

**SMLOUVA**  
**o nájmu prostor sloužících podnikání**

6616030063

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
mezi smluvními stranami:

**1. Statutární město Brno**, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno

zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem

IČ : 44992785

Bankovní spojení: [REDAKCE]

č.ú. : [REDAKCE]

dále jen **pronajímatel**

a

**2. Milan Motyčka**

sídlo: Slunečná 1277/29, 664 91 Ivančice

IČ: 74344099

dále jen **nájemce**

**I.**

**Předmět a účel smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 617 v k.ú. Město Brno, obec Brno, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Na výše uvedeném pozemku je postavena stavba, která je jeho součástí, a to budova Dominikánské nám.3, č.p.197 – objekt k bydlení (dále jako „objekt“ nebo „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou prostory v prvním nadzemním a druhém nadzemním podlaží objektu o celkové výměře 183,91 m<sup>2</sup>.

Přehled pronajímáných prostor:

podlaží	místnost	plocha v m <sup>2</sup>
<b>1.NP</b>	zádveří	2,46
	provozovna	52,24
	kuchyňka	3,38
	WC	1,50
	sklad	4,60
	sklad	2,80
	sklad	4,75
	<b>celkem</b>	<b>71,73</b>
<b>2.NP</b>	chodba	10,50
	provozovna	9,37
	provozovna	32,83
	provozovna	35,09
	šatna	9,65
	WC	1,32
	WC	1,16
	sklad	8,00
	sklad	4,26
	<b>celkem</b>	<b>112,18</b>

(dále jako „prostory“ nebo „předmět nájmu“).

3. Nájemce bude pronajaté prostory užívat za účelem provozu kadeřnického salonu, kosmetiky, pedikúry a masáží.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých prostor, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné prostory přejímá.

## II.

### Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba 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.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
  - a. nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájmného nebo ceny za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
  - b. nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - c. nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou,
  - d. bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté prostory, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých prostor a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.

Z důvodu shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena. Případy uvedené v písm. a., b., a c. tohoto odstavce se považují za hrubé porušení povinností nájemce.

4. Platnost a účinnost smlouvy může být ukončena dohodou smluvních stran.

## III.

### Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou ve výši 183.910,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky nájmného činí 45.977,50 Kč.
2. Nájemce se zavazuje dále platit náklady spojené s provozem pronajatých prostor (zejména el. energii, vytápění, vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadů apod.) Úhrady za služby spojené s užíváním prostor vyjma úhrad za dodávky tepla, vodného a stočného je povinen nájemce platit přímo dodavatelům těchto služeb na základě smluv, které s nimi uzavře.  
Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli zálohy na úhrady za dodávky tepla, vodného a stočného (dále jako „zálohy“). Výše sjednaných záloh je uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemné za pronajaté prostory včetně záloh je splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni každého prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platba náleží, převodem na výše uvedený bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a zálohy za služby, tj. nájemné a

záloha za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

4. Vyúčtování zálohových plateb je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů po jeho obdržení.
5. Nájemce se zavazuje v případě zvýšení cen služeb dle čl. III. odst. 2 této smlouvy oproti částkám v době uzavření smlouvy takto zvýšené platby účtované pronajímatelem hradit.
6. Nájemce se zavazuje do 15 dnů ode dne účinnosti smlouvy o nájmu zaplatit na účet pronajímatele jistotu ve výši čtvrtletní splátky sjednaného nájemného, tj. částku 45.977,50 Kč. Tuto jistotu je pronajímatel oprávněn užít na náhradu dlužného nájemného, záloh za služby a energie, smluvních pokut a škody, za kterou odpovídá nájemce, a nákladů vynaložených za nájemce. Smluvní strany se dohodly, že ze složené jistoty nebudou pronajímatelem hrazeny úroky.
7. Nájemce bere na vědomí, že dostane – li se do prodlení s úhradou nájemného a úhrady za vodné, stočné a vytápění, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
8. 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. V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

#### **IV.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu 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. V případě dalších požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy se nájemce zavazuje požadované úpravy provést na své náklady včetně případné rekolaudace a dalších potřebných úkonů na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. 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, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých nebytových prostor bez náhrady pronajímateli Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy

předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.

6. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést jej do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce se zavazuje 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 povinností vznikla.
8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu 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 služeb spojených s užíváním nebytových prostor.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván 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. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostoru 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 prostory poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odsouhlaseným provedeným úpravám, pokud nebylo dohodnuto jinak.



2. Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny nepoužije.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
7. 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.

#### **Doložka**

Záměr statutárního města Brna pronajmout prostory byl zveřejněn zákonným způsobem dne 20. 10. 2015.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R7/046. konané dne 15. 12. 2015 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 13. 01. 2016

**P r o n a j í m a t e l**

**N á j e m c e**

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami  
v objektu **Dominikánské nám. 3** ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

**Milan Motyčka**

(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

platný ode dne protokolárního předání předmětu nájmu

<i>I. Platby za nájemné</i>	m2		platba za čtvrtletí	platba za rok
nebytové prostory	183,91		45 977,50 Kč	183 910,00 Kč
Celkem odd. I	<b>183,91</b>		<b>45 977,50 Kč</b>	<b>183 910,00 Kč</b>

*II. Platby za služby dodavatelů*

placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch

			záloha čtvrtletí	záloha rok
1. Tepelná energie			12 500,00 Kč	50 000,00 Kč
2. Voda			2 815,00 Kč	11 260,00 Kč
3. Srážková voda			185,00 Kč	740,00 Kč
Celkem odd. II.			<b>15 500,00 Kč</b>	<b>62 000,00 Kč</b>

*III. Platby za služby pronajímatele*

placeno zálohově, vyúčtováno dle skutečnosti - přepočítáno na m2 ploch

			záloha čtvrtletí	záloha rok
Služby			10 534,00 Kč	42 136,00 Kč
Celkem odd. III			<b>10 534,00 Kč</b>	<b>42 136,00 Kč</b>

Služby zahrnují ostrahu.

Vypracoval:

v Brně dne: 13. 01. 2016

za pronajímatele  
Statutární město Brno  
Odbor správy majetku MMB

za nájemce  
Milan Motyčka

