

# Nájemní smlouva

č. pronajímatele: S16/OŽPD/0038

č. nájemce: .....

## Pronajímatel:

Statutární město Brno, městská část Brno-Bystrc  
Sídlo: nám. 28. dubna 60, 635 00 Brno  
zastoupená JUDr. Tomášem Kratochvílem, starostou  
IČ: 449 92 785, rozlišovací kód 13  
DIČ: CZ44992785  
bankovní spojení: ČSOB Brno číslo účtu: 117590673/0300  
ve věcech technických je oprávněn jednat: Ing. Radek Bárta  
pověřený zaměstnanec ÚMČ Brno-Bystrc (TDI)

a

## Nájemce:

Jméno: Karel Zeman  
Sídlo: Černého 39, 635 00 Brno  
IČO: 62095773 DIČ: CZ 7304233838  
bankovní spojení, č.ú Sberbank CZ, [REDACTED]  
(účet, který je používán pro ekonomickou činnost a který je správcem daně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup)  
nájemce není zapsán v Obchodním rejstříku

uzavřeli dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník nájemní smlouvu v tomto znění:

## I. Předmět nájmu

1.1 Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 1938/617 s objektem technické vybavenosti (služeb) č. p. 1217 na ulici Pátevní 3 v Brně, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Bystrc, obec Brno, okres Brno-město.

1.2 V objektu uvedeném v odst. 1.1. tohoto článku se nacházejí nebytové prostory, a to prostory šaten o výměře 128,3 m<sup>2</sup> a ostatní prostory o výměře 251,3 m<sup>2</sup> (dále jen předmět nájmu).

1.3 Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci a nájemce se zavazuje platit za to nájemné tak, jak je sjednáno v této smlouvě.

## II. Účel nájmu

2.1 Pronajímatel po předchozím zadávacím řízení podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných

zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, ve věci zadání veřejné zakázky Údržba veřejné zeleně a některých přilehlých komunikací – lokalita Bystrc II uzavřel s nájemcem smlouvu o dílo ze dne 26.4.2016. Předmět nájmu uvedený v čl. I této smlouvy je proto nájemci pronajímán za účelem zajištění poskytování plnění dle této smlouvy o dílo, tj. zejména pro uskladnění techniky, posypového materiálu a náhradních dílů, a dále jako zázemí pro zaměstnance nájemce.

- 2.2 Účelem nájmu je také uzavření podnájemních smluv mezi nájemcem a dodavateli, kteří po předchozím zadávacím řízení podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, uzavřeli s pronajímatelem smlouvu o dílo na plnění veřejné zakázky:
  - 2.2.1 Údržba veřejné zeleně a některých přilehlých komunikací – lokalita Bystrc I
  - 2.2.2 Vyvážení odpadkových košů, úklid zastávek městské hromadné dopravy, úklid stanovišť na separovaný sběr odpadů v Bystrci I a II, úklid skateparku
  - 2.2.3 Údržba a čištění místních komunikací, parkovišť, vybraných chodníků, nadchodů a podchodů a čištění základního komunikačního systému v lokalitě Bystrc I a II
- 2.3 Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat jako řádný hospodář k účelu ujednanému v odst. 2.1 a 2.2 tohoto článku.

### **III. Doba nájmu**

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1.1. 2017 do 31.12.2021.

### **IV. Nájemné a úhrada služeb**

- 4.1. Smluvní strany se dohodly na úhradě obvyklého nájemného ve výši 800.- Kč/m<sup>2</sup>/rok za prostory šaten a ve výši 428,37 Kč/m<sup>2</sup>/rok za ostatní prostory. Roční nájemné činí 210 290,- Kč (slovy: dvěsetědesettisícdvěstědevadesát korun). Nájemné je sjednáno bez úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 4.2. Roční nájemné je splatné ve čtyřech splátkách, z nichž každá činí 52 572,50 Kč, a to vždy nejpozději do 1.3., do 1.6., do 1.9., do 1.12. kalendářního roku na účet pronajímatele u ČSOB Brno číslo účtu: 117590673/0300 KS 308, VS 2132.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dodávky el. energie, tepla, vodné a stočné, úklid, odvoz odpadků) pronajímatel nájemci neposkytuje.
- 4.4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn vždy po uplynutí kalendářního roku zvýšit nájemné podle míry inflace stanovené a vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Upravená výše nájemného bude zaokrouhlena na celé koruny nahoru. Takto zvýšené nájemné je povinen nájemce platit pronajímateli. V případě, že takto upravené nájemné bude možné zjistit až po splatnosti první splátky nájemného v kalendářním roce, rozdíl mezi původním nájemným a upraveným nájemným je nájemce povinen uhradit v nejbližší následující splátce nájemného. Poprvé může být takto nájemné zvýšeno v roce 2018 podle míry inflace za rok 2017.

### **V. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

- 5.1 Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemci je stav předmětu nájmu znám a v tomto stavu ho přebírá. Nájemce tímto

výslovně prohlašuje, že předmět nájmu převzatý do užívání je způsobilý ke smlouvenému účelu nájmu.

- 5.2 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 5.3 Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
- 5.4 Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.
- 5.5 Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
- 5.6 Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup. Tuto škodu je nájemce povinen na svůj náklad odstranit uvedením do původního stavu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak.
- 5.7 Nájemce se zavazuje pojistit předmět nájmu pro případ škody způsobené jeho provozní činností. Současně byl nájemce seznámen s tím, že pojištění sjednané pronajímatelem nezahrnuje pojištění movitého majetku nájemce.
- 5.8 Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vznik všech škod, veškerých pojistných událostí a potřebu rozsáhlých oprav předmětu nájmu.
- 5.9 Nájemce se zavazuje na svůj náklad a svými prostředky zajišťovat po dobu nájmu běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Běžnou údržbou a drobnými opravami se pro účely této smlouvy rozumí běžná údržba a drobné opravy tak jak je definuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- 5.10 Nájemce se zavazuje zajišťovat a garantovat provoz objektu uvedeného v čl. I. této smlouvy, t.j. dodávky energií, provoz kotelny na pevná paliva (dřevo) včetně dodávek paliva, úklid, údržbu celého objektu a další potřebné práce.
- 5.11 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu provádět žádné stavební úpravy. Pokud tak nájemce učiní, je pronajímatel oprávněn požadovat jejich odstranění na náklady nájemce.
- 5.12 Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jen pro účely stanovené v čl. II. smlouvy. V případě ukončení smlouvy o dílo popsané v čl. II. odst. 2.1 před uplynutím sjednané doby nájmu může nájemce vypovědět kterákoli ze smluvních stran.
- 5.13. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jinému s předchozím souhlasem pronajímatele, t.j. Rady městské části Brno-Bystrc.
- 5.14. Pronajímatel má zájem na tom, aby prostory specifikované v příloze č. 2 této smlouvy užívali dodavatelé uvedení v čl. II. odst. 2.2 této smlouvy. Nájemce tento zájem pronajímatele respektuje a zavazuje se, že s těmito dodavateli uzavře podnájemní smlouvy a to za stejných podmínek jako je sjednáno touto smlouvou, zejména na stejnou dobu (nebude-li podnájemce trvat na době kratší), a za nájemné ve stejné výši, a současně při zachování zásady rozpočítání nákladů spojených s užíváním podnajatých prostor jednotlivými podnájemci podle výměry podnajatých prostor.
- 5.15. Nájemce je povinen pronajímateli kdykoliv ve své provozní době umožnit vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění povinností a dodržování závazků vyplývajících pro nájemce z ustanovení této smlouvy. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je doba od 9 hodin do 14 hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.
- 5.16. Nájemci je zakázáno skladovat či odkládat materiál nebo nepotřebné věci ve společných

prostorách objektu uvedeném v čl. I. této smlouvy.

- 5.17. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení.
- 5.18. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon ostatních užívacích a nájemních práv v předmětu nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v předmětu nájmu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v předmětu nájmu, je nepřípustné. Při porušení tohoto závazku je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti. K úhradě smluvní pokuty pronajímatel vyzve nájemce písemně a nájemce je povinen uhradit tuto smluvní pokutu nejpozději do 21 dnů od obdržení výzvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

## VI. Skončení nájmu

- 6.1 Nájem skončí dohodou smluvních stran nebo uplynutím sjednané doby
- 6.2 Výpovědní lhůta je jeden měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 6.3 Smluvní strana může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z důvodů sjednaných v této smlouvě a z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
- 6.4 Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 6.5 Smluvní strany se dohodly, že nájem může kterákoli z nich vypovědět také z důvodu ukončení smlouvy o dílo uvedené v čl. II. odst. 2.1 této smlouvy. Výpovědní lhůta je v tomto případě tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 6.6 Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
- 6.7 Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 6.8 V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit užívané nebytové prostory, odstranit části zařízení, jež jsou jeho majetkem a vyklizený předmět nájmu ve stavu, odpovídajícímu obvyklému opotřebení, předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení. K úhradě smluvní pokuty pronajímatel vyzve nájemce písemně a nájemce je povinen uhradit tuto smluvní pokutu nejpozději do 21 dnů od obdržení výzvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.
- 6.9 Obě strany se dohodly, že dnem skončení nájmu je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu bez účasti nájemce a je oprávněn ho vyklidit na náklady nájemce.

## VII. Sankce

7.1. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo jiných peněžitých plnění dle této smlouvy se sjednává smluvní pokuta mimo zákonné příslušenství ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

## VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Nedílnou součástí této smlouvy je příloha:  
č. 1 - Zákres předmětu nájmu v kopii katastrální mapy.  
č. 2 - Seznam prostorů v objektu technické vybavenosti Páteřní 3.
- 8.2 Pronajímatel vylučuje přijetí návrhu na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou.
- 8.3 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, označenými jako dodatek s pořadovým číslem k nájemní smlouvě, a podepsanými oběma smluvními stranami. Jinou formu změny smlouvy smluvní strany tímto ujednáním vylučují.
- 8.4 Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že práva a povinnosti z této smlouvy nelze postoupit, a dále se dohodli, že odstoupení od smlouvy musí být výslovné a v písemné formě, takže § 1978 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije.
- 8.5 Tato smlouva bude pronajímatelem uveřejněna prostřednictvím registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství a prostřednictvím registru smluv bude uveřejněn celý text této smlouvy.
- 8.6 Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá se smluvních stran obdrží po jednom.
- 8.7 Účastníci si smlouvu přečetli a prohlašují, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
- 8.8 Záměr pronajmout předmětné prostory byl zveřejněn od 15.09.2016 do 04.10.2016 vyvěšením na úřední desce.
- 8.9 Nájemní smlouva byla schválena a jejím podpisem pověřen místostarosta ÚMČ Brno-Bystrc RNDr. Vladimír Vetchý na 7/22. schůzi Rady MČ Brno-Bystrc, dne 26.10.2016, bod 5.1.01

V Brně dne 2.11.2016

Městská část Brno - Bystrc  
místostarosta

IČ: 62095773 | DIČ: CZ7304233838  
e-mail: zeman.karel@atlas.cz  
mob: +420 603 491 520

Za správnost: Ing. Bárta

**Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor  
Prostory v objektu Páteřní 3, 635 00 Brno dle užívání**

dle čl. V., bod 5.14 Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne .....

místnost	výměra v m <sup>2</sup>	Karel Zeman	Dvořák comte	PET group
<b>Přízemí</b>	Celkem 229			
1. šatna	23,6			
10. sklad(garáž)	60			
11. sklad(garáž)	60			
12. sklad(garáž)	60			
2. šatna	12,5			
7. šatna	12,9			
<b>Společné prostory</b>	Celkem 50,6			
3. umývárna	7,5			
4. WC (úklid, komora)	2,5			
5. umývárna (kuchyň)	6,5			
6. WC	2,5			
8. kotelna	14,6			
9. chodba	14,4			
10. archiv	2,6			
<b>I. podlaží</b>	Celkem 100			
1. šatna (kancelář)	23,6			
2. šatna (kancelář)	17,4			
3. šatna (kancelář)	38,3			
4. chodba	15,2			
5. WC	1,6			
6. kuchyň	3,9			

**Celkem:** šatny 128,3 (800,- Kč x 128,3 m<sup>2</sup> = 102.640,-)

garáže 180 (ostatní) (428,37 Kč x 180,0 m<sup>2</sup> = 77.107,-)

ostatní 71,3 (428,37 Kč x 71,3 m<sup>2</sup> = 30.543,-)

**Celkem 379,6 m<sup>2</sup> = 210 290,- Kč**

Pozn.: čísla prostor (místností) jsou dle PD.