

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

**Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň**

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem

Jírova 2609/2, 628 00 Brno

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

(jako pronajímatel)

a

paní **MUDr. Hana Havlová**

IČO: 06365353

bytem Říčanská 1291/13, 635 00 Brno

paní **MUDr. Libuše Příborská**

IČO: 44993552

bytem Kotulánova 26, 628 00 Brno

(jako společní nájemci - dále jen nájemce)

## I.

### Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 1780 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Líšeň, jehož součástí je stavba č.p. 18 - objekt občanské vybavenosti na adrese nám. Karla IV. 19, Brno, vše zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

2. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory ve výše popsaném objektu na nám. Karla IV. or.č. 19, Brno, a to prostory v přízemí o celkové výměře 73 m<sup>2</sup> (63 m<sup>2</sup> provozní místnosti a 10 m<sup>2</sup> příslušenství).

Společně s mateřskou školou Šimáčkova 1 je nájemce oprávněn užívat rovněž průjezd tohoto objektu a chodbu ke kotelně.

3. Výše popsané prostory se nájemci pronajímají za účelem provozování privátní lékařské praxe, tj. poskytování všeobecné ambulantní zdravotní péče (kromě zubní).

4. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory pouze k uvedenému účelu. Jakékoliv rozšíření nebo změnu poskytovaných služeb nebo způsobu využití prostor je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a předem získat jeho písemný souhlas.

5. Umožnit užívání pronajatých prostor nebo jejich části třetí osobě je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6. V případě, že nájemce poruší ustanovení a povinnosti uvedené v předchozích odstavcích tohoto článku smlouvy, bude toto považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

## II.

### Doba pronájmu

1. Nájem se sjednává na dobu 5 let počínaje dnem 1.7.2025.

## III.

### Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného je stanovena dohodou stran a činí celkem **139.636,- Kč ročně**.

#### **Čtvrtletní splátka činí 34.909,- Kč.**

2. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do 5. dne druhého měsíce daného čtvrtletí na účet pronajímatele u Komerční banky Brno-město, č.ú. [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED]

3. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši nájemného v souladu s inflačním koeficientem vyhlášeným Českým statistickým úřadem pro předchozí rok.

4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy. Prodlení s placením nájemného po dobu delší než dva měsíce je považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

5. Po dobu pronájmu si bude nájemce hradit v plné výši platby za telefon, odběr elektřiny, plynu, vodné-stočné, odvoz odpadků, jakož i ostatní poplatky související s předmětem nájmu a jeho provozováním, a to přímo účtovatelům těchto poplatků.

Elektrická energie a plyn - spotřeba je měřena samostatnými měřidly, nájemce má vlastním jménem uzavřenou smlouvu s dodavatelem a spotřebu platí přímo dodavateli energie.

Voda - spotřeba je měřena podružným vodoměrem, hlavní vodoměr pro celý objekt Šimáčkova 1 (včetně domu nám. Karla IV. 19) je umístěn v prostorách mateřské školy, která má uzavřenu smlouvu s dodavatelem a hradí spotřebu za celý objekt. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit spotřebu vody Mateřské škole Šimáčkova dle odečtů z podružného měřidla, a to pololetně. Odečet podružného měřidla provede nájemce vždy ke konci pololetí společně s ředitelkou mateřské školy, která poté vystaví fakturu ve výši dle aktuálních cen účtovaných dodavatelem v daném období.

6. Úklid v pronajatých prostorách si bude provádět nájemce na svůj náklad sám, a to včetně nadstandardního úklidu, tj. např. umývání oken, úklid po malování, a včetně odvozu odpadků.

## IV.

### Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory v řádném stavu a zabezpečovat provádění běžné údržby a veškerých oprav na svůj náklad.

2. Provádět případné stavební úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení, resp. ohlášení dle stavebního zákona, pokud tyto úpravy takové povolení či ohlášení budou vyžadovat.

3. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek vnesený do pronajatých prostor.

4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vstup do jím užívaných nebytových prostor bez časového omezení po dobu 24 hodin denně, i ve svátky a dny pracovního klidu a volna.

5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, provádění kontroly stavu přenechaných nebytových prostor a provádění zásahů do pronajatých prostor, pokud to bude nezbytně nutné k provedení prací, zajišťovaných pronajímatelem při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí nebo celého objektu s tím, že tyto práce budou prováděny pokud možno mimo provozní dobu nájemce.

6. Nájemce se zavazuje při své činnosti v pronajatých nebytových prostorách dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti ochrany zdraví a majetku a počínat si tak, aby svým jednáním nezavdal příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události. Zejména je nájemce povinen osadit pronajaté prostory potřebným počtem hasících přístrojů a provádět jejich revize na svůj náklad.

7. Nájemce je oprávněn umístit na objektu obvyklé návěští, oznamující jeho činnost v objektu, aniž by pronajímatel požadoval úhradu.

8. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé v objektu nám. Karla IV. č. 19, příp. Šimáčkova 1 v důsledku jeho činnosti nebo v souvislosti s ní pronajímateli nebo třetím osobám dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Nájemce i pronajímatel odpovídají plně za škodu způsobenou porušením svých povinností plynoucích jím z tohoto nájemního vztahu.

9. Nájemce již užívá pronajímané prostory na základě dříve uzavřené smlouvy. Proto prostory nebudou nájemci protokolárně předávány, samostatný protokol bude sepsán o zpětném předání a převzetí v případě skončení nájmu.

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni počátku nájmu dle této smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným stavebním úpravám. Nájemce se zavazuje uhradit případné škody v prokázané výši.

10. Pronajímatel se zavazuje zajistit pojištění předmětu nájmu proti živelným pohromám. Tato povinnost je splněna přihlášením objektu do Fondu náhrady škod na majetku ve vlastnictví města Brna, zřízeném Magistrátem města Brna.

Nájemce se zavazuje sjednat s účinností smlouvy pojistné ve vztahu ke své činnosti provozované v pronajatých nebytových prostorách.

## V.

### Skončení nájmu

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou může před uplynutím sjednané doby nájmu skončit:

- a) vzájemnou dohodou smluvních stran mající písemnou formu;
- b) písemnou výpovědí nájemce z důvodů stanovených v § 2308 občanského zákoníku. Pro tyto

případy sjednávají strany dvouměsíční výpovědní dobu, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli;

c) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo z důvodů sjednaných v této smlouvě. Pro tyto případy sjednávají smluvní strany dvouměsíční výpovědní dobu, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodu porušení povinnosti nájemcem až tehdy, když předtím písemně nájemce upozorní na dané porušení smlouvy a nájemce nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, kterou mu pronajímatel za tím účelem v písemném upozornění stanoví. Tato lhůta nesmí být kratší 10 kalendářních dnů.

d) odstoupením pronajímatele nebo nájemce od této smlouvy – jen v případech stanovených zákonem nebo touto smlouvou. V případě odstoupení od smlouvy nedojde ke zrušení smlouvy od počátku, nýbrž až ode dne doručení písemného rozhodnutí o odstoupení druhé smluvní straně.

2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory a předat je zpět pronajímateli do 10 dnů po skončení nájemního vztahu, nebude-li účastníky dohodnuto jinak. Pro případ nevyklizení a nepředání prostor nájemcem pronajímateli v tomto termínu sjednávají strany smluvní pokutu, kterou uhradí nájemce pronajímateli, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením prostor. Pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

3. Smluvní strany se dohodly, že pro případy skončení nájmu dle této smlouvy vylučují použití ustanovení §§ 2311, 2314 a 2315 občanského zákoníku a budou se řídit výlučně ujednáními této smlouvy.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění zajistí pronajímatel.

2. Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, odsouhlasenými oběma smluvními stranami.

3. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními občanského zákoníku (NOZ).

4. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží pronajímatel a každá z nájemkyň.

5. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 27.3. – 14.4.2025.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-Líšeň dne 16.4.2025.

V Brně dne ..... 17. 4. 25

.....