

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**  
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**1. Koliště 49, bytové družstvo, IČ: 293 05 128, se sídlem Brno, Koliště 142/49, 602 00**

zast.....

(dále i jen jako „Pronajímatel“)

a

**2. ....**

.

(dále i jen jako „Nájemce“)

**I.**

**Předmět smlouvy**

1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- jednotky č. 142/102, jiný nebytový prostor, prodejna, vymezené v budově Zábrdovice č.p. 142, postavené na pozemku č. parc. 632/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1717 m<sup>2</sup>, se spoluvlastnickým podílem na společných částech ve výši 1606/56194.
- jednotky č. 142/104, jiný nebytový prostor, prodejna, vymezené v budově Zábrdovice č.p. 142, postavené na pozemku č. parc. 632/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1717 m<sup>2</sup>, se spoluvlastnickým podílem na společných částech ve výši 1577/56194.
- jednotky č. 142/105, jiný nebytový prostor, prodejna, vymezené v budově Zábrdovice č.p. 142, postavené na pozemku č. parc. 632/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1717 m<sup>2</sup>, se spoluvlastnickým podílem na společných částech ve výši 2140/56194.
- jednotky č. 142/106, jiný nebytový prostor, prodejna, vymezené v budově Zábrdovice č.p. 142, postavené na pozemku č. parc. 632/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1717 m<sup>2</sup>, se spoluvlastnickým podílem na společných částech ve výši 2460/56194.
- jednotky č. 142/103, jiný nebytový prostor, sklad, vymezené v budově Zábrdovice č.p. 142, postavené na pozemku č. parc. 632/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1717 m<sup>2</sup>, se spoluvlastnickým podílem na společných částech ve výši 781/56194.

Jednotky č. 142/102, 142/103, 142/104, 142/105 a 142/106, jsou zapsány na listu vlastnictví č. 2689, budova v níž jsou jednotky vymezeny je zapsána na listu vlastnictví č. 10 a pozemek na němž je budova postavena je zapsán na listu vlastnictví č. 2690, vše pro k.ú. Zábrdovice, obec Brno, ve veřejném seznamu vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

(Výše uvedené jednotky dále i jen jako „Předmět nájmu“ nebo jen „prostor sloužící podnikání“).

2) Nájemce je členem družstva Koliště 49, bytové družstvo, IČ: 293 05 128, se sídlem Brno, Koliště 142/49, 602 00 a z titulu členství v družstvu má právo nájmu výše uvedeného Předmětu nájmu.

3) Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu na dobu stanovenou v čl. II odst. 2 této smlouvy.

4) Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu, a stvrzuje, že Předmět nájmu nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání v souladu se způsobem nájmu podle čl. III této smlouvy.

5) V podrobnostech týkajících se stavu Předmětu nájmu odkazují strany na předávací protokol, který bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci a podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu (jednotlivé místnosti a jejich výměra) a jeho stavu, jakož i soupis všech významných součástí a veškerého příslušenství nacházejícího se v Předmětu nájmu a předaného v souvislosti s touto smlouvou, dále stavy měřidel energií a výčet klíčů předaných Pronajímatelem Nájemci souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

## **II. Doba nájmu**

1) Nájem je sjednán na dobu neurčitou.

2) Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu nejpozději do ..... dnů od podpisu této smlouvy. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol v souladu s čl. I odst. 4 této smlouvy.

3) Skončení nájmu před datem uvedeným v čl. II. odst. 1 je možné pouze v případě písemné výpovědi za níže specifikovaných podmínek s výjimkou případu, kdy Nájemce zcela splatí anuitu váznoucí na Předmětu nájmu. Po splacení anuity v plné výši je Pronajímatel povinen bezúplatně převést Předmět nájmu do výlučného vlastnictví Nájemce.

4) Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby jen a pouze, jestliže:

a) Nájemce přenechá prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

b) Nájemce změnil v prostoru sloužícím podnikání předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

c) Nájemce je po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

d) Nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy.

5) Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby, jestliže:

a) Přestane být prostor sloužící podnikání z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.

b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci.

6) Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.

### **III. Způsob užití Předmětu nájmu Nájemcem**

1) Nájemce se zavazuje využívat prostor sloužící podnikání k účelu provozování prodejny, skladu, kanceláře. Další využití je podmíněno souhlasem členské schůze a shromáždění vlastníků.

2) Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

3) Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, avšak pouze po předchozím písemné souhlasu orgánů památkové péče.

### **IV. Nájemné**

1) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli za užívání družstevního nebytového prostoru nájemné a splátku úvěru v pravidelných měsíčních platbách, dle rozpisu Výpočtových listů, které jsou přílohami Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Nájemné za jednotku číslo č. 142/102 činí 3.212,- Kč, splátka úvěru činí 30.482 Kč

Nájemné za jednotku číslo č. 142/103 činí 1.562,- Kč., splátka úvěru činí 14.824 Kč

Nájemné za jednotku číslo č. 142/104 činí 3.154,- Kč., splátka úvěru činí 29.931 Kč

Nájemné za jednotku číslo č. 142/105 činí 4.280,- Kč., splátka úvěru činí 40.617 Kč

Nájemné za jednotku číslo č. 142/106 činí 4.920,- Kč, splátka úvěru činí 46.690 Kč

Celková měsíční výše nájemného za všechny výše uvedené jednotky činí 17.128,- Kč.

Celková měsíční výše splátky úvěru za všechny výše uvedené jednotky činí 162.544,- Kč.

2) Nájemné a splátka úvěru jsou splatnými vždy do posledního dne daného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na účet Pronajímatele ..... pod přidělenými variabilními symboly .....

### **V. Plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu a související služby a úplata za ně**

1) Pronajímatel zajistí Nájemci prostřednictvím dodavatelů tato plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu a související služby:

a) .....

b) .....

c) .....

2) Úplata za plnění a služby uvedené v odst. 1 tohoto článku není zahrnuta do nájemného. Rozpis záloh na tyto platby jsou uvedeny v rozpisech Výpočtových listů, které jsou přílohami Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

3) Zálohy jsou splatné společně s nájemným a platí se stejným způsobem, jako nájemné (čl. IV odst. 2 této smlouvy).

4) Pronajímatel je oprávněn stanovit Nájemci jednostranně novou výši záloh s ohledem na Nájemcem odebraná plnění a služby v minulém období či s ohledem na změny cen dodavatelů tak, aby v dalším období výše zálohy odpovídala očekávanému odběru a jeho ceně.

Platby za ostatní služby budou vyúčtovány pronajímatelem vždy za kalendářní rok, nejpozději do 30. 4. následujícího roku.

**Celková výše měsíčního předpisu nájemného, včetně splátky úvěru a ostatních služeb, za všechny uvedené jednotky 102, 103, 104, 105 a 106 činí 221.423 Kč.**

## **VI.**

### **Vrácení Předmětu nájmu při skončení nájmu**

1) Při skončení nájmu jinak než převodem Předmětu nájmu do výlučného vlastnictví Nájemce, předá Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, odstraní v něm veškeré změny provedené se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, ledaže se strany o určité změně zvláště dohodnou, že ji Nájemce odstranit nemusí a Předmětu nájmu vyklidí.

2) Nájemce předá Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději v den následující po skončení nájmu.

3) O předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu a odchylek jeho stavu oproti stavu, v jakém byl Předmět nájmu předán Pronajímatelem Nájemci, dále stavy měřidel energií a výčet klíčů předaných Nájemcem Pronajímateli souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

## **VII.**

### **Ostatní práva a povinnosti stran**

1) Pronajímatel je povinen:

- a) Přenechat Předmět nájmu Nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.
- b) Zajistit Nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

2) Nájemce je povinen:

- a) Užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy.
- b) Provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.

- c) Oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl.
- d) Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.
- e) Oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- f) Dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
- g) Zajišťovat na svůj náklad úklid chodníku a přilehlých pozemků příslušejících k Předmětu nájmu, ale to jen v případě, že znečištění souvisí s činností anebo provozem v Předmětu nájmu.
- h) Hradit veškeré poplatky související s provozováním Předmětu nájmu.
- i) Umožnit po předchozím oznámení Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu.

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je Nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

3) Nájemce má právo provést změnu Předmětu nájmu anebo stavební úpravy v Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad . Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nemá vůči Pronajímateli nárok na finanční kompenzaci za provedené změny Předmětu nájmu anebo stavební úpravy v Předmětu nájmu, a to ani v případě, že dojde změnou věci k jejímu zhodnocení.

4) Provede-li nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost Pronajímatele věc do původního stavu, může Pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## **VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky na základě souhlasu obou stran.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Nájemce obdrží jeden exemplář této smlouvy, Pronajímatel obdrží jeden exemplář této smlouvy.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

V ..... dne .....

.....

**Pronajímatel**

.....

**Nájemce**