

# S M L O U V A

## o nájmu pozemku a prostor sloužících k podnikání č. 09 08 16

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení s ustanovením § 2302 a násl. zákona č.  
89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění  
mezi

### Statutární město Brno, městská část Brno-jih

sídlem Mariánské nám. 13, 617 00 Brno

zastoupené panem Mgr. Ing. Danielem Kyprem, starostou městské části Brno-jih

IČ: 449 92 785

bankovní spojení: KB a.s., pobočka Brno-město č.ú.19-15929621/0100,

*(dále jen pronajímatel)*

**a**

podnikající jako fyzická osoba dle živnostenského zákona pod obchodním jménem Štěpán Hajda,  
IČ 03720594, sídlem 696 51, Kostelec 118.

*(dále jen nájemce)*

### Čl. I.

- 1.1. Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 927/7 včetně budovy č.p. 637 (na ulici Kaštanová 141e), která je jeho součástí, a dále pozemku p.č. 928/1 – ostatní plocha o výměře 703 m<sup>2</sup>, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č.10001, pro obec Brno, k.ú. Horní Heršpice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrálního pracoviště Brno-město.
- 1.2. Pronajímatel je na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Brna č. Z4/031 konaného dne 24. ledna 2006 a na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Brna č. Z6/010 ze dne 8. listopadu 2011 oprávněn s nemovitými věcmi dle bodu 1.1. disponovat.

### Čl. II.

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory sloužící k podnikání nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 637, a to místnosti č.1 a č. 2 k využití jako kanceláře, místnost č. 3 – WC, místnost č. 4 – umývárna a místnost číslo 5 – chodba, vše pro účely svého podnikání (zvýrazněno žlutě), a ke spoluužívání společné prostory, a to místnost č.8 - vstupní hala (zvýrazněno modře) za účelem přístupu do pronajatých prostor (vše dále též jako „nebytové prostory“). Podlahová plocha a legenda jednotlivých místností 1. podlaží jsou uvedeny v příloze č. 2, která je nedílnou součástí smlouvy.
- 2.2. Pronajímatel touto smlouvou dále pronajímá nájemci část pozemku p.č. 928/1 o výměře 65 m<sup>2</sup>, jak je zvýrazněno modře v příloze č. 3, která je nedílnou součástí smlouvy, k využití jako plochu k parkování.
- 2.3. Nájemce prohlašuje, že je mu na základě prohlídky znám faktický stav touto smlouvou pronajímaných nemovitých věcí – pozemku specifikovaného sub. II. odst. 2.2. této smlouvy a nebytových prostor specifikovaných sub. II. odst. 2.1 této smlouvy, a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá do svého užívání. O předání předmětu nájmu je sepsán Protokol o předání a převzetí pronajatých nemovitých věcí ze dne 14.10.2016

- 2.4. Nájemce je povinen užívat touto smlouvou pronajímané nemovité věci ke sjednanému účelu, není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit způsob užívání.
- 2.5. Nájemce může pronajmout předmět nájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

### Čl. III.

- 3.1. Nájemní poměr je sjednán na dobu **neurčitou**, a to od 15.10.2016.

### Čl. IV.

- 4.1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání touto smlouvou pronajímaných nemovitých věcí platit pronajímateli dohodnuté **nájemné ve výši 60.000,- Kč** (slovy: šedesát tisíc korun českých) ročně.
- 4.2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši **5.000,-Kč** splatných vždy k 15. dni příslušného měsíce, za který se platí nájemné, a to bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. č.ú.19-15929621/0100, VS 4462000 **036**.
- 4.3. Pro případ prodlení s platbou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 4.4. Nájemce dává výslovný souhlas pronajímateli k jednostrannému zvyšování nájemného, které bude pronajímatel provádět v relacích inflačního růstu spotřebitelských cen v České republice a tuto úpravu promítne do nájemného a jeho splátek zpětně, vždy k 1.1. kalendářního roku. Jako podklad bude brán údaj ČSÚ uveřejněný v příslušné statistické ročence (index růstu spotřebitelských cen v průměru za celý rok k roku předchozímu). Pokud tak neučiní, je oprávněn zvýšit nájemné v kterémkoli dalším roce o součet nárůstů celoroční míry inflace za jednotlivé roky, kdy nájemné nevyšil. I při tomto případném zvýšení nájemného se pronajímatel zavazuje, že nájemné nebude v rozporu s cenami obvyklými v dané lokalitě a čase.

### Čl. V.

- 5.1. Nájemce samostatně hradí veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména skutečné náklady za dodávky elektrické energie dle instalovaného měřícího přístroje, přičemž se zavazuje uzavřít s dodavatelem energie potřebnou smlouvu. Nájemce se zavazuje hradit náklady za vodné a stočné dle instalovaného podružného měřícího přístroje, přičemž příslušná částka za dané období bude fakturována pronajímatelem na základě příslušné fakturace dodavatele.
- 5.2. Nájemce bude na svoje vlastní náklady provádět úklid pronajatých nemovitých věcí, udržovat čistotu a pořádek společných prostor, udržovat čistotu a pořádek na užívaném pozemku a zajišťovat odvoz odpadu vzniklého jeho podnikatelskou činností v předmětu nájmu.
- 5.3. Nájemce se zavazuje, že i po dni ukončení nájmu uhradí pronajímateli doúčtované náklady za energie, vodné a stočné a služby, které za dobu nájmu spotřeboval, a to nejpozději do 14 dnů od jejich přeučtování pronajímatelem.

### Čl. VI.

- 6.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, zejména nepřetržitý přístup a příjezd do předmětu nájmu.
- 6.2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, či pronajímatelem k tomu pověřenému pracovníkovi vstup na předmět nájmu k provedení odečtu poměrových měřidel a za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy. Pronajímatel je však povinen každý příchod pověřeného pracovníka (včetně jeho jména a příjmení) ohlásit nájemci předem.
- 6.3. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a normy, jakož i předpisy o ochraně majetku.

- 6.4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu případné havárie a poškození pronajatých prostor, jakož i potřebu oprav většího rozsahu.
- 6.5. Nájemce je povinen udržovat touto smlouvou pronajímané nebytové prostory v provozuschopném stavu. Za tímto účelem je povinen na své náklady provádět zejména pravidelnou údržbu a drobné opravy související s užíváním nebytových prostor. Smluvní strany se dohodly, že za drobné opravy nebytových prostor považují tyto opravy a výměny:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu,
  - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody,
  - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
  - h) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
  - i) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů specifikovaných v čl. VIII. body a)-h).
- Podle výše nákladu se strany dohodly, že za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč.
- 6.6. Větší opravy, práce investičního charakteru a práce podléhající povolení stavebního úřadu, může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že o jejich rozsahu, realizaci a způsobu financování bude uzavřena samostatná dohoda. V případě, že nájemce provede úpravy bez souhlasu pronajímatele bere na vědomí, že může být vyzván pronajímatelem k uvedení pronajatých prostor do původního stavu na vlastní náklady.
- 6.7. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady pravidelné revize elektrických, plynových a obdobných zařízení a rozvodů v pronajatých nebytových prostorech, přičemž je povinen předat pronajímateli kopie revizních zpráv.
- 6.8. Nájemce může touto smlouvou pronajímaný nebytový prostor opatřit označením své provozovny nad rámec zákonného označení pouze se souhlasem pronajímatele a v přiměřeném rozsahu. Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce od doručení souhlasu pronajímateli, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
- 6.9. Pojištění pronajímaných nemovitých věcí platí pronajímatel.  
Nájemce si další pojištění související s pojištěním provozu své činnosti a věcí movitých nacházejících se v prostorách sloužících k podnikání pronajímaných dle čl. I. této smlouvy, hradí sám. Nájemce je tak zodpovědný za pojištění a zabezpečení svého majetku uloženého v pronajatých prostorech proti veškerým škodám.
- 6.10. Po skončení nájmu je povinen nájemce nebytové prostory vyklidit do 15 dnů od skončení nájmu a odevzdat je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Případné škody se zavazuje nájemce uhradit. Pro případ prodloužení s vyklizením nebytových prostor se sjednává smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý týden prodloužení.
- 6.11. Po skončení nájmu bude sepsán a oběma stranami podepsán protokol o předání a převzetí pronajatých nemovitých věcí. Obsahem protokolu bude navíc případný soupis závad a škod nad rámec obvyklého opotřebení a dohoda účastníků o jejich odstranění, případně o jejich finanční náhradě.

## Čl. VII.

- 7.1. Nájemce není oprávněn provádět změny na touto smlouvou pronajatém pozemku bez souhlasu pronajímatele, zejména nebude provádět nové investice, vysazovat trvalé porosty atd. Zhodnocení nemovité věci provedené v rozporu s touto smlouvou nezakládá nájemci právo na úhradu takového zhodnocení.
- 7.2. Nájemce se zavazuje řádně a pravidelně celoročně udržovat touto smlouvou pronajatý pozemek, jak je zakreslen v příloze č. 3, a to na své náklady.
- 7.3. Nájemce se zavazuje, že nebude porušovat životní prostředí a zejména nebude nadměrně přiměřenou poměrům obtěžovat okolí hlukem, pachy, prachem, popílkem, kouřem, pevnými a tekutými odpady.
- 7.4. V návaznosti na ust. § 73 zák.č 326/2004 Sb. se nájemce zavazuje omezovat výskyt a šíření škodlivých organismů včetně plevelů tak, aby nevznikla škoda jiným osobám nebo nedošlo k poškození životního prostředí anebo k ohrožení zdraví lidí a zvířat.
- 7.5. V případě, že se na pronajatém pozemku nachází porosty (stromy a keře) je nájemce povinen upozornit pronajímatele na jejich špatný stav a bezodkladně učinit potřebná opatření k odstranění tohoto závadného stavu. V případě nesplnění této povinnosti pronajímatel nezodpovídá za vzniklou škodu nájemci, ani třetím osobám.
- 7.6. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené nájemcem třetím osobám na pronajatých nemovitých věcech v průběhu trvání nájemního vztahu. Škody působené nájemcem na pronajatých nemovitých věcech je nájemce povinen nahradit bez zbytečného odkladu.

## Čl. VIII.

- 8.1. Nájemní poměr zaniká :
  - a) výpovědí,
  - b) písemnou dohodou smluvních stran,
  - c) odstoupením od smlouvy.
- 8.2. Výpověď z nájmu nemovitostí se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
- 8.3. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni odstoupit od smlouvy z důvodů uvedených v zákoně a v této smlouvě. Odstoupení je účinné prvním dnem následujícím po dni, kdy bylo písemné odstoupení doručeno druhé straně.
- 8.4. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy zejména:
  - a) z důvodu soustavného hrubého narušování dobrých sousedských vztahů nájemcem,
  - b) neudržování předmětu nájmu v náležitém stavu,
  - c) bez vážného důvodu nájemce předmět nájmu neužívá nebo jej užívá v rozporu s dohodnutým účelem smlouvy,
  - d) přenechal nájemce bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu třetí osobě,
  - e) je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 8.5. V případě výpovědi ze strany pronajímatele se nájemce vzdává nároku na náhradu za převzetí zákaznické základny.

## Čl. IX.

- 9.1 Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny veškerá právní jednání vůči druhému účastníkovi zasílat formou doporučeného dopisu na doručovací adresy uvedené v záhlaví smlouvy. Smluvní strany dále berou na vědomí, že zásilka se považuje za doručenu i v případě

jejího odmítnutí, nepřevzetí či nevyzvednutí, a to desátý den ode dne následujícího po odeslání dopisu. V případě, že dojde ke změně týkající se doručovací adresy uvedené v záhlaví, vzniká smluvním stranám povinnost tuto změnu oznámit písemně druhému účastníku smlouvy. Pokud některá ze smluvních stran tuto svoji oznamovací povinnost nesplní, považuje se za adresu pro doručování adresa uvedená v záhlaví smlouvy.

- 9.2 Změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze formou písemných číslovaných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami.
- 9.3 Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech o stejné právní síle, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.
- 9.4 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, případně ostatními platnými předpisy České republiky.
- 9.5 Smluvní strany vzájemně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek či na nátlak kterékoliv strany, popř. třetích osob. Smlouva byla uzavřena vážně a smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy jakékoliv skutečnosti, které by její uzavření vylučovaly. Smluvní strany prohlašují, že se na jednotlivých ustanoveních této smlouvy dohodly jasně a určitě tak, aby z tohoto důvodu mezi nimi nedocházelo ke sporům. Text této smlouvy zároveň nahrazuje veškeré předmluvní dohody a zcela přílehlavě a úplně vyjadřuje skutečnou vůli smluvních stran. Zároveň se konstatuje, že text smlouvy vznikl v důsledku úplného konsensu smluvních stran s tím, že žádná ze stran nebyla v postavení tzv. strany silnější.
- 9.6 Pokud by některé z ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo neúčinným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží hospodářskému účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.
- 9.7 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Brno dne ....1.2...10...2016...

- Příloha: č. 1 Doložka dle § 41 z.č. 128/2000 Sb. O obcích  
č. 2 Situační plánek 1. nadzemního podlaží  
č. 3 Kopie katastrální mapy se zákresem

**Štěpán Hajda**  
696 51 Kostelec 118  
IČ: 03720594 • DIČ: CZ7104154057

....  
Štěpán Hajda  
nájemce

Statutární město Brno  
Městská část Brno - jih  
Mariánské nám. 13, 617 00 Brno  
- 3 -

Mgr. Ing. Daniel Kypr  
starosta MČ Brno-jih  
pronajímatel

**D o l o ž k a**  
**dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb.**  
**o obcích (obecní zřízení)**

Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 08.09.2016 do 26.09.2016.

Pronájem nemovitostí a znění smlouvy bylo schváleno na 57. zasedání RMČ Brno-jih konaném dne 05.10.2016.

Brno dne 12. 10. 2016

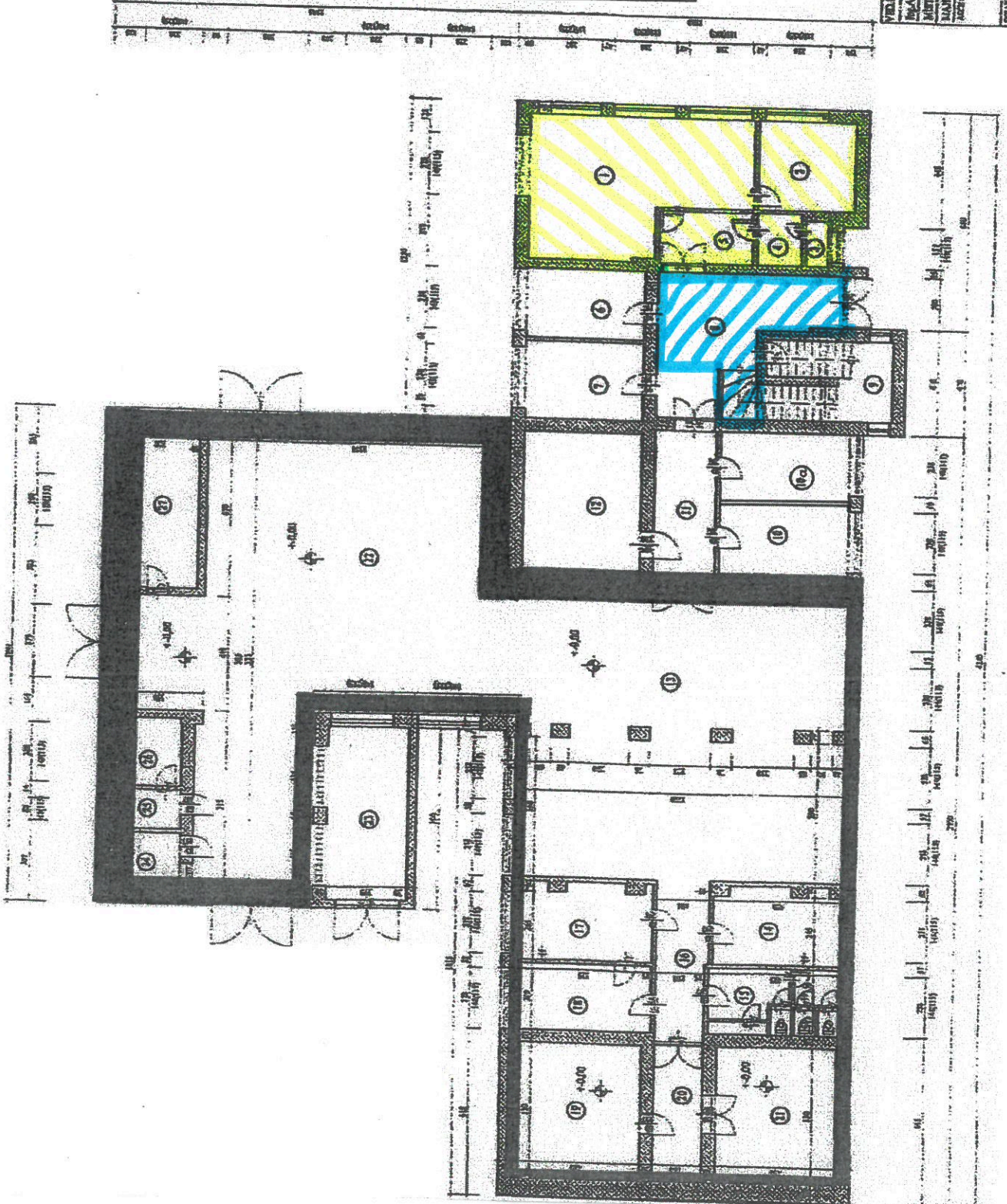
Statutární město Brno  
Městská část Brno - jih  
Mariánské nám. 13, 617 00 Brno

.....  
Mgr. Ing. Daniel Kypr  
starosta MČ Brno - jih

Statutární město Brno  
Městská část Brno - jih  
Mariánské nám. 13, 617 00 Brno

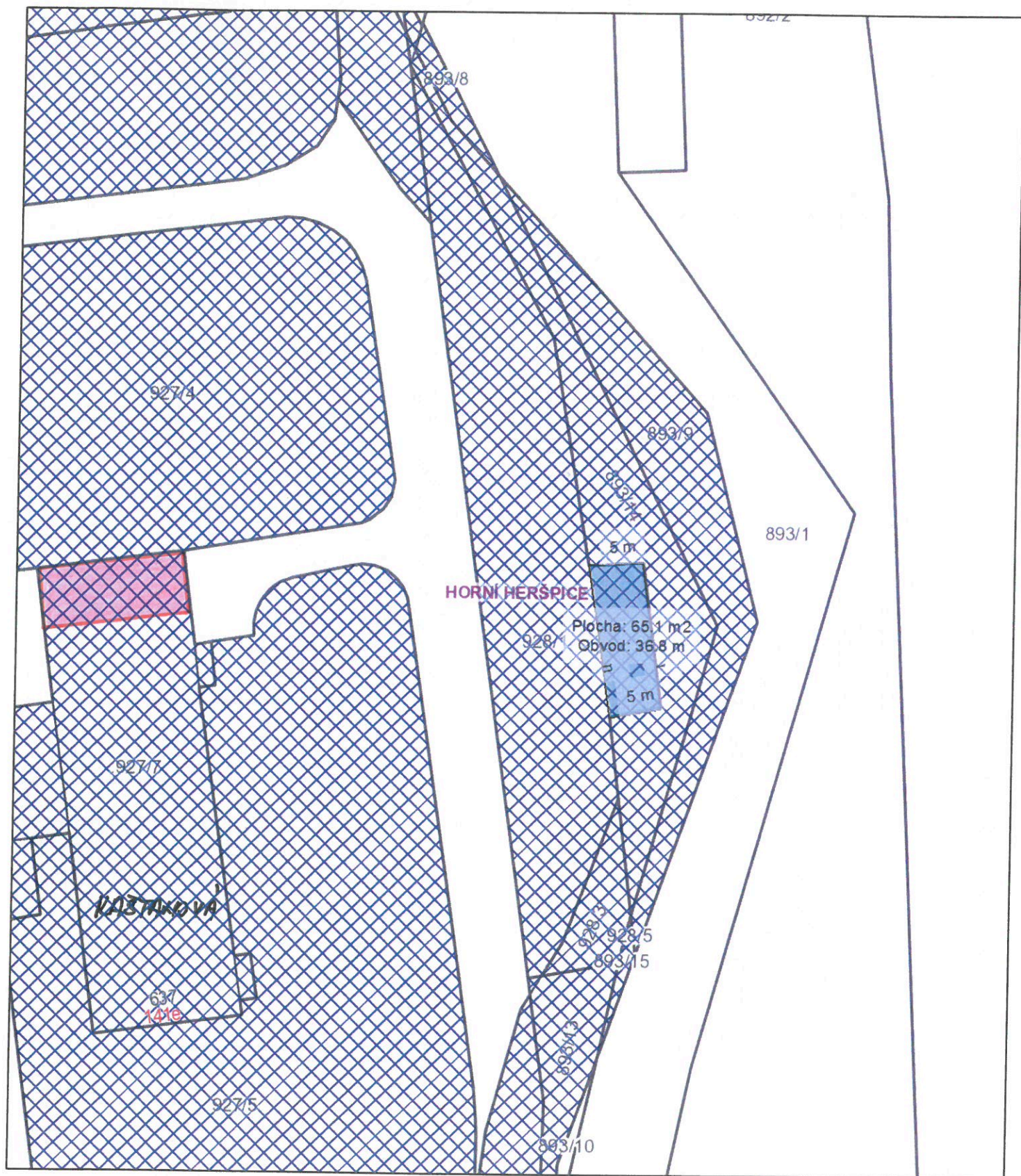
**LEGENDA MÍSTNOSTÍ**

Číslo místn	MÍSTNOST	PLOCHA	PODLAHA
1	Kancelář	39,22 m <sup>2</sup>	PVC
2	Kancelář	12,41 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
3	WC	1,66 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
4	Umývána	3,30 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
5	Chodba	7,02 m <sup>2</sup>	PVC
6	Kancelář	11,99 m <sup>2</sup>	PVC
7	Kancelář	13,43 m <sup>2</sup>	PVC
8	Vstupní hala	24,58 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
9	Schodišť. prostor	13,92 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
10	Kuchyňka	13,40 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
10a	Kotlina + WC	13,30 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
11	Chodba	13,80 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
12	Chladicí box	23,85 m <sup>2</sup>	Beton
13	Hala I.	141,45 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
14	Kancelář	13,97 m <sup>2</sup>	PVC
15	WC + umývána	12,77 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
16	Chodba	11,28 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
17	Kancelář	15,24 m <sup>2</sup>	PVC
18	Kancelář	13,65 m <sup>2</sup>	PVC
19	Chladicí box	25,44 m <sup>2</sup>	Beton
20	Chodba	9,54 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
21	Chladicí box	23,85 m <sup>2</sup>	Beton
22	Hala II.	175,48 m <sup>2</sup>	Prům. posilana
23	Garáž	20,77 m <sup>2</sup>	Beton
24	Příruční sklad	6,62 m <sup>2</sup>	Keramická dlažba
25	Satna	4,05 m <sup>2</sup>	PVC
26	Kancelář	6,95 m <sup>2</sup>	PVC
27	Sklad	20,48 m <sup>2</sup>	PVC



VYPRACOVATEL	PROJEKTANT	KONSTRUKTOR	RAMA
Ing. ALBA HRODINA	Ing. JANČIČEK PRÁNKOVIC		Kelová 3
MÍSTO I. VYPRACOVÁNÍ PRÁCE	OBJEKT	ADRESA	814 00 Brno
MANTEL: Brno, Orlanová			posádky
ČÍSLO	ADRESA	PROJEKT	1:100
	ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA		
	KAZATKOVÁ 141/137		
	612 00 BRNO-VEŠTĚNÁ PRAHA 10		
	ZÁKLADNÍ ÚSTAVNÍ STAVBY I. PRŮBĚH		





 NEBYTOVÉ PROSTORY

 POZEMEK



