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, vážně a určitě, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, bez jakékoli hrozby, zjm. hrozby násilí a lsti. Na důkaz toho níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 30.1.2025



Kulturní centrum Líšeň,
Příspěvková organizace



MUDr. Karel Belcredi



PhDr. Ludvík Belcredi

....