

**SMLOUVA  
o nájmu nebytových prostor**

uzavřená podle ustanovení zákona č.116/1990 Sb., v platném znění mezi smluvními stranami:

1. **Statutární město Brno**, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno  
zastoupené primátorem **Bc. Romanem Onderkou, MBA**  
IČ : 44992785  
Bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland  
č.ú.: 7510006738/5400  
dále jen **pronajímatel**

a

2. **PhDr. Hana Cacková**  
nar. [REDAKCE]  
bytem [REDAKCE]  
dále jen **nájemce**

**I.**

**Předmět a účel smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy Žerotínovo nám.6, č.p. 533 stojící na pozemku p.č. 345/1 v k.ú. Veverčí, obec Brno, vše zapsáno na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jen budova).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory v 6.NP budovy o celkové výměře 22,52 m<sup>2</sup>, a to:  
Hlavní plochy: místnost č. 529 c o výměře 22,52 m<sup>2</sup>
3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako soukromý poskytovatel zdravotních služeb v oboru Psychologie.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých nebytových prostor, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné nebytové prostory přijímá.

**II.**

**Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne 1.1.2014.
2. Výpovědní lhůta 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. V pochybnostech se má za to, že výpověď smlouvy pronajímatelem i další písemnosti pronajímatelem nájemci zaslané byly doručeny pátý den po jejich předání příslušnému poštovnímu přepravci.
3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:

- a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za zajištění obsluhy výměňkové stanice
- b) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- c) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou.

Z důvodu shora uvedených končí nájemní poměr ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

### III.

#### Cena nájmu a její splatnost

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává částkou ve výši 2500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celková výše nájemného činí částku ve výši 56 300,- Kč za rok, výše čtvrtletní splátky činí 14 075,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje hradit úhrady za dodávky energií a služeb spojených s nájmem (zejména el.energií, vodné a stočné) Centru dětských odborných zdravotnických služeb Brno,p.o., které tyto služby zajišťuje svým jménem a se kterým se nájemce zavazuje za tímto účelem uzavřít dohodu nejpozději do 10-ti dnů ode dne převzetí nebytových prostor.
3. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli úhradu za zajištění obsluhy výměňkové stanice (dále také jako „sjednaná úhrada“), která je vypočtena jako podíl veškerých provozních nákladů vynaložených na provoz nemovitosti, připadající na pronajaté prostory.
4. Podrobný rozpis nájemného včetně výše sjednané úhrady za zajištění obsluhy výměňkové stanice bude uveden ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.
5. Nájemné za užívání nebytových prostor včetně sjednané úhrady je splatné čtvrtletně, vždy k 31.1., 30.4., 31.7. a 31.10. daného kalendářního roku převodem na účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a sjednanou úhradu, tj. za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a sjednané úhrady, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
7. 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.

### IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli podmínky podnájmu. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.

3. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajatých nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli a nájemce nebude po pronajímateli požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých prostor.
6. Nájemce je povinen 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.
7. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatých prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
8. V případě prodlení s vyklizením a předáním pronajatých nebytových prostor po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního 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 sjednané úhrady.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady podstatu předmětu nájmu ve stavu způsobitelném ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou pronajatých nebytových prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány 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. 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 pronajaté prostory poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté nebytové prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto nebytových prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v nebytových prostorech 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 nebytové prostory poslední den nájmu ve stavu, v jakém je 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. Smlouva je vyhotovena v 7 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel, 1 obdrží ČDOZS Brno, p.o. a 2 nájemce.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
5. 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.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1 Půdorys pronajatých prostor  
Příloha č. 2 Výpočtový list

### **Doložka**

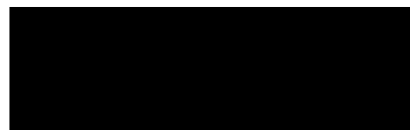
Záměr statutárního města Brna pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn zákonným způsobem dne 7. 10. 2013

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R6/120 konané dne 30. 10. 2013 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 31. 10. 2013

**Pronajímatel**

**Nájemce**



## Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v objektu Žerotínovo nám. 6 v Brně ze dne 31.  
10. 2013 č. 6613034321 uzavřené mezi smluvními stranami:

**Statutární město Brno**

IČ: 449 92 785

se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

zastoupeno primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA

bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland

č. ú. 7510006738/5400

**jako pronajímatel**

a

**PhDr. Hana Cacková**

nar. [REDAKCE]

bytem [REDAKCE]

**jako nájemce**

### I.

Smluvní strany se dohodly, že dosavadní ustanovení výše uvedené smlouvy o nájmu nebytových prostor se mění takto:

#### čl. II Doba nájmu

Ustanovení odst. 3 písm. a) se nahrazuje textem:

**„a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájmu nebo úhrady za zajištění údržby výměňkové stanice“**

#### čl. III. Cena nájmu a její splatnost

- v odstavci 2. se do závorky za slova „zejména el. energii, vodné a stočné“ doplňuje slovo „teplo“
- odstavec 3. se nahrazuje textem: **„Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli úhradu za zajištění údržby výměňkové stanice (dále také jako „sjednaná úhrada“), která je vypočtena jako podíl veškerých provozních nákladů vynaložených na údržbu výměňkové stanice, připadající na pronajaté prostory.“**
- v odstavci 4. se slovo „obsluhy“ nahrazuje slovem „údržby“

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1. 2014.

Tento dodatek je vyhotoven v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

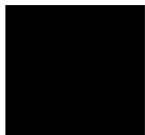
Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily, že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek, a toto stvrzují svými podpisy níže.

**Doložka**

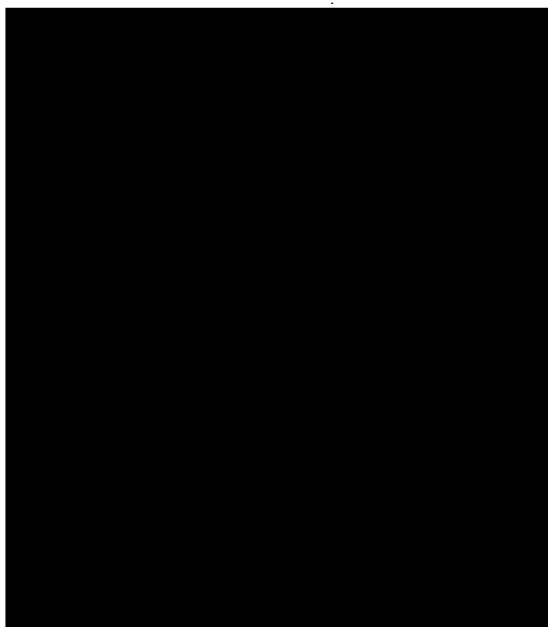
Tento dodatek ke smlouvě o nájmu nebytových prostor byl schválen usnesením Rady města Brna R6/124 konané dne 18. 12. 2013.

20. 12. 2013

V Brně dne .....



**Pronajíma~~te~~el**



**Nájemce**

