

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

1. Statutární město Brno Městská část Brno-sever

zastoupeno starostou městské části Brno-sever Mgr. Martinem Malečkem

k podpisu pověřen Ing. Martin Cibula, místostarosta

Adresa pro doručování: Bratislavská 251/70, 601 47 Brno

IČO: 44992785

bankovní spojení: č. ú.: 7227850247/0100, variabilní symbol: 0973040601

jako pronajímatel

(dále jen „pronajímatel“)

a

2.

FOFR stav s.r.o.

Sídlo: Jugoslávská 593/24, Černá Pole, Brno

IČO 073 03 467

Jednatel: Oleksandr Tanynets, [REDACTED]

Datum vzniku a zápisu: 24. července 2018 dle výpisu z OR vedeného KS Brně, oddíl C, vložka 107479

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ust. § 2201, resp. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ NP/017024/OB/25/KI

Čl. I.

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání prostor sloužící podnikání - nebytový prostor číslo **601** (číslování prostoru vyplývá z elektronické evidence systému IDES) o výměře **39,36 m²** nacházející se v přízemí domu č.or. **97**, č.pop. 973 na ulici **Merhautova**, v Brně, který je součástí pozemku, parc.č. 1827, k.ú. Černá Pole, obec Brno, zapsáno na LV č.10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu. (dále jen nebytový prostor, popř. pronajatý prostor)
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání nebytový prostor specifikovaný výše se všemi jeho součástmi náležejícími k němu a to na základě usnesení 9/94. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 14.05.2025.
Záměr na pronájem prostoru byl vyvěšen v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů od 06.03.2025 do 21.03.2025.
3. Vnitřní vybavenost, výměra a zařízení jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. II.

1. Při užívání pronajatého prostoru může nájemce užívat společné prostory budovy – chodbu domu pouze pro přístup do pronajatého prostoru, a to v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.
2. Shora uvedený prostor bude nájemcem užíván za účelem jeho podnikatelské činnosti – kancelář.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav nebytového prostoru 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 pronajatého prostoru zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatého prostoru 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 **1.100 Kč/m²/rok** (slovy : jeden tisíc sto korun českých/m²/rok) 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 uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy do posledního dne kalendářního měsíce za daný kalendářní měsíc.
4. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného měsíčního 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 01.06.2025.**

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru, (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. Přesný rozpis služeb, které bude nájemci poskytovat pronajímatel je uveden ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy
2. 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 způsobem, uvedeném v odst. 5 tohoto článku.
3. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
4. Písemné vyúčtování služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování, tj. případný nedoplatek uhradí nájemce ve lhůtě 4 měsíců od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Případný přeplatek vrátí pronajímatel ve lhůtě 4 měsíců po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
5. 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.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatém prostoru, 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 pronajatém prostoru provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatého prostoru. Nájemce je povinen provést stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a adaptace výhradně v souladu s předpisy veřejného práva, tj. v souladu se stavebním zákonem a předpisy souvisejícími.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatém prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajatý prostor na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající 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 zajistit nájemci nerušené užívání pronajatého prostoru po dobu trvání nájmu.

2. Pronajatý prostor 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. Pronajatý prostor 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). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
3. 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).
4. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
5. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatému prostoru zřídit 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.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatého prostoru, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
7. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatém prostoru nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatém prostoru kontrolovat.
8. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatého prostoru, které sám způsobil.
9. 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 pronajatý prostor.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan. Smluvní strany se dohodly, že je vyloučena aplikace ustanovení § 2285 z. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájem je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Užívá-li nájemce nebytový prostor 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 - 6 tohoto článku 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
9. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu lze jednostranně vypovědět z jakéhokoliv důvodu, nebo bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

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 médií.

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 pronajatý prostor včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostoru. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti 01.06.2025.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů).
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
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 : Marcela K [REDACTED]

V Brně dne 11-06-2025

V Brně dne 11. 6. 2025

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO - SEVER
místostarosta
47 BRNO

Ing.

(pronajímatel)

Přílohy: výpočtový list, předávací protokol, zásady řádného užívání bytu

Výpočtový list platný od 07.2025

Vlastník

Statutární město Brno, Bratislavská 251/70, 601 47 Brno, IČO: 44992765

Adresa správce (provozovny)

Statutární město Brno

Bratislavská 265/71

602 00 Brno

Adresát

Fořr stav s.r.o.

O. Tanynets, Jugoslávská 593/24

61300 BRNO - Česká republika

DS: ktdc3em

Uživatel	
Jméno	Fořr stav s.r.o.
IČO	07303467
DIČ	CZ07303467
Plátce DPH	Ne
Mobil	
DS	ktdc3em

Bankovní spojení pronajímatele		000000-7227850247 0100	
Variabilní symbol	0973040601	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	kancelář	MERHAUTOVA 973/97	
Číslo prostoru	601	613 00 Brno	
Smlouva	NP/017024/OB/25/K1	Platnost smlouvy	Od 01.06.2025 na dobu neurčitou
Splatnost	31.07.2025	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Sankce dle NOZ (n.v. 351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	1 100,00
Plocha pro náj.	39,36 m2	Roční nájemné	43 296,00 Kč
Topení	lokální plyn.	Směrné číslo	18
Podlaží	-1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	5

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	3 608,00	V Dohoda za m2		Platba příkaz
Vodné stočné	220,00	S Dohoda za osobu	1	Platba příkaz
Úklid	100,00	S Dohoda za osobu	1	Platba příkaz
Společná elektřina	80,00	S Dohoda za osobu	1	Platba příkaz
Nájemné celkem	3 608,00			
Sazba celkem	400,00			
Měsíční předpis celkem	4 008,00			
Platební příkaz	4 008,00			

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplota m2	Nájem m2
Místnost nebytového prostoru	lokální plyn.	21,00	21,00	0,00	0,00	21,00
kuchyň	nevytápěno	8,00	8,00	0,00	0,00	8,00
předsiň	nevytápěno	3,90	3,90	0,00	0,00	3,90
WC (mimo NP)	nevytápěno	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00
koupelna	nevytápěno	4,46	4,46	0,00	0,00	4,46
Celkem		39,36	39,36	0,00	0,00	39,36

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
vodoměr SV	025634	09.05.2002	1 ks	0,00	12,50	0,00
vodoměr SV	02311596	09.05.2002	1 ks	0,00	12,50	0,00
Celkem						0,00

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
FOFR stav s.r.o.		Nájemce	01.06.2025		

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 09.06.2025