

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

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

## 1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ 44992785

zastoupeno primátorem Ing. Petrem Vokřálem

pověřen podpisem smlouvy: Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB, na základě usnesení schůze Rady města Brna R7/070 konané dne 28. 6. 2016

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

██████████  
dále jako „pronajímatel“

a

## 2. AFFORDABLE FASHION s.r.o.

se sídlem Lidická 700/19, 602 00 Brno

IČ: 045 60 388

zastoupena jednatelem: Shivji Lal Sharma

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 90621

dále jako „nájemce“

## I.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1117/2 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 123 m<sup>2</sup> s budovou č. 1 (nezapsanou v katastru nemovitostí), která je součástí tohoto pozemku, v k. ú. Třitá, obec Brno (v areálu Ruměš 3, 5, 9). Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno – město, na LV č. 10001.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, je prostor – místnost č. 5 o výměře 64 m<sup>2</sup> v 1. NP budovy uvedené v předchozím odstavci (dále také jako „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat jako sklad.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, prohlédl si ho, je si tohoto stavu vědom a tento předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

## II.

### Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
  - a. nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného,
  - b. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - c. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.

Z důvodu shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem nájemci doručena.

### III.

#### Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve výši **29 000,- Kč ročně**. Výše čtvrtletní splátky činí 7 250,- Kč.
2. S nájmem není spojeno poskytování energií v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby, zejména ostrahu, úklid, venkovní osvětlení apod., jejichž rozpis včetně výše zálohových plateb je uveden v sumáři plateb, který tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které nájemné náleží, tj. k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. daného kalendářního roku na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné, tj. za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. V případě, že pronajímatel sdělí nájemci písemně jiné číslo účtu pro placení nájemného, bude ode dne doručení takového oznámení nájemce hradit nájemné na tento nový účet.
4. 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. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné a úhrady za služby hradit.
5. 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 zavazuje se zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.
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. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení předmětu nájmu nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení, ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení.
7. 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.
8. 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.
9. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
10. 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.

## V.

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému 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 jeho stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájmu pronajímateli 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, v platném znění.
3. Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny, nepoužije.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 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.

### Doložka

Záměr statutárního města Brna pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonným způsobem dne 30. 5. 2016.

Tato smlouva byla schválena usnesením schůze Rady města Brna R7/070 konané dne 28. 6. 2016 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne .....

V Brně .....

.....  
za pronajímatele  
statutární město Brno  
Bc. Petr Gabriel, vedoucí  
Odboru správy majetku MMB

.....  
za nájemce  
AFFORDABLE FASHION s.r.o.  
Shivji Lal Sharma  
jednatel