Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi těmito smluvními stranami:

**Domov pro seniory Mikuláškovo náměstí, p.o.**

IČO: 71155988

se sídlem Mikuláškovo náměstí 706/20, 625 00 Brno – Starý Lískovec

zapsaný do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka č. 1302

zastoupen Mgr. Markem Matejem, MBA, ředitelem

dále jen „**pronajímatel**“

a

**Lenka Petrů**

IČO: 665 89 541

se sídlem M. Kudeříkové 736 , 664 71 Veverská Bitýška

dále jen „**nájemce**“

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že mu byl rozhodnutím zastupitelstva města Brna svěřen do správy a užívání nemovitý majetek, a to sice stavba občanského vybavení č.p. 706, stojící na pozemku p.č. 2752/5, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaná na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Starý Lískovec, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „budova“), která se nachází ve výlučném vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno.
2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytový prostor, a to sice místnost č. 263 situovanou v přízemí budovy vedle kantýny o celkové výměře 18,2 m2 (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je vyznačen zelenou barvou na situačním plánku, který je přílohou této smlouvy a je s touto smlouvou neoddělitelně spojen.
3. Pronajatá místnost je vybavena dle předávacího protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy, a je pronajímána včetně uvedeného vybavení.
4. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude přenechán do užívání nájemce v rozsahu max. 8 hodin týdně, v časovém rozmezí 8-18 hod.
5. Součástí oprávnění ze smlouvy je volný přístup do budovy pro nájemce za účelem provozování podnikatelské činnosti dle sjednaného účelu nájmu. Součástí oprávnění je dále používání sociálního zařízení umístěného v patře budovy a společných prostor budovy za účelem přístupu k pronajatým prostorám.
6. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory výlučně k činnosti dle svého živnostenského oprávnění, tj. k provozování činnosti označené dle zákona č. 455/1991 Sb., živnostenského zákona jako „Kadeřnictví.“ Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pro tyto účely vyhovující.

II.

Nájemné a jistota

1. Smluvní strany si sjednávají měsíční nájemné za předmět nájmu ve výši 250,- Kč (slovy: dvěstěpadesátkorunčeských). Měsíční nájemné zahrnuje pronájem místnosti včetně spotřeby energií. Měsíční nájemné bude hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k 10. dni příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, se splatností faktury 14 dnů ode dne jejího vystavení. Za měsíc červenec bude fakturována poměrná část nájemného.
2. Všechny platby nájemce podle tohoto článku budou provedeny bankovním převodem na bankovní účet uvedený pronajímatelem ve faktuře, přičemž rozhodným dnem pro včasnost platby je den připsání finančních prostředků na tento účet/ v hotovosti v kanceláři ekonomického úseku pronajímatele. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
3. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2026, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

**III.**

Doba nájmu, skončení nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou od 14. 7. 2025. Pronajaté prostory byly nájemci předány v souvislosti s předchozí nájemní smlouvou dne 14. 7. 2025. Při předání pronajímaných prostor podepsaly smluvní strany předávací protokol, ve kterém je specifikován stav pronajatých prostorů včetně závad a hodnot všech měřících přístrojů nainstalovaných k zaznamenání spotřeby energií; zaznamenáno je i předání všech technických či jiných provozních příruček a předání všech klíčů. Předávací protokol ze dne 14. 7. 2025 je nedílnou součástí i této smlouvy. Stejný předávací protokol sepíší a podepíší smluvní strany při vrácení pronajatých prostorů pronajímateli.
2. Nájem pronajatých prostor zanikne dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně nebo jiným způsobem stanoveným občanským zákoníkem.
3. Každá ze smluvních stran může ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí bez udání důvodu s výpovědní dobou. Písemná výpověď musí být zaslána doporučeně druhé straně. Výpovědní doba činí dva měsíce a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby nájemce odevzdal pronajaté prostory bez zbytečného odkladu, nejpozději do 2 dnů ode dne ukončení nájmu, poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem anebo v případech stanovených občanským zákoníkem. Výpověď podle tohoto odstavce musí být odůvodněna.
5. Za zvlášť závažné porušení povinností ze strany nájemce dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy se považují zejména případy, kdy:
   1. nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání nebo doplněním jistoty, a to i s prodlením pouze části nájemného či části paušální platby za služby nebo doplnění jistoty,
   2. neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory, u nichž provedl změnu bez souhlasu pronajímatele, do původního stavu,
   3. užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jejích zničení,
   4. užívá-li nájemce pronajaté prostory k jinému účelu, než je sjednaný v této smlouvě,
   5. užívá-li nájemce pronajaté prostory k poskytování služeb osobám, které nejsou klienty či zaměstnanci pronajímatele,
   6. porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí pronajímateli značnou újmu.

**IV.**

**Smluvní pokuta**

1. Pro případ prodlení s úhradou nájemného nebo platby za služby se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení. Pro případ prodlení s úhradou jakékoliv jiné částky plynoucí z této nájemní smlouvy vyjma nájemného a platby za služby se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení.
2. Pro případ porušení ustanovení čl. V. odst. 8 první věta této smlouvy a/nebo pro případ, že je nájemce v prodlení s předáním a/nebo vyklizením pronajatých prostorů po ukončení této smlouvy, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného dle čl. II odst. 1 této smlouvy za každý i jen započatý kalendářní měsíc prodlení.
3. Povinnost zaplatit smluvní pokutu se nedotýká povinnosti nájemce splnit závazky plynoucí z této smlouvy ani povinnosti nahradit pronajímateli způsobenou škodu v plném rozsahu. Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou hradí povinná smluvní strana nezávisle na jejím zavinění a na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně v této souvislosti škoda, kterou lze vymáhat samostatně a v plné výši vedle smluvní pokuty a bez jakéhokoliv zohlednění požadované nebo již zaplacené smluvní pokuty. Tím je výslovně vyloučeno použití ustanovení § 2050 OZ.
4. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě. Smluvní pokutu lze započíst i na jistotu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:

1. platit řádně a včas částky dohodnuté v článku II. této smlouvy a pečovat o pronajaté prostory tak, aby na nich nevznikla škoda a užívat pronajaté prostory pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
2. oznámit pronajímateli potřebu oprav (mimo oprav běžných), které má pronajímatel provést, a to i v případě, kdy bude nájemce povinen jejich nápravu zajistit sám, a umožnit provedení těchto oprav. V případě, že toto oznámení bude zpožděně nebo nebude vůbec poskytnuto a toto pochybení zabrání pronajímateli v tom, aby zajistil vhodné nápravné opatření, bude nájemce odpovědný za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
3. v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele,
4. strpět úpravu pronajatých prostor nebo budovy, v níž jsou umístěny, a to i v případě, že tak bude nájemce dočasně omezen ve svých užívacích právech vyplývajících z této smlouvy, a to na základě oznámení pronajímatele doručeného nájemci alespoň 14 dnů předem.
5. odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v pronajatých prostorech či budově svým zaviněným jednáním,
6. opravit jakékoliv závady způsobené provozem jeho zařízení, jeho zaměstnanci či obchodními partnery,
7. hradit a zajišťovat v pronajatých prostorách běžnou údržbu (např. opravy a výměny drobných zámečnických a elektrických komponentů, výměny pevně zabudovaných zařizovacích předmětů po době jejich životnosti), úklid a drobné opravy (zejm. se jedná o opravy pronajatých prostorů, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 3.000,- Kč, u souvisejících a časově navazujících oprav je rozhodující součet nákladů na související opravy),
8. do pronajatých prostor ani do budovy nevnášet ani v nich nepřechovávat okolí nebezpečné, otravné či bojové látky nebo zbraně,
9. dodržovat čistotu v pronajatém prostoru, budově a jejím okolí,
10. umožnit pronajímateli po jeho předešlém oznámení přístup do pronajatých prostor, předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpeční z prodlení,
11. na předchozí vyzvání umožnit pronajímateli či osobám s oprávněním pronajímatele prohlídky s dalšími zájemci o nájem pronajatých prostor,
12. provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska obecně závazných předpisů bezpečnosti práce a požární ochrany,
13. řídit se při využívání pronajatých prostor všeobecně závaznými právními předpisy a vnitřními předpisy vydanými pronajímatelem, zejména v oblasti bezpečnosti práce, požární ochrany, hygieny, ochrany životního prostředí atd, jakožto i nařízení a hygienická opatření stanovení KHS Jihomoravského kraje. Nájemce tyto dokumenty obdržel a seznámil se s nimi před podpisem této smlouvy, což svým podpisem stvrzuje.
14. Nájemce bere na vědomí, že na jakékoliv stavební úpravy i opravy pronajatých prostor je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
15. Ve společných prostorech je nájemce povinen plně respektovat pronajímatelem vydané vnitropodnikové předpisy upravující oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, jakožto i nařízení a hygienická opatření stanovení KHS Jihomoravského kraje. Podpisem této smlouvy nájemce stvrzuje, že s nimi byl seznámen.

4. V pronajatých prostorách, jakož i v budově, je zakázáno chovat zvíře.

5. Likvidaci nebezpečného odpadu zajišťuje na své náklady nájemce, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

6. Nájemce je povinen respektovat v celé budově stanovený zákaz kouření.

7. Provede-li nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele úpravy a opravy předmětu nájmu, představující technické zhodnocení nemovitostí pronajímatele, je oprávněn tyto náklady v souladu s právní úpravou v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odepisovat ve svém účetnictví nájemce. Pokud se k tomu pronajímatel dopředu předem písemně nezavázal, nehradí ani nenahrazuje při skončení nájmu provedené zhodnocení či jiné provedené úpravy.

8. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal do nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud budou prostory vykazovat opotřebení přesahující běžné opotřebení, má pronajímatel právo požadovat po nájemci přiměřené nezbytné náklady na opravu a nájemce je povinen tyto náklady nést. O zpětném předání a převzetí pronajatých prostor bude sepsán předávací protokol, v němž budou uvedeny stavy měřidel energií a případné oběma stranami uznané škody způsobené nájemcem. Škody prokazatelně způsobené nájemcem na pronajatých prostorách a na zařízení a vybavení pronajatých prostor v budově, v níž se pronajaté prostory nachází, je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání pronajatých prostor pronajímateli. Při skončení nájmu je nájemce povinen při vrácení pronajatých prostorů vrátit pronajímateli všechny klíče a elektronické karty včetně duplikátů. Nájemce je dále povinen odstranit štíty, návěsti či obdobné znamení, kterými budovu nebo pronajaté prostory opatřil.

9. Pro případ, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory ani do 15. dne po skončení nájemního vztahu, se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor a přemístit věci nájemce nacházející se v pronajatých prostorách do místnosti v podzemním podlaží budovy či do skladu a vyměnit zámky vstupních dveří do pronajatých prostor a o tomto nájemce informovat. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s přemístěním věcí a s výměnou zámků. Po dobu uskladnění předmětných věcí nájemce má pronajímatel právo na náhradu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného dle čl. II odst. 1 této smlouvy za každý i jen započatý kalendářní měsíc uskladnění. Po předchozí písemné výzvě ze strany nájemce umožní pronajímatel převzetí předmětných věcí. Smluvní strany se dále dohodly, že nepřevezme-li nájemce uskladněné věci ani do 2 měsíců ode dne jejich uskladnění, má pronajímatel právo tyto věci prodat a výtěžek z prodeje započíst na neuhrazené platby nájemce vyplývající z této nájemní smlouvy a/nebo předmětné věci na náklady nájemce zlikvidovat. Výše uvedené nemá vliv na smluvní pokutu uvedenou v čl. IV. odst. 2 smlouvy.

1. Pro účely stanovení výše bezdůvodného obohacení v případě, kdy nájemce nevyklidí prostory po skončení nájemního vztahu, se smluvní strany dohodly, že běžné nájemné představuje dvojnásobek měsíčního nájemného dle čl. II odst. 1 této smlouvy.

11. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti třetí osobě, ani přenechat prostor sloužící podnikání ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VI.

Zvláštní a závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vzájemná práva a povinnosti smluvních stran této smlouvy všeobecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem v platném znění.

2. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebude-li písemně oznámena změna této adresy druhé smluvní straně. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme, příp. má objektivně možnost se seznámit s obsahem zásilky. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky. Doporučené zásilky nebo zásilky určené do vlastních rukou adresáta se považují za doručené pátým dnem po jejich předání držiteli poštovní licence. Smluvní strany sjednávají, že nájemci je vedle toho možné doručovat písemnosti rovněž na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či na adresu zveřejněnou ve veřejných rejstřících a registrech (např. administrativní registr ekonomických subjektů nebo obchodní rejstřík).

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv.

4. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků.

5. Pronajímatel tímto vylučuje přijetí nabídky s dodatky nebo odchylkami dle ust. § 1740 odst. 3 věta druhá OZ. Dále se smluvní strany dohodly na vyloučení ustanovení § 558 odst. 2 OZ, podle něhož se nebude přihlížet ve vzájemném právním styku k obchodním zvyklostem zachovávaným obecně, anebo v daném odvětví. Stejně tak se smluvní strany dohodly na vyloučení ustanovení § 2315 OZ vztahující se k náhradě za převzetí zákaznické základny a dále na vyloučení ust. § 2210 odst. 3 OZ, § 2223 OZ, § 2285 OZ, § 2308 OZ, 2309 OZ a 2312 OZ.

6. Pokud by se jednotlivá ustanovení smlouvy ukázala jako právně neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

7. Tato smlouva se řídí českým právem. Veškeré spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou rozhodovány věcně příslušným soudem, přičemž smluvní strany se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dohodly na místní příslušnosti soudu prvního stupně v Brně.

8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

9. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, přičemž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel obdrží dvě vyhotovení.

**Příloha č. 1: Situační plánek budovy**

**Příloha č. 2: Předávací protokol**

V Brně dne ................................... V Brně dne ...........................

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………..  Mgr. Marek Matej, MBA  ředitel | ……………………………..  Lenka Petrů |

**PŘEDÁVACÍ PROTOKOL**

dle smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 1. února 2024 uzavřené mezi těmito účastníky:

**Domov pro seniory Mikuláškovo náměstí, p.o.**

IČO: 71155988

se sídlem Mikuláškovo náměstí 706/20, 625 00 Brno – Starý Lískovec

zapsaný do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka č. 1302

zastoupen Mgr. Markem Matejem, MBA, ředitelem

dále jen „**pronajímatel**“

a

**Lenka Petrů**

IČO: 665 89 541

se sídlem M. Kudeříkové 736, 664 71 Veverská Bitýška

dále jen „**nájemce**“

**I**.

Předmětem předání je místnost č. 263 o celkové výměře 18,2 m2 situovaná v přízemí budovy stavba občanského vybavení č.p. 706, stojící na pozemku p.č. 2752/5, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaná na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Starý Lískovec, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále též „pronajaté prostory“).

**II.**

**Předmětem předání na základě tohoto předávacího protokolu jsou tyto klíče a elektronické bezpečnostní karty:**

Klíče od pronajímané místnosti budou vždy vydány a zpět přijaty pracovníkem infopultu, před a po skončení činnosti příslušný den.

**IV.**

**Stav pronajatého prostoru**

Stav pronajatého prostoru:

Vybavení viz soupis přehledu majetku DDHM/PRE v samostatné složce.

Pronajímatel tímto předal veškeré předměty předání specifikované tímto protokolem a nájemce tyto předměty od pronajímatele převzal, což oba stvrzují svými podpisy.

V Brně dne ................................... V Brně dne ...........................

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………..  Mgr. Marek Matej, MBA  ředitel | ……………………………..  Lenka Petrů |