

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

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

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO 44992785

podpisem smlouvy pověřen na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/123
konané dne 12. 3. 2025 Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

2. Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
zastoupeno předsedou představenstva statutárním městem Brnem, při výkonu funkce zastupuje
Ing. Karin Podivinská a místopředsedou představenstva Realitní společností města Brna, a.s., při
výkonu funkce zastupuje Ing. Petra Vítková
IČO 17443890
zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. Dr, vl. 5852

3. Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
zastoupeno předsedou představenstva statutárním městem Brnem, při výkonu funkce zastupuje
Ing. Karin Podivinská a místopředsedou představenstva Realitní společností města Brna, a.s., při
výkonu funkce zastupuje Ing. Petra Vítková
IČO 17442583
zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. Dr, vl. 5851

4. Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
zastoupeno předsedou představenstva statutárním městem Brnem, při výkonu funkce zastupuje
Ing. Karin Podivinská a místopředsedou představenstva Realitní společností města Brna, a.s., při
výkonu funkce zastupuje Ing. Petra Vítková
IČO 17444284
zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. Dr, vl. 5853

jako společní nájemci na straně druhé (dále jen „nájemci“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 435 v k. ú. Město Brno, obec Brno, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, se stavbou Panská 13, č.p. 361 – jiná stavba, která je jeho součástí (dále jako „nemovitost“). Jedná se o nemovitou kulturní památku.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemci do svého užívání přijímají, jsou nebytové prostory označené jako kancelář č. 204 o výměře 23,53 m² a kancelář č. 205 o výměře 12,79 m² nacházející se ve 2. NP nemovitosti (dále jako „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu budou nájemci užívat jako kancelář pro svou činnost.
4. Nájemci prohlašují, že byli seznámeni se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přejímají.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a) nájemci jsou o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a dlužné částky nebyly uhrazeny ani v dodatečně lhůtě stanovené nájemcům ze strany pronajímatele v písemné výzvě k úhradě dlužných částek;
 - b) nájemci přenechají předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - c) nájemci užívají prostory 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 posledním dnem 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 užívání předmětu nájmu se sjednává částkou ve výši 36.000,- Kč za rok.
2. Nájemci se dále zavazují platit úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Rozpis včetně výše sjednaných záloh je uveden ve výpočtovém listě, který je součástí této smlouvy.
3. Nájemné za předmět nájmu včetně záloh na úhrady za služby je splatné jednou ročně, vždy k 31. 1. příslušného roku, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemci se rozumí připsání této platby na účet pronajímatele. Smluvní strany se ve věci fakturace nájemného a záloh na úhrady za služby dohodly, že pronajímatel vždy vystaví faktury na nájemné a zálohy na úhrady za služby společným nájemcům tak, že
 - nájemci Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo vystaví faktury na $\frac{1}{3}$ z celkových aktuálních plateb za dané období;
 - nájemci Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo vystaví faktury na $\frac{1}{3}$ z celkových aktuálních plateb za dané období;
 - nájemci Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo vystaví faktury na $\frac{1}{3}$ z celkových aktuálních plateb za dané období.
4. Faktury na první nájemné a zálohy na služby, tj. nájemné a zálohy za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního roku, budou pronajímatelem vystaveny do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy nájemcům a v poměru dle ustanovení odst. 3 tohoto článku.
5. Vyúčtování zálohových plateb za služby se provádí jedenkrát ročně a nájemci jsou povinni uhradit je do 14 dnů po jeho obdržení.
6. Nájemci berou na vědomí, že v případě zvýšení cen složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazují se takto zvýšenou cenu provozních nákladů uhradit.
7. Jsou-li nájemci v prodlení s úhradou nájemného a ceny služeb, jsou povinni zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
8. 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 I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku.

IV.

Práva a povinnosti nájemců

1. Nájemci jsou povinni užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a jsou povinni zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemci se zavazují zajistit na svoje náklady úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků.
3. Nájemci jsou oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy.
4. Nájemci se zavazují užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sami nebo osoby, které se zde zdržovaly.
5. Nájemci odpovídají za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
6. V případě dalších požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy a v případě stavebních úprav a podstatných změn předmětu nájmu se nájemci zavazují požadované úpravy provést na své náklady včetně případné rekolaudace a dalších potřebných úkonů na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Při skončení nájmu případnou nájemci takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že nájemci nemají nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemci v případě zhodnocení předmětu nájmu nemají nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemci se zavazují, že nebudou po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.
7. Provedou-li nájemci změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazují se uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvedou-li nájemci na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
8. Nájemci se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemci odpovídají za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
9. Nájemci umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
10. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli jsou nájemci povinni uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemci jsou dále povinni

vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zabezpečit nájemcům 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, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemcům v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví jsou nájemci povinni uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemců.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemci při skončení nájmu nevyklidí a nepředají předmět nájmu poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemců, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemcům přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemců jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemci s tímto postupem vyslovují neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu jsou nájemci povinni předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu, ve stavu, v jakém jej převzali s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemci berou na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
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 v šesti stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a tři nájemci.
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, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
9. Smluvní strany se dohodly, že se tímto ruší smlouva o nájmu nebytových prostor č. 6622034240 ze dne 11. 10. 2022 ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 1. 2023.

Doložka

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 17. 2. 2025 do 5. 3. 2025.

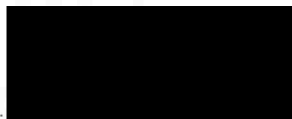
Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R9/123 konané dne 12. 3. 2025.

11 -04- 2025

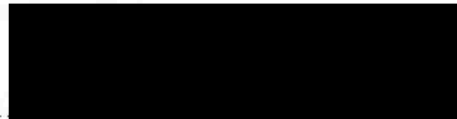
07 -04- 2025

V Brně dne

V Brně dne



Statutární město Brno
Ing. Richard Elleder
vedoucí OSM MMB
pronajímatel



Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo
Statutární město Brno, předseda představenstva
při výkonu funkce zastupuje Ing. Karin Podivinská
nájemce



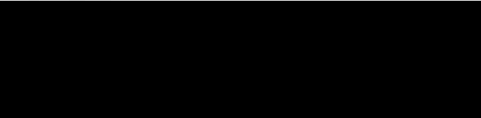
Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo
Realitní společnost města Brna, a.s., místopředseda představenstva
při výkonu funkce zastupuje Ing. Petra Vítková
nájemce

.....


Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo
Statutární město Brno, předseda představenstva
při výkonu funkce zastupuje Ing. Karin Podivinská
nájemce

.....


Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo
Realitní společnost města Brna, a.s., místopředseda představenstva
při výkonu funkce zastupuje Ing. Petra Vítková
nájemce

.....


Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo
Statutární město Brno, předseda představenstva
při výkonu funkce zastupuje Ing. Karin Podivinská
nájemce

.....


Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo
Realitní společnost města Brna, a.s., místopředseda představenstva
při výkonu funkce zastupuje Ing. Petra Vítková
nájemce

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami
v objektu **Panská 13** platný dnem zveřejnění v registru smluv
(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

Dostupné bydlení Francouzská, bytové družstvo

Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo

Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo

I. Platby za nájmné	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
1. Nebytové prostory	36,32			36 000,00 Kč
Celkem odd. I	36,32			36 000,00 Kč

Každý z nájemců hradí jednu třetinu nájmného.

II. platby za služby dodavatelů

placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch

	m2	záloha za m2/rok	záloha čtvrtletí	záloha rok
1. Elektrická energie				3 600,00 Kč
2. Plyn				7 200,00 Kč
3. Vodné, stočné				2 880,00 Kč
4. Srážková voda				216,00 Kč
Celkem odd. II.				13 896,00 Kč

Každý z nájemců hradí jednu třetinu z částek za energie.

Vypracoval: Salačová

v Brně dne: 12.3.2025

za pronajímatele

Statutární město Brno

Odbor správy majetku MMB

za nájemce

Dostupné bydlení Francouzská,
bytové družstvo

za nájemce

Dostupné bydlení Kamenný vrch II,
bytové družstvo

za nájemce

Dostupné bydlení V Aleji,
bytové družstvo