

# **SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“)  
ve smyslu ust. § 2302 a násl. OZ

mezi smluvními stranami:

## **Statutární město Brno, městská část Brno-Bystrc**

se sídlem: nám. 28. dubna 60, 635 00 Brno

zastoupené JUDr. Tomášem Kratochvílem, starostou městské části

IČ: 4499278513, DIČ: CZ44992785, rozlišovací kód: 13

bankovní spojení: ČSOB, a. s., číslo účtu 117590673, kód banky 0300

variabilní symbol 130300014, konstantní symbol 0308

(dále jen „pronajímatel“)

a

## **F.M.K., spol. s r. o.**

se sídlem: Merhautova 433/12, 613 00 Brno

zastoupená Annou Cherifi, jednatelem

IČ: 48531944, DIČ: CZ48531944

(dále jen „nájemce“)

Na základě obecně závazné vyhlášky č. 20/2001, v platném znění (Statut statutárního města Brna), podle jejího článku 28/1, písm. g) je pronajímatel oprávněn pronajmout níže uvedený prostor sloužící podnikání.

### **I.**

#### **Předmět nájmu**

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor o výměře 40 m<sup>2</sup> (buňka č. 2) v pavilonu služeb na ulici Lýskova v Brně-Bystři.

Pronajímatel uvedený nebytový prostor nájemci za níže uvedené nájemné předává uzavřením této smlouvy a tento jej bez dalšího řádně přebírá. Nedílnou součástí této smlouvy je předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami.

### **II.**

#### **Účel nájmu**

Prostor sloužící podnikání cit. v čl. I této smlouvy je nájemci pronajat výhradně za účelem zřízení a provozování prodejny bezlepkových potravin a výrobků bez lepku, biopotravin, ovoce a zeleniny. Prodej alkoholických nápojů není povolen.

### **III.**

#### **Doba nájmu**

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájemní vztah vzniká dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

### **IV.**

#### **Nájemné**

Nájemce je povinen platit pronajímateli ujednané nájemné.

Cena nájmu je stanovena dohodou ve výši 800 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tzn., že výše ročního nájemného činí 32.000 Kč (třicetdvatisíc korun českých). Roční nájemné je splatné ve čtyřech splátkách, z nichž každá činí 8.000 Kč (osmtisíc korun českých), splatných vždy k 1.3., 1.6., 1.9. a 1.12. kalendářního roku, bezhotovostně na účet pronajímatele. Nájemné za první čtvrtletí nájmu (resp. jeho alikvotní část) je splatné při podpisu této smlouvy, bezhotovostně na účet pronajímatele.

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného se bude každoročně s účinností od 1.1. příslušného roku valorizovat podle průměrné roční míry inflace vyhlášené ČSÚ. Valorizovat se bude vždy celá výše nájemného za předchozí rok se zaokrouhlením na celé koruny nahoru. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci valorizovanou výši nájemného pro příslušný rok vždy s předstihem nejméně 15 dnů před splatností první splátky valorizovaného nájemného.

V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru (dodávka elektrické energie, dodávka vody a odvádění vody, odvoz odpadků).

Pronajímatel vypočte náklady na vodné a stočné a stočné srážkových vod pro předmět nájmu na základě daňových dokladů vystavených dodavatelem Brněnské vodárny a kanalizace, a. s. a odečtu stavu poměrových měřidel v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Takto vypočtenou částku je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 15 dnů od doručení oznámení o výši této částky. Elektrickou energii bude nájemce odebírat na základě vlastní smlouvy uzavřené s dodavatelem energie. Odvoz odpadků si bude nájemce zajišťovat na vlastní náklady.

## **V.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu odpovídajícím stáří objektu. Nájemci je stav nebytového prostoru znám, bere bez výhrad na vědomí jeho reálný stav a v tomto stavu ho přebírá.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jen k účelu sjednanému v čl. II této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vznik škod, veškerých pojistných událostí a potřebu rozsáhlých oprav pronajatých prostor, jinak nájemce odpovídá v plném rozsahu za škody vzniklé pronajímateli v důsledku nesplnění této povinnosti a škodu nahradit. Nenahradí-li nájemce vzniklou škodu, je pronajímatel oprávněn nechat odstranit škodu na náklady nájemce. Nájemce byl seznámen s tím, že pojištění sjednané pronajímatelem nezahrnuje pojištění movitého majetku vneseného nájemcem do předmětu nájmu.
5. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit opravy předmětu nájmu způsobené provozní činností nájemce.
6. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
7. Nájemce se zavazuje zajišťovat po dobu nájmu běžnou údržbu včetně drobných oprav, úklid v předmětu nájmu a jeho bezprostředním okolí (včetně odklizení sněhu v zimním období) a hradit náklady s tím spojené. V případě pochybností, co se rozumí pojmy „běžná údržba a drobné opravy“ se smluvní vztah řídí po vzájemné dohodě rozsahem stanoveným pro nájemce bytů nařízením vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění.
8. Nájemce nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu provádět žádné zásadní stavební úpravy. Úpravy prováděné se souhlasem pronajímatele provede nájemce vlastním nákladem bez vyžádání návratnosti vynaložených finančních prostředků. V případě

skončení nájemního vztahu nebude nájemce požadovat úhradu vynaložených finančních prostředků.

9. 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 doba nájemce je doba od 9:00 hodin do 14:00 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 stanovenou dobu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost.
10. Nájemci je zakázáno skladovat či odkládat věci v bezprostředním okolí předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit zásobování předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k poškozování veřejného majetku, zejména chodníků a nezpevněných travnatých ploch. Nájemce přebírá odpovědnost za škody na veřejném majetku (zejména chodnicích a nezpevněných travnatých plochách) způsobené i třetími osobami v souvislosti se zásobováním a provozem předmětu nájmu. Při porušení těchto závazků je nájemce povinen vedle nákladů na odstranění škody zaplatit pronajímateli i smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (jedentisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
11. Nájemce se zavazuje zdržet se jednání, která by rušila výkon ostatních nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné. Při porušení tohoto závazku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (jedentisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
12. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

## **VI.**

### **Skončení nájmu**

Nájemní vztah skončí:

- dohodou smluvních stran,
- výpovědí v šestiměsíční výpovědní době,
- výpovědí v tříměsíční výpovědní době, má-li strana k výpovědi vážný důvod.

Výpovědní doba je vždy šestiměsíční, trvá-li nájem po dobu delší než 5 let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví.

Vážným důvodem ve smyslu ust. § 2312 OZ

na straně nájemce je:

- a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci;

na straně pronajímatele je:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,

- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ust. § 2305 OZ nebo je po dobu delší než jedno čtvrtletí v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání,
- c) nájemce užívá prostor sloužící podnikání v rozporu se smlouvou.

Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne, nevznese-li vypovídání strana námitky včas. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce od doručení námitek 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.

Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit předmět nájmu, odstranit části zařízení, jež jsou jeho majetkem a vyklizený předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % (půl procenta) ze sjednaného ročního nájemného za každý započatý den prodlení.

Smluvní strany se dohodly, že dnem skončení nájmu je pronajímatel oprávněn volně vstupovat do předmětu nájmu a je oprávněn manipulovat se zámky v rozsahu, jakém uzná za vhodné. Po skončení nájmu je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu bez účasti nájemce a na náklady nájemce.

## **VII. Sankce**

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

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

Smluvní strany se dohodly, že vztahy vzniklé z této smlouvy se budou v dalším řídit ustanoveními § 2302 – § 2315 OZ. Není-li stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího podnikání obecná ustanovení o nájmu - § 2201 a násl. OZ.

Změny a dodatky k této smlouvě lze činit jen prostřednictvím písemných dodatků takto výslovně označených, číslovaných a podepsaných oběma stranami.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.

Tato smlouva bude 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), v platném znění. Pronajímatel zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně uvádějí, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství a prostřednictvím registru smluv bude uveřejněn text této smlouvy tak jak to vyžaduje zákon o registru smluv.

Účastníci si smlouvu přečetli a prohlašují, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

Záměr pronajmout prostor sloužící podnikání cit. v čl. I této smlouvy byl zveřejněn v souladu se zákonem v době od 30. 6. 2017 do 25. 7. 2017.

Pronájem prostoru sloužícího podnikání cit. v čl. I této smlouvy byl schválen Radou městské části Brno-Bystřice na 7/31. schůzi konané dne 16. 8. 2017, pod bodem 2.2.06.

V Brně dne 19. 9. 2017

Za pronajímatele:



JUDr. Tomáš Kratochvíl  
starosta MČ Brno-Bystřice

**Statutární město Brno**  
Městská část Brno - Bystřice  
starosta

Za nájemce:



Anna Cherifi  
jednatel  
F.M.K., spol. s r.o.

Za správnost:

