

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle příslušných ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Pronajímatel: **Statutární město Brno, městská část Brno-Žabovřesky**  
zastoupená starostou Ing. Pavlem Tylalíkem  
Horova 1623/28, 616 00 Brno  
IČ: 44992785  
DIČ: CZ44992785

z pověření městské části Brno-Žabovřesky správu nemovitosti vykonává  
**BYTASEN, spol. s r.o.**  
Kotěrova 1b, 613 00 Brno  
IČ: 60699132

dále jen „pronajímatel“

a

Nájemce: **Jan Komárek**  
Sídlo: [redacted], 638 00, Brno-Lesná  
IČ: 704 63 158

dále jen „nájemce“

(dále též smluvní strany)

### I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem prostoru č. 589 o celkové výměře 187,96 m<sup>2</sup>, který se nachází v 1. NP a 1. PP bytového domu č. p. 58, na ulici **Kounicova č. or. 85**, který je součástí pozemku p. č. 2703, zapsané na LV č. 10001, k.ú. Žabovřesky, obec Brno.

Specifikace prostoru č. 589:

**1. NP** – celková výměra 110,84 m<sup>2</sup>

- místnost č. 1 o výměře .....	38,56 m <sup>2</sup>
- místnost č. 2 o výměře .....	37,97 m <sup>2</sup>
- místnost č. 3 o výměře .....	22,10 m <sup>2</sup>
- WC invalidé o výměře .....	2,50 m <sup>2</sup>
- WC s předsíní o výměře .....	2,47 m <sup>2</sup>

- úklidová místnost s předsíní o výměře ..... 2,18 m<sup>2</sup>
- výlohy o výměře ..... 5,06 m<sup>2</sup>

**1. PP** – celková výměra 77,12 m<sup>2</sup>

- suterénní prostor č. 1 o výměře ..... 29,14 m<sup>2</sup>
- suterénní prostor č. 2 o výměře ..... 3,76 m<sup>2</sup>
- suterénní prostor č. 3 o výměře ..... 5,31 m<sup>2</sup>
- suterénní prostor č. 4 o výměře ..... 8,58 m<sup>2</sup>
- suterénní prostor č. 5 o výměře ..... 4,67 m<sup>2</sup>
- suterénní prostor č. 6 o výměře ..... 1,77 m<sup>2</sup>
- suterénní prostor č. 7 o výměře ..... 1,18 m<sup>2</sup>
- komunikační prostor č. 1 o výměře ..... 7,08 m<sup>2</sup>
- komunikační prostor č. 2 o výměře ..... 2,96 m<sup>2</sup>
- komunikační prostor č. 3 o výměře ..... 3,55 m<sup>2</sup>
- úklidová místnost o výměře ..... 2,21 m<sup>2</sup>
- WC muži (předsíň, pisoáry, kabina) o výměře ..... 4,33 m<sup>2</sup>
- WC ženy (předsíň, kabina) o výměře ..... 2,58 m<sup>2</sup> (*dále jen prostor*).

2. Pronajímatel přenechává výše uvedený prostor nájemci za účelem využití kavárny s výrobou a prodejem dezertů a řemeslně zpracované zmrzliny.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat předmět nájmu uvedený v tomto článku odst. 1 a předmět nájmu přenechává nájemci k užívání za úhradu ve výši sjednaného nájemného dle čl. III. této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný a způsobilý pro sjednaný účel nájmu a v tomto stavu si jej přebírá a zavazuje se platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

## **II.**

### **Doba nájmu**

Nájemní vztah založený touto smlouvou vzniká účinností této smlouvy a je dohodou smluvních stran stanoven **na dobu neurčitou**.

## **III.**

### **Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním prostor**

1. Pronajímatel a nájemce si ujednali nájemné ve výši 359.755,44 Kč/rok (slovy: třístapadesátdevětstisícšestsetpadesát pět korun českých čtyřicetčtyři haléřů), tj. 29.979,62 Kč/měsíc – zaokrouhloeno na **29.980,00 Kč/měsíc**, (slovy: dvacetdevětstisícdevětsetosmdesát korun českých).  
U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

Stanovení výše nájemného:

ozn.místnosti:	výměra:	sazba m <sup>2</sup> /rok:	nájemné Kč/rok:
<b>1. NP (celk. výměra 110,84 m<sup>2</sup>)</b>			
místnost č. 1	38,56 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	73.803,84 Kč
místnost č. 2	37,97 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	72.674,58 Kč
místnost č. 3	22,10 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	42.299,40 Kč
WC invalidé	2,50 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	4.785,00 Kč
WC s předsíní	2,47 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	4.727,58 Kč
úklidová místnost s předsíní	2,18 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	4.172,52 Kč
výloha	5,06 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	9.684,84 Kč

**Celkem 110,84 m<sup>2</sup> 1.914,00 Kč 212.147,76 Kč**

ozn.místnosti:	výměra:	sazba m <sup>2</sup> /rok:	nájemné Kč/rok:
<b>1. PP (celk. výměra 77,12 m<sup>2</sup>)</b>			
suterén. prostor č. 1	29,14 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	55.773,96 Kč
suterén. prostor č. 2	3,76 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	7.196,64 Kč
suterén. prostor č. 3	5,31 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	10.163,34 Kč
suterén. prostor č. 4	8,58 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	16.422,12 Kč
suterén. prostor č. 5	4,67 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	8.938,38 Kč
suterén. prostor č. 6	1,77 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	3.387,78 Kč
suterén. prostor č. 7	1,18 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	2.258,52 Kč
komunikační prost.č.1	7,08 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	13.551,12 Kč
komunikační prost.č.2	2,96 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	5.665,44 Kč
komunikační prost.č.3	3,55 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	6.794,70 Kč
úklidová místnost	2,21 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	4.229,94 Kč
WC muži (předsíň,pisoáry,kabina)	4,33 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	8.287,62 Kč
WC ženy (předsíň,kabina)	2,58 m <sup>2</sup>	1.914,00 Kč	4.938,12 Kč

**Celkem 77,12 m<sup>2</sup> 1.914,00 Kč 147.607,68 Kč**

**Celkem 1. NP a 1. PP 187,96 m<sup>2</sup> 1.914,00 Kč 359.755,44 Kč**

2. Pronajímatel je oprávněn za dobu trvání nájmu jednostranně zvýšit nájem o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to od 1. ledna příslušného roku následujícího po roce, za který byla roční míra inflace stanovena. Toto ujednání platí **od 01.01.2019**.
3. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel. Způsob výpočtu výše nájemného a záloh za služby si pronajímatel a nájemce sjednali dohodou a je uveden ve Výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy za služby v míře odpovídající změně ceny služeb. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
5. Zálohy na služby dle čl. III. odst. 3 této smlouvy nejsou započteny v rámci nájemného uvedeného v čl. III odst. 1 této smlouvy a nájemce je povinen tyto zálohy hradit nad rámec sjednaného nájem-

ného. Současně se ujednává, že roční nájemné společně se zálohami na služby bude nájemce platit v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do 15. dne příslušného měsíce, za který se nájem platí, na účet pronajímatele vedený u [REDACTED] pod variabilním symbolem **100580589**.

Zaplacením se rozumí připsání platby v celé výši na účet pronajímatele.

6. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby a vyúčtování přeplatků a nedoplatků bude proveden dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.
7. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období – kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
8. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do 7 (sedmi) kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.
9. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby.
10. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být pronajímatelem uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.
11. V případě prodlení z platby nájemného a služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

#### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

##### Povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání tak, aby je mohl užívat k účelu uvedenému v čl. I této smlouvy, což nájemce níže stvrzuje svým podpisem.
2. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání věci.
3. Oznáme-li včas pronajímatel nájemci předem, v přiměřené době, že chce provést prohlídku předmětu nájmu, je nájemce povinen toto umožnit. Toto oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Pronajímatel provádí ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce (podrobněji viz Příloha č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy).

##### Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář pouze k účelu ujednanému v čl. I. této smlouvy. Je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat s přihlédnutím k běžnému opotřebením, chránit ho před zničením, poškozením a znehodnocením. Je povinen udržovat prostor v čistotě.
2. Nájemce provádí po celou dobu nájmu běžnou údržbu předmětu nájmu. Vymezení drobných

- oprav a běžné údržby, příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce, a součástí, které hradí pronajímatel, tvoří Přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatého prostoru z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti a hygieny. Závady neprodleně ohlásí pronajímateli a ve spolupráci s ním zajistí jejich odstranění. Odpovědnost za dodržování předpisů zejména požárních, bezpečnostních a hygienických nese nájemce.
  4. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru, které způsobil. Zároveň je povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět pronajímatele.
  5. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
  6. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.
  7. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
  8. Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a zároveň nájemce odpovídá pronajímateli za takto vzniklou škodu.
  9. Nájemce zodpovídá za nadměrné znečištění okolí pronajatých prostor prokazatelně souvisejících s jeho činností a toto znečištění je povinen neprodleně odstranit. Současně je povinen zajistit úklid v okolí předmětu nájmu.

## V.

### Skončení nájmu

1. Nájem na dobu neurčitou má smluvní strana právo písemně vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla tato výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídání strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
3. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem prostoru či vy-

účtováním těchto služeb po dobu delší, než jeden měsíc, příp. užívá-li předmět nájmu tak, že se prostor opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, má pronajímatel právo po předchozí písemné výzvě k nápravě vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal.

4. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu straně druhé, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Nájem lze ukončit rovněž písemnou dohodou obou smluvních stran, k datu v této písemné dohodě uvedenému.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu.  
Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
7. O předání prostoru zpět pronajímateli sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů.
8. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání prostoru č. 589 nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání uvedeného prostoru.
9. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem.

## **VI.**

### **Podnájem**

1. Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou.
2. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.
3. Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

## **VII.**

### **Ostatní ujednání**

1. Smluvní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění a souvisejícími předpisy.

2. Veškeré změny a dodatky lze provádět pouze po předchozí dohodě obou stran a to pouze písemnou formou.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a rozumějí jejímu obsahu.
4. Tato smlouva se sepisuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží ve dvojnásobném vyhotovení, nájemce a správce obdrží po jednom vyhotovení.

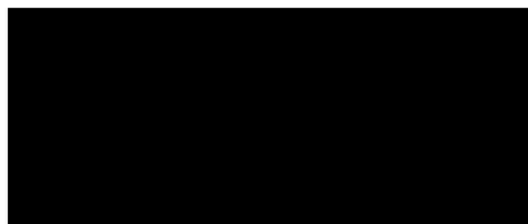
Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá režimu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu obou smluvních stran a **účinnosti dnem 01.11.2018.**

Záměr o pronájmu prostoru byl vyvěšen na úřední desce dne 11.09.2018, svěřen dne 27.09.2018.

Schváleno na 121. zasedání Rady městské části Brno-Žabovřesky dne 10.10.2018.

V Brně dne ..... 27. 10. 2018 .....



Pronajímatel



Nájemce

#### Přílohy

- \* Výpočtový list
- \* Příloha č. 1 – Drobné opravy prostoru a náklady spojené s běžnou údržbou prostoru
- \* Příloha č. 2 – Průkaz energetické náročnosti budovy – bytový dům Kounicova 85, Brno