

Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel:

Statutární město Brno

Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
Adresa pro doručování: Úřad městské části Brno-Židenice, Obor bydlení
Gajdošova 7, 615 00 Brno
Zastoupený: Ing. Petr Kunc, starosta MČ Brno-Židenice
IČ: 44992785
DIČ: CZ44992785
Bankovní spojení: Komerční banka Brno-město; č. ú. 19-5175960217/0100
v. s.:
Datová schránka: *rnpbwhi*

Zástupce Pronajímatele:
ve věcech organizačně právních:

(dále jen „pronajímatel“)

A

Nájemce:

HOST Home-Start Česká republika, z.ú.

Sídlo: V. P. Čkalova 784/22, 160 00 Praha 6
Zastoupený: Mgr. Lenka Ráčková - koordinátorka pobočky Brno

IČ: 26610190

Zástupci nájemce:

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání o výměře 74,30 m², nacházející se v 1. PP budovy č.p. 922, na ulici Porhajmova, č.or. 18, v Brně na pozemku p.č. 189 v k.ú. Židenice zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001.
2. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem výše uvedené nemovitosti, ve které se pronajímáné prostory nachází. Rozhodnutím Z01/030 Zastupitelstva města Brna dne 01.07.1993 a protokolem o odevzdání a převzetí nemovité věci ze dne 29.12.1993 byla svěřena MČ Brno-Židenice do hospodaření.

3. Pronajímatel přenechává prostory specifikované v čl. I. odst.1 této smlouvy (dále také „předmět nájmu“) za účelem podnikání, a to užívání prostoru jako klubovna.
4. Změna výše dohodnutého účelu nájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran. Dohoda musí mít písemnou formu.
5. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn vykonávat činnost, která odpovídá sjednanému účelu.
6. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

II.

Trvání nájmu

1. Nájem se ujednává na dobu určitou od 01.12.2025 do 30.11.2035.
2. Nájemce bere na vědomí, že v současné době v předmětných prostorech probíhá rekonstrukce, kdy se v případě komplikací může termín nástupu do předmětných prostor prodloužit. Pronajímatel konstatuje, že v tomto případě bude nájemce informovat o termínu dokončení stavby a následné kolaudace s předpokládaným termínem 11/2025, kdy smluvní strany si poskytnou maximální možnou součinnost, aby mohl být předmět nájmu využíván nájemcem bez zbytečného odkladu. V tomto případě by došlo ke změně termínu trvání smlouvy, resp. posunutí jejího počátku dle odst. 1 tohoto článku.
3. Pronajímatel nájemce vyzve k převzetí předmětu nájmu písemnou výzvou, ve které uvede termín jeho předání a převzetí, jenž nebude stanoven dříve než 5 dní ode dne doručení této výzvy nájemci.

III.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 1.440,00 Kč/m²/rok, tj. celkem 106.992 Kč ročně s tím, že nájemné bude počínaje rokem 2026 každoročně k 1.7. upravováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok a zveřejněnou ČSÚ a dále zálohy na služby ve výši dle platných cenových předpisů. Výše měsíčních záloh na jednotlivé služby spojené s užíváním prostor bude uvedena ve výpočtovém listu.
2. Úpravy nájemného lze provádět jen v souladu s aktuálními právními předpisy.
3. Nájemné včetně záloh na služby je splatné do posledního dne každého kalendářního měsíce. Zálohy na služby spojené s užíváním prostor jsou splatné spolu s nájemným a pronajímatel je vyúčtuje vždy jednou ročně dle zvláštních právních předpisů.
4. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb, je povinen zaplatit pronajímateli sankce dle příslušných právních předpisů.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje zejména:
 - a) přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ujednanému účelu užívání,
 - b) zajistit řádné a nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem po celou dobu trvání této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje zejména:
 - a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem dle čl. I. odst. 3 této smlouvy a v rozsahu stanoveném touto smlouvou a v souladu s domovním a požárním řádem,
 - b) platit řádně a včas dohodnuté nájemné,
 - c) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář s tím, že odpovídá za jeho znehodnocení po dobu trvání nájmu,
 - d) dbát, aby jeho činností nedocházelo k ohrožení životního prostředí, udržovat čistotu a pořádek na a v bezprostřední blízkosti předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy na úseku životního prostředí, požární ochrany a v souladu s obecně závaznými vyhláškami statutárního města Brna apod.,
 - e) umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly,
 - f) oznámit písemně pronajímateli potřebu odstranění vážné závady na předmětu nájmu, a to neprodleně, jinak nese nesplněním této oznamovací povinnosti odpovědnost za případnou škodu,
 - g) nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do užívání jiným osobám,
 - h) neprovádět změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - i) nepostoupit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své nájemní právo třetí osobě,
 - j) umístit reklamní nebo podobné zařízení na nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že souhlas pronajímatele nemá vliv na povinnost nájemce zajistit souhlas dotčených orgánů státní správy,
 - k) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a zajistit pojištění svého majetku na vlastní náklady,
 - l) nájemce bere na vědomí, že v současné době probíhá v předmětných prostorech rekonstrukce objektu, kdy tato rekonstrukce je přizpůsobena předmětu činnosti nájemce. V případě, že by nájemce nedodržel tuto smlouvu a nepřevzal si předmět nájmu v dohodnutém termínu dle článku II. této smlouvy, vznikla by pronajímateli značná škoda za neobsazení předmětu nájmu. Z toho důvodu se smluvní strany dohodly, že v případě odmítnutí nájemce převzít si předmět nájmu nebo nedodržení sjednaných termínů dle této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednoho ročního nájmu, tedy částku 106.992 Kč, kdy tato částka je splatná do 30 dnů od porušení povinnosti nájemce. Tato sankce je přiměřená vůči skutečnosti, kdy v případě odmítnutí převzetí předmětu nájmu ze strany nájemce by pronajímatel musel vynaložit značné prostředky k hledání nového nájemce, který by předmět nájmu užíval dle čl. I. odst. 3, kdy do smluvní pokuty je promítnut také případný ušlý zisk pronajímatele.
3. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že pokud nájemce provede sice s předchozím písemným souhlasem pronajímatele změny spočívající ve zhodnocení předmětu nájmu, které nelze po ukončení nájmu odstranit bez toho, že by se snížila hodnota věcí, avšak bez toho, že by se v daném případě současně pronajímatel písemně zavázal k úhradě takovéto změny spočívající ve zhodnocení věcí, nemá po ukončení této smlouvy nájemce nárok na vyrovnání, tzn. nebude použito ust. § 2220 odst. 1, druhá věta za středníkem občanského zákoníku.

V. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah mezi smluvními stranami může být ukončen písemnou dohodou, písemnou výpovědí, popř. dalšími ze způsobů uvedených v občanském zákoníku.
2. Výpověď může být učiněna pronajímatelem nebo nájemcem. Výpovědní doba se sjednává tříměsíčně a počíná běžet prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájem může být také skončen kteroukoliv smluvní stranou na podkladě písemné výpovědi bez výpovědní doby, pokud byly splněny podmínky ustanovení § 2232 občanského zákoníku (tj. porušuje-li jedna ze stran zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně).
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dále z uvedených důvodů, které jsou tímto považovány za zvlášť závažný způsob porušení povinností nájemce, a to jestliže:
 - a) nájemce užívá přes písemnou výzvu pronajímatele předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo poškození věci,
 - b) je předmět nájmu užíván v rozporu se sjednanými podmínkami,
 - c) nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele nezaplatil nájemné do 3 měsíců ode dne jeho splatnosti,
 - d) přenechá nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce provádí změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f) postoupí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své nájemní právo třetí osobě.
5. Nájemce se zavazuje, že do posledního dne výpovědní doby předmět nájmu vyklidí a předá pronajímateli zpět ve stavu, v jakém se nacházel v den předání, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení při řádném užívání. V případě výpovědi bez výpovědní doby bude předmět nájmu vyklizen a předán nejpozději ve lhůtě do 7 dnů ode dne skončení nájmu. O předání prostoru zpět pronajímateli sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol.

VI. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Veškeré změny, i nepodstatné odchylky návrhu změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně a schváleny podpisem obou smluvních stran. Při navýšení nájemného o míru inflace bude nájemce pronajímatelem pouze písemně vyrozuměn.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou doručovány a přebírány na jejich doručovací adrese, která je jak u pronajímatele, tak u nájemce uvedena v označení smluvních stran v záhlaví této smlouvy. Povinnost smluvní strany, která doručuje (odesílatel), doručit písemnost je splněna, jakmile smluvní strana, které se doručuje (adresát), písemnost převezme. Za rozhodné datum se považuje datum podacího razítka provozovatele poštovních služeb. V souladu s ustanovením § 373 občanského zákoníku se odeslaná písemnost považuje za doručenou třetí pracovní den po odeslání. Za doručení se považuje i doručení prostřednictvím Informačního systému datových schránek ve smyslu zák. č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění, a souvisejících předpisů.

4. Obě smluvní strany jsou povinny oznámit si navzájem jakoukoliv změnu údajů, zejména uvedených v záhlaví této smlouvy, a to písemně bez zbytečného odkladu poté, kdy ke změně došlo, nejpozději však do 3 měsíců.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava platných obecně závazných právních předpisů ČR.
6. Nájemce bere na vědomí povinnost pronajímatele vyplývající ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
7. Nájemce bere na vědomí, že je na základě zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.
8. Pronajímatel jako správce osobních údajů plní prostřednictvím tohoto ustanovení informační povinnost vůči subjektu údajů ve smyslu čl. 13 obecného nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, a souvisejících právních předpisů (dále jen „GDPR“) a informuje subjekt údajů, že na webových stránkách jsou zveřejněny informace o právech subjektů údajů dle GDPR. Právním titulem zpracování osobních údajů je čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky smlouvy. Má-li být smlouva zveřejněna v registru smluv, nabývá účinnosti až dnem jejího zveřejnění.
10. Tato smlouva je vyhotoveno v počtu stejnopisů s platností originálu dle počtu smluvních stran.
11. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, porozuměly jí a že souhlasí s jejím celým obsahem, který vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou a omylu prostou vůli. Současně smluvní strany prohlašují, že smlouvu neuzavřely v tísní anebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

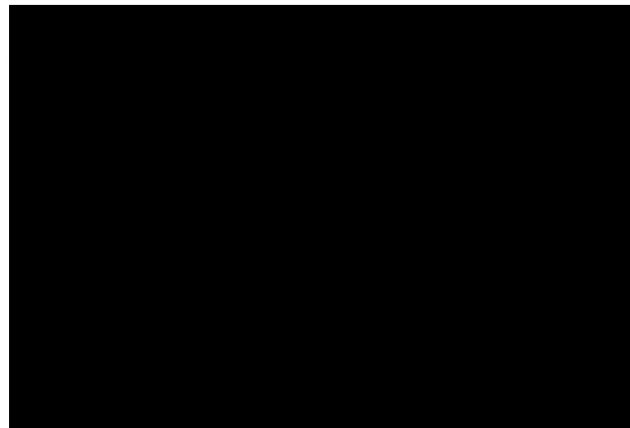
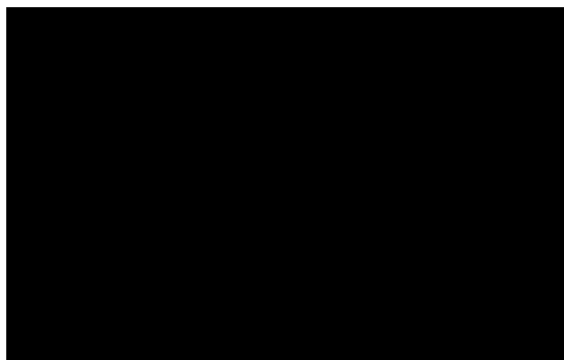
1. Záměr obce pronajmout nemovitou věc, uvedenou v čl. I. této smlouvy, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 10.02.2025 do 25.02.2025.
2. Pronájem nemovité věci specifikované v čl. I. této smlouvy byl odsouhlasen na 62. zasedání RMČ Brno-Židenice, konaném dne 12.05.2025, bod č. 19.

12. 06. 2025

V Brně dne

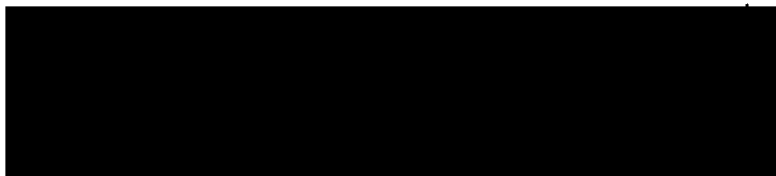
12. 06. 2025

V Brně dne.....



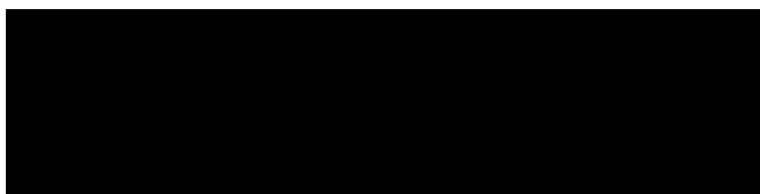
Plná moc

My, níže podepsaní



(dále jen „zmocnitel“)

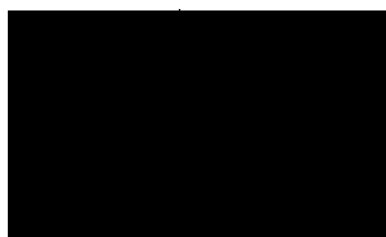
zplnomocňujeme tímto



K jednání ve věci žádosti včetně podpisu smlouvy o pronájmu nebytového prostoru v domě na ulici Porhajmova 18, 615 00 Brno o celkové výměře 74,3 m² skládajících se ze 2 místností označených jako klubovny, chodby a sociálního zařízení.

Tato plná moc je vystavena na dobu určitou do 31.12.2025. Zmocněnec je oprávněn jednat ve všech věcech samostatně.

V Praze, dne 7. 4. 2025



Plnou moc přijímám v celém rozsahu:

