

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

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 je na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/141 konané
dne 27. 8. 2025 pověřen Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Práh jižní Morava, z.ú.,

se sídlem Tuřanská 199/12, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno
zastoupena ředitelkou PaedDr. Blankou Veškrnovou
IČO 70288101

zapsaná v rejstříku ústavů vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl U, vložka 177

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1141 s budovou č. p. 289 na adrese Křenová 6, Brno, která je jeho součástí, v k. ú. Trnitá, obec Brno (dále jako „budova“). Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, na LV č.10001.
2. Předmětem nájmu jsou prostory o celkové výměře 5 m² nacházející se v 1. NP budovy, a to místnost č. 1.03 (zázemí baru) o výměře 1,3 m² a část místnosti č. 1.02 (kavárna) o výměře 3,7 m². (dále také jako „předmět nájmu“). Předmět nájmu je graficky vyznačen v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce bude prostory užívat pro provoz terapeutické kavárny.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přejímá.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 9. 2025.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájem písemně vypovědět bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a. nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b. nájemce je v prodlení s úhradou jistoty nebo s doplněním jistoty dle čl. III. odst. 2 této smlouvy,
 - c. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - e. 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.

4. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve výši **1.200,- Kč** za rok. Výše čtvrtletní splátky činí 300,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje platit zálohy za energie a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Jedná se zejména o elektrickou energii, teplo, vodné a stočné, srážkové, osvětlení společných prostor, provoz technologických zařízení (vzduchotechnika, požární signalizace atp.), úklid společných prostor a ploch, servis technologických zařízení apod. Rozpis sjednaných zálohových plateb je uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy. Ostatní případné služby spojené s nájmem bude nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb.
3. Zálohy na služby a energie jsou splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platba náleží, tj. k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. daného kalendářního roku, převodem na bankovní účet půjčitele. Provedení platby vypůjčitele se rozumí připsání platby na účet půjčitele. Faktura na první zálohy za služby, tj. záloha za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do třiceti dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Vyúčtování zálohových plateb bude probíhat jednou ročně.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.

6. 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. Aktuální výši nájemného a úhrad za služby v daném kalendářním roce pronajímatel nájemci vždy oznámí písemně bezodkladně poté, co bude známa výše průměrné míry inflace stanovené ČSÚ. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné a úhrady za služby hradit.
7. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a úhrady za služby, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi nájmu.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
4. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu, odcizení či poškození věcí umístěných v předmětu nájmu.
5. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí a norem souvisejících.
6. Nájemce bere na vědomí, že:
 - na vstupní dveře do předmětu výpůjčky není možné instalovat jakékoliv označení bez souhlasu pronajímatele;
 - v budově je instalován kamerový systém.
7. Nájemce nesmí svévolně zamezovat provozu a funkčnosti systému elektrické požární signalizace, požárních čidel ani vzduchotechnického zařízení. Jakékoliv zamezování provozu těchto technologií může být požadováno za hrubé porušení této smlouvy se všemi důsledky
8. V případě dalších požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy a v případě stavebních úprav a změn předmětu nájmu se nájemce zavazuje 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 nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli. Smluvní strany se

dohodly, že nájemce nemá 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 nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.

9. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se ho uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
10. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
11. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
12. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/6 (jedné šestiny) aktuálního ročního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a plateb za provozní náklady. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci 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 nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za škodu na zdraví osob zdržujících se v předmětu nájmu. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájmu 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 nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto

postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI. Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
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 ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
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 1. 9. 2025.

Doložka

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 30. 7. 2025 do 15. 8. 2025.

Tato smlouva byla schválena usnesením přijatým na schůzi Rady města Brna č. R9/141 konané dne 27. 8. 2025.

V Brně dne

 Digitálně podepsal
Ing. Ladislav
Borek
27.08.2025 12:30

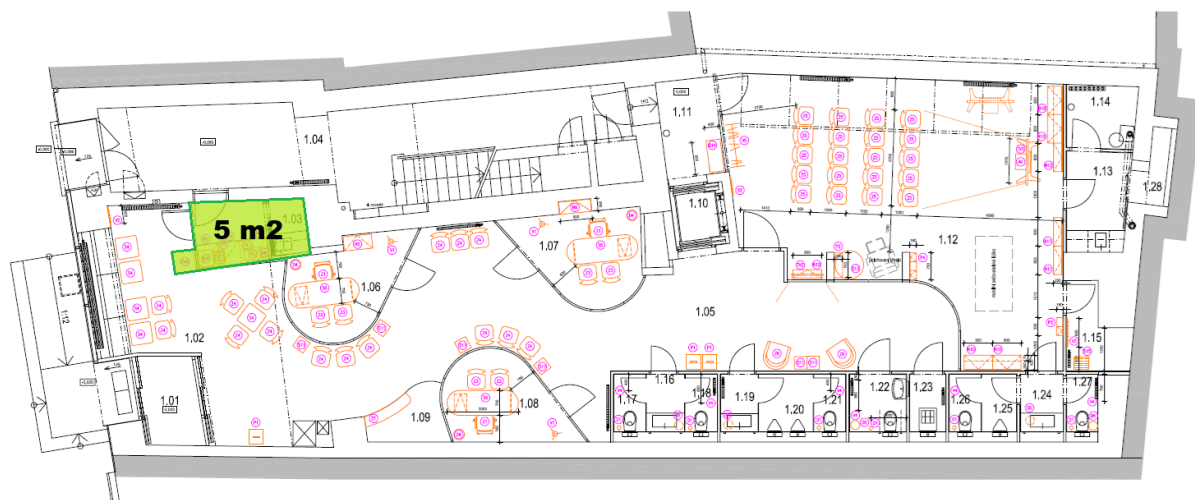
.....
Statutární město Brno
Ing. Richard Elleder
vedoucí OSM MMB
pronajímatel

V Brně dne

PeaDr.
Blanka
Veškrnová
.....
Digitálně podepsal
PeaDr. Blanka
Veškrnová
Datum: 2025.08.27
14:08:36 +02'00'

Práh jižní Morava, z.ú.
PaedDr. Blanka Veškrnová
ředitelka
nájemce

Příloha smlouvy: vyznačení předmětu nájmu



Výpočtový list

Bank. spojení pronajímatele		000000-111107222/0800	
Uživatel			
Jméno	Práh jižní Morava, z.ú.		
IČ	70288101		
DIČ	CZ70288101		
Plátce DPH	Ne		

Variabilní symbol	7028900602	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	Nebytový prostor	KŘENOVÁ 289/6	
Číslo prostoru	602	60200 BRNO	
Smlouva	6625034216	Platnost smlouvy	Od 01.09.2025 na dobu neurčitou
Splatnost	30.09.2025	Podání výpovědi	
Doba placení	Čtvrtletní	Penalizace	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Smluvní	Roční nájemné	1 200,00
Topení		Směrné číslo (120/2011)	
Podlaží		Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	2

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Vybavení prostoru	0,00 V
Vodné stočné	600,00 S
Elektrická energie	3 000,00 S
Teplo	3 000,00 S
Společná elektřina	300,00 S
Ostatní služby 1	300,00 S
Úklid	240,00 S
Nájemné	300,00 V
Nájemné celkem	300,00
Služby celkem	7440,00
Měsíční předpis celkem Kč	7740,00
Platební příkaz	7740,00

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
místnost		1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
kavárna		3,70	0,00	3,70	3,70	3,70
Celkem		5,00	1,30	5,00	5,00	5,00

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
Práh jižní Morava, z.ú.		Nájemce	01.09.2025		

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.



Digitálně podepsal
Ing. Ladislav Borek
27.08.2025 12:32

Pronajímatel

PeaDr.
Blanka
Veškrnová

Digitálně podepsal
PeaDr. Blanka
Veškrnová
Datum: 2025.08.27
14:09:14 +02'00'

Nájemce



Správce