

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č.1/NM/18

v souladu s ust. zákona č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku  
v platném znění (dále jen „smlouva“)

uzavřená mezi

1. **Město Bruntál,**  
Nádražní 20, Bruntál IČ 002 95 892  
zastoupené příspěvkovou organizací Hospodářská správa města Bruntál, Požárníků 130/10,  
Bruntál, IČ 711 97 818  
zastoupenou ředitelem organizace Bc. Lud'kem Holanem  
Bankovní spojení: KB Bruntál, 20001-525771/0100

Dále jen „pronajímatel“

a

2. **SAGAPO,** příspěvková organizace,  
se sídlem v Bruntále, Uhlířská 1353/2  
zastoupena ředitelem organizace Mgr. Petrem Konečným  
IČ: 00846350

Dále jen „nájemce“

## I.

### Preambule

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti č.p.66 v Bruntále, ulice nám. Míru č.o.5, a že je oprávněn výše uvedenou nemovitost pronajímat.

## II.

### Předmět a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném domě nebytový prostor (kanceláře) nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, sestávající z místností č. 201, 201A, 201B, 201C, 201D o celkové velikosti 147,1 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Nájemce je oprávněn vedle výlučného užívání předmětu nájmu podle odst. 2.1 této smlouvy, nevýlučně obvyklým způsobem užívat i jeho příslušenství sestávající ze sociálního zařízení přístupného ze společných prostor domu. Nájemce je rovněž oprávněn k obvyklému nevýlučnému užívání společných prostor domu č.p. 65, tj. chodby z náměstí Míru jako přístup do pronajímaného prostoru.
- 2.3 Účelem nájmu je provoz administrativních činností nájemce.

- 2.4 Nájemce se zavazuje předložit v nejkratší možné lhůtě kopii povolení k provozování své činnosti případně kopii zřizovací listiny, případně výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců.
- 2.5 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor dále pronajímat, ani poskytovat dalším osobám.
- 2.6 Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že účelem nájmu není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti ve smyslu odstavce 1, § 2302 Občanského zákoníku.

### III. Nájemné

- 3.1 Nájemné za pronajímaný prostor podle této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran a na základě rozhodnutí pronajímatele ze dne 4.1.2018 a činí:  
**147.100,- Kč/rok, měsíčně 12.258,- Kč.**

**Zálohy na služby spojené s užíváním prostoru, které je nájemce povinen hradit spolu s nájmem, jsou zvlášť vyznačeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.**

- 3.2 Nájemné se zvyšuje o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje prvním červencem roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena. Nová výše nájemného bude vyznačena v novém výpočtovém listu.
- 3.3 Nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné měsíčně. Částka je splatná do dvacátého dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.
- 3.4 Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit zálohy na cenu služeb a to v návaznosti na změnu cen dodavatelů služeb. Tato změna bude nájemci oznámena písemně zasláním nového výpočtového listu.
- 3.5 Nájemce se zavazuje platit nájemné ode dne účinnosti této smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 3.6 Nájemce bere na vědomí svoji povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých), ocitne-li se v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než jeden měsíc. Tato pokuta náleží pronajímateli za každý i jen započatý měsíc prodlení.
- 3.7 Zálohy na služby spojené s nájmem, budou pronajímatelem vyúčtovány vždy nejpozději k 30.4.násl.roku.

#### **IV. Doba nájmu**

4.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu:

- určitou od 15.1.2018 do 31.12.2018

#### **V. Všeobecná ustanovení**

- 5.1 Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor a v tomto stavu je přijímá.
- 5.2 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl.II této smlouvy, v souladu s právními předpisy, pravidly slušnosti, dobrých mravů a zvyklostmi.
- 5.3 Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorech na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním pronajatého prostoru. Smluvní strany se pro účely této smlouvy výslovně dohodly, že souhlasí s vymezením drobných oprav, které jsou definovány v ust. §§ 4 a 5 nařízení vlády č.308/2015 Sb., v platném znění. Částka uvedená v § 5, tohoto nařízení vlády se pro účely této smlouvy zvyšuje na 5.000,- Kč. Za škodu způsobenou na pronajímaném prostoru odpovídá nájemce podle platné právní úpravy.
- 5.4 Nájemce je povinen provádět opravy nemovité věci, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
- 5.5 Nájemce není oprávněn umisťovat do oken pronajatého prostoru a na fasádu domu jakékoliv reklamní či informační prvky související s jeho činností, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.6 Nájemce je povinen umožnit, po předchozím telefonickém oznámení, vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo jím pověřeným osobám, za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a kontroly užívání předmětu nájmu ke smlouvenému účelu.
- 5.7 Pronajímatel nebo jiná, jím pověřená osoba, jsou oprávněni po předchozím telefonickém oznámení vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou za stranu nájemce za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalších vedení či sítí, přičemž pronajímatel se zavazuje dle svých možností zajistit, aby při provádění této údržby, oprav a kontrol byl co nejméně narušen provoz nájemce v předmětu nájmu.
- 5.8 Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorech z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorech, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.
- 5.9 Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 5.10 Nájemce se zavazuje sjednat a udržovat po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti nájemce za škody související s užíváním předmětu nájmu a toto pojištění se bude

vztahovat i na případy poranění či úmrtí osob a škod na nemovitém a movitém majetku pronajímatele.

5.11 Nájemce je povinen v pronajatých prostorech dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti práce apod.).

5.12 Nájemce má za povinnost úklid chodníků před objektem, jenž je předmětem nájmu vymezený vstupem, a to zejména v zimním období.

5.13 Pronajímatel si vyhrazuje právo na uzavření objektu z důvodu provádění nezbytných oprav, plánovaných oprav a havarijních oprav v objektu.

## VI.

### Zánik nájmu

6.1 Nájem může být ukončen písemnou dohodou pronajímatele a nájemce, nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce v souladu s ust. § 2312 a násl. občanského zákoníku, v platném znění. Výpovědní doba činí 6 měsíců, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, činí výpovědní doba 3 měsíce. Za vážný důvod se považuje zejména:

- prodlení s placením nájemného a záloh na služby, delším než jeden měsíc
- užívání pronajatých prostor v rozporu se smlouvou

6.2 Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi, která musí být učiněna písemně k rukám druhé strany, a to doporučeným dopisem.

6.3 Při ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje pronajímané prostory řádně vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to ke dni zániku účinnosti této smlouvy. Nájemce se rovněž zavazuje při skončení nájmu odstranit znamení, kterými pronajímaný prostor se souhlasem pronajímatele opatřil.

6.4 Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajatý prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě předávacího protokolu.

6.5 Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,- Kč.

6.6 Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na úhradu případné škody.

6.7 Smluvní strany se zavazují navzájem si hradit škody, které vzniknou na majetku druhé strany zaviněným jednáním.

### 6.8 Alternativní rozhodčí doložka

S odkazem na usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.2.2008, sp. zn. 32 Cdo 2697/2007, se smluvní strany dohodly na sjednání této alternativní rozhodčí doložky:

Smluvní strany se dohodly, že případné spory, které by mohly vzniknout z této smlouvy a v souvislosti s ní, mohou být mimo jiné řešeny v rozhodčím řízení u jediného rozhodce:

## **JUDr. Miluše Kulhavé, advokátky, se sídlem Bruntál, Sladovnická 16.**

Rozhodčí řízení bude probíhat pouze písemně, bez ústního projednání jako jednostupňové. Řízení se bude konat v sídle rozhodce.

Rozhodčí řízení se zahajuje na základě podané rozhodčí žaloby ve dvojím vyhotovení, zaslané do sídla rozhodce. Z rozhodčí žaloby musí být patrné, komu je určena, kdo ji činí, které věci se týká a co se sleduje. Rozhodčí žaloba musí obsahovat vylíčení rozhodujících skutečností, označení důkazů, jichž se žalobce dovolává a musí z ní být patrné, čeho se žalobce domáhá. K rozhodčí žalobě musí být přiložena tato smlouva nebo její úředně ověřená kopie. Listinné důkazy musí být předloženy v originálech nebo v úředně ověřených kopiích.

Rozhodce může vzniklý spor mezi stranami rozhodnout podle zásad spravedlnosti. Vydaný rozhodčí nález nebude obsahovat odůvodnění.

### **Náhrada nákladů rozhodčího řízení:**

Účastník, který v rozhodčím řízení nebude procesně úspěšný, uhradí účastníku, který měl ve věci plný úspěch, náklady rozhodčího řízení, tj.: Zaplacený rozhodčí poplatek ve výši 3,5% z vymáhaného nároku, nejméně však 2.000,- Kč + DPH, hotové výdaje účastníka (např. poštovné, poplatky apod.) a dále hotové výdaje rozhodce související s rozhodčím řízením v paušální částce 1.000,- Kč + DPH s výhradou navýšení o další nutné výdaje (znalecký posudek, ustanovení opatrovníka apod.). Dále odměnu advokáta v režimu mimosmluvní odměny podle vyhl. MS č. 484/2000 Sb., v platném znění, náhradu hotových výdajů advokáta podle advokátního tarifu, a příslušné DPH, pokud byl účastník ve sporu právně zastoupen advokátem. O povinnosti nahradit náklady rozhodčího řízení rozhodne rozhodce v rozhodčím nálezu a to s přihlédnutím k poměru, v jakém ten který účastník byl ve sporu úspěšný.

6.9 V ostatním se práva a povinnosti rozhodce a účastníků budou řídit zákonem o rozhodčím řízení, resp. platnými právními předpisy.

## **VII.**

7.1 Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.

7.2 Nájemce se při užívání předmětných nebytových prostor dále řídí Směrnicí č.3/2015 Města Bruntál na pronajímání nebytových prostor v majetku Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa města Bruntál, která je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č.1).

7.3 Záměr na pronájem prostor byl v souladu s § 39 zákona o obcích vyhlášen usnesením Rady města Bruntálu ze dne 22.3.2017, č.usn.1869/50R/2017 a tento záměr byl následně zveřejněn na úřední desce.

7.4 Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.

7.5 Veškeré písemné úkony související s touto smlouvou zaslané druhé smluvní straně, se považují za doručené třetího dne po jejich odeslání ve formě doporučeného dopisu na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to i v případě, že adresát zásilku odmítne převzít, nebo si ji nevyžádá.

7.6 Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.

7.7 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

7.8 Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

7.9 Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

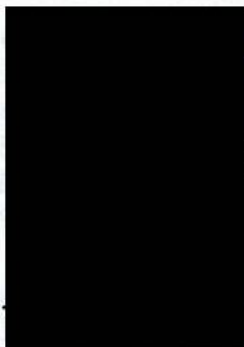
- výpočtový list
- příloha č.1 (Směrnice č.3/2015 Města Bruntál)

V Bruntále dne 4.1.2018



**OBČANSKÁ SPRÁVA**  
Město Bruntál  
Poštovní 10  
792 01 Bruntál  
Tel: 711 97 818

.....  
Pronajímatel



.....  
Místní úřad  
1 Bruntál  
350 -3-

**Příloha č.1 smlouvy č.1/NM/18 o nájmu prostor sloužícího podnikání ze dne**  
**4.1.2018**

Směrnice č.3/2015 Města Bruntál na pronajímání nebytových prostor  
v majetku Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa  
města Bruntál

---

**čl.1**

**Účel směrnice**

1.1. Pro účely zavedení pravidel v procesu hospodaření a pronajímání majetku města se stanovují tato

- pravidla pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa města Bruntál, IČ: 711 97 818
- pravidla pro stanovení minimální výše nájmu z nebytových prostorů ve vlastnictví Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa města Bruntál, IČ: 711 97 818

**čl.2**

**Právní úprava a vymezení pojmů**

**2.1.**

Pro účely těchto pravidel se pronajímatelem rozumí právní subjekt Město Bruntál, se sídlem Nádražní 20, Bruntál, IČ 002 95 892, zastoupený příspěvkovou organizací Hospodářská správa města Bruntál, se sídlem Požárníků 10, Bruntál, IČ 711 97 818 (dále jen HSMB).

Pronájem nebytových prostor se řídí zákonem č.89/2012 (Občanský zákoník) a to §§ 2302 až 2315 v případě, že účelem nájmu je podnikatelská činnost a prostory tak slouží převážně podnikání. V případě, že prostory budou sloužit nepodnikatelským účelům, použijí se obecná ustanovení o nájmu podle §§ 2201 až 2234.

**2.2. Nebytové prostory**

- a) jsou místnosti nebo soubor místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov
- b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.
- c) nebytovými prostory není příslušenství bytů ani společné prostory bytových domů

**2.3. Zájemce**

Je fyzická či právnická osoba, která předloží HSMB svou žádost o pronájem nebytového prostoru.

**2.4. Záměr pronájmu**

Je nabídka Města Bruntál na pronájem nebytového prostoru. Tento záměr je v souladu s ustanovením § 39 zákona č.128/2000 Sb., vyhlášen usnesením Rady města Bruntál.

## **2.5. Peněžní jistota**

Je finanční částka ve výši trojnásobku měsíčního čistého nájmu, složená nájemcem do pokladny HSMB a to nejpozději při podpisu smlouvy o nájmu či smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Účelem kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek vůči nájemci vzniklých a vyplývajících z užívání nebytových prostor. Jedná se především o dlužné nájemné, dlužné platby za pronajímatelem poskytované služby spojené s užíváním nebytového prostoru, pohledávky z titulu poškození pronajatého nebytového prostoru či jeho zařízení, které je ve vlastnictví pronajímatele apod. Finanční jistota bude vždy ošetřena samostatnou smlouvou o složení peněžní jistoty mezi nájemcem a pronajímatelem. Finanční jistota bude vybírána pouze u těch nájemců, u kterých roční nájemné převyší částku 10.000,- Kč.

## **čl.3.**

### **Výše nájemného**

**3.1.** Výše nájemného bude stanovena podle „Zásad stanovení minimální výše nájemného z nebytových prostor“, které jsou uvedeny v příloze č.1 této směrnice a jsou její nedílnou součástí.

## **čl.4.**

### **Splatnost nájemného**

**4.1.** Nájemné, včetně záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor, bude nájemcem hrazeno v pravidelných měsíčních platbách se splatností vždy k 20.dni příslušného kalendářního měsíce, pokud se nájemce a pronajímatel nedohodnou jinak.

## **čl.5.**

### **Výběrové řízení na pronájem**

#### **5.1. Výběrové řízení na pronájem prostor**

Záměr města Bruntál pronajmout nebytový prostor je vždy vyhlášen Radou města Bruntál. Tento záměr bude zveřejněn na úřední desce města či jiným obvyklým způsobem po období v minimální délce lhůty stanovené zákonem. Zájemci o nájem tak mohou podat termínu své žádosti.

V případě více zájemců o nájem nebytových prostor bude v souladu s usnesením Rady města Bruntál č.227/5 ze dne 23.1.2007 vyhlášeno ze strany HSMB výběrové řízení na pronájem nebytových prostor s uvedením podmínek a termínů. Následně HSMB ustanoví výběrovou komisi, která po posouzení všech nabídek doporučí HSMB vítěznou nabídku.

S vybraným a schváleným nájemcem bude uzavřena smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání, resp. smlouva o nájmu a to na dobu neurčitou. Předmětný nebytový prostor bude ze strany HSMB předán novému nájemci do užívání o čemž bude sepsán předávací protokol.

## **čl.6.**

### **Údržba nebytového prostoru nájemcem**

**6.1.** Údržbou nebytového prostoru se pro účely těchto pravidel rozumí zejména:

- opravy výkladců, oken a dveří nebytového prostoru
- vnitřní nátěry výkladců, oken a vnitřních dveří
- opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů, dlažeb, podlah a vnitřních instalací
- oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotnické techniky



oprava zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla

oprava zdrojů TUV

oprava osvětlovací techniky

výměna zámků a kování oken a dveří

opravy vyjmenované v Nařízení vlády č.258/1995 Sb.

pravidelné revize a zkoušky vyhrazeného zařízení a odstraňování závad v souvislosti s nimi

Tuto údržbu provádí nájemce vlastním finančním nákladem, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

6.2 Stavební či jiné úpravy pronajatého nebytového prostoru trvalého charakteru, je nájemce oprávněn provádět výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a to na vlastní náklady. Rozsah technického zhodnocení, konkrétní způsob jeho odepisování a finanční vypořádání v případě ukončení nájemního vztahu bude upraveno zvláštní dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

## čl.7.

### Podnájemce

7.1. Podnájemcem může být fyzická i právnická osoba, která provozuje svoji činnost v nebytovém prostoru na základě žádosti nájemce a schválení Radou města Bruntál, za těchto podmínek:

- a) podnájem může být sjednán pouze na dobu určitou a skončí nejpozději uplynutím sjednané nájemní doby mezi pronajímatelem a nájemcem.
- b) práva a povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy o nájmu se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu

## čl.8.

### Sankce

8.1. Pro případ porušení podmínek nájemcem sjednaných ve smlouvě o nájmu nebytových prostor, si smluvní strany sjednávají smluvní pokuty v této výši:

- a) nájemce bez souhlasu pronajímatele změni schválený účel nájmu v nebytovém prostoru  
*jednorázová pokuta 5.000,- Kč za každý měsíc porušení tohoto závazku*
- b) nájemce přenechá nebytový prostor, nebo jeho část jinému subjektu bez předchozího souhlasu vlastníka zastoupeného Radou města Bruntál  
*jednorázová pokuta 10.000,- Kč*
- c) nájemce provede bez písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor podléhající stavebnímu povolení  
*jednorázová pokuta 50.000,- Kč*
- d) nájemce provede bez souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor podléhající ohlášení stavebnímu úřadu  
*jednorázová pokuta 20.000,- Kč*

## čl.9

### Další ustanovení

9.1. V případech uvedených v následujících bodech mohou být výše nájemného a podmínky pronájmu u jednotlivých nebytových prostor (po schválení Radou města Bruntál v bodech 10.1.2 a 10.1.3) stanoveny individuálně takto:

- 9.1.1. V případě dlouhodobé nemoci nebo těžkého úrazu nájemce se po dobu jeho pracovní neschopnosti může nájemné snížit až o 15 %/měsíc.
- 9.1.2. V případě poklesu objemu hrubých příjmů z podnikání o více než 30% proti skutečnosti minulého roku může být nájemné z nebytových prostor sníženo až o 20 %/měsíc .
- 9.2. Písemnou žádost o snížení nájmu z nebytových prostor dokládá nájemce u bodů 9.1.1. lékařským potvrzením, u bodu 9.1.2. kopiemi daňového přiznání, potvrzených FÚ, za uplynulé dva po sobě následující roky předcházející podání žádosti o snížení nájmu. O případné výši a délce snížení nájemného rozhoduje Rada města Bruntálu.
- 9.3. V případě omezení nájemce v jeho činnosti ze strany pronajímatele z důvodu oprav, rekonstrukce nebo zhodnocení nemovitosti ve které jsou prostory umístěny, se nájemné snižuje po dobu těchto prací o 20 %/měsíc.
- 9.4. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně jednorázově navýšit nájemné o míru inflace určenou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Navýšení bude provedeno vždy od 1.7. běžného roku.

## **čl.10.**

### **Účinnost**

10.1. Účinnost směrnice začíná prvním dnem měsíce následujícího po datu jejího schválení usnesením Rady města Bruntál.

čl.8.

Šankar

čl.9.

Další ustanovení