

S M L O U V A O N Á J M U nebytových prostor

Pronajímatel: Statutární město Brno, městská část Brno-Tuřany
Tuřanské nám. 1, 620 00 Brno
jehož jménem jedná Radomír Vondra, starosta městské části Brno-Tuřany
IČO 44992785-22
bankovní spojení 19-16622621/0100 a 16622621/0100

Nájemce: **Balanced Business s.r.o.**
IČ: 199 39 647
Kozí 20, 664 08 Blažovice
jehož jménem jedná Ing. Adam Hejna, jednatel

I. Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu mateřské školy na ulici Zapletalova, č. or. 67, jež je součástí pozemku p.č. 51 v k.ú. Dvorská, obec Brno, okres Brno – město, zapsaného u Katastrálního úřadu Brno – město na LV č. 10001. Uvedený objekt je svěřen MČ Brno-Tuřany.
- 1.2 Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu nebytové prostory - místnost č. 110 o celkové výměře 43 m², nacházející se v přízemí objektu v prostoru, který je samostatně přístupný z ulice. Předmět nájmu je blíže specifikován v plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 1.3 Nájemce tyto prostory za podmínek uvedených v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se zaplatit pronajímateli níže uvedené nájemné. Obě smluvní strany přijímají závazky a povinnosti druhé smluvní strany uvedené v této smlouvě.

II. Účel užívání

- 2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci předmět smlouvy za účelem provozu podcastového a video studia, které bude sloužit k tvorbě audiovizuálního obsahu, natáčení rozhovorů a vzdělávacích pořadů.

III. Doba trvání nájmu a výpovědní podmínky

- 3.1. Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne 6. 10. 2025.
- 3.2. V případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu pro svou potřebu nebo k jiným účelům (pořádání voleb, besed s občany, akcí, příměstského tábora apod.), zavazuje se nájemce předmět nájmu uvolnit a umožnit pronajímateli jeho využívání v pronajímatelem požadovaném rozsahu. Pronajímatel oznámí nájemci tuto skutečnost nejpozději 30 dní předem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení užívání prostor dle tohoto bodu vrátí nájemci předmět nájmu ve stejném stavu, v jakém jej převzal.
- 3.3. Smluvní strany si sjednávají 3 měsíční výpovědní dobu, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která začne běžet od prvního dne následujícího po dni doručení výpovědi nájemci, a to z následujících důvodů:
 - nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s čl. II této smlouvy,
 - nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného.
- 3.4. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli nejpozději do 3 dnů po skončení nájmu. V případě nepředání předmětu nájmu v tomto termínu se sjednává smluvní pokuta ve výši tříměsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení s předáním.

IV. Nájemné a služby

- 4.1. Výše nájemného byla stanovena dohodou stran ve výši 220 Kč/den, tj. 80 300,- Kč (slovy: osmdesát tisíc tři sta korun českých) ročně. Nájemné bude hrazeno nájemcem ve čtvrtletních splátkách (20 075,- Kč/čtvrtletí), vždy do posledního dne příslušného čtvrtletí, a to na příjmový účet ÚMČ Brno – Tuřany, č.ú.: 19-16622621/0100, VS: 2203000022.

- 4.2. Za dobu, kdy nebude nájemce předmět nájmu využívat z důvodu dle čl. 3.2. této smlouvy, bude nájemné alikvotně sníženo.
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn vždy po uplynutí roku zvýšit nájemci nájemné úměrně inflaci /indexu růstu spotřebitelských cen/ za uplynulý rok stanovené Českým statistickým ústavem, popř. jeho právním nástupcem. Ke zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele od 1. ledna příslušného roku, pokud je toto oznámení nájemci doručeno či předáno v I. pololetí příslušného roku. Jinak dochází ke zvýšení nájemného od měsíce, v němž je oznámení o zvýšení nájemného nájemci doručeno či předáno. Takto zvýšené nájemné je povinen nájemce pronajímateli platit. Případný nedoplatek nájemného je splatný v následujícím měsíci.
- 4.4. V případě, že nájemce nezaplatí dohodnuté nájemné ve stanoveném termínu, uhradí pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

V.

Ostatní ujednání

- 5.1 Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v této smlouvě. K jakékoliv změně nebo rozšíření účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat souhlas pronajímatele.
- 5.2 Současně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat rovněž přilehlé sociální zařízení (místnosti č. 107 a 108).
- 5.3 Pronajímatel je povinen zajistit:
- a) vytápění objektu a služby spojené s vytápěním
 - b) udržování schůdnosti přístupových komunikací a udržování zelených ploch v okolí předmětu nájmu
- 5.4 Nájemce se zavazuje:
- a) zajistit úklid předmětu nájmu na vlastní náklady
 - b) nepronajímat výše uvedené prostory třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. V takovém případě se zavazuje předložit pronajímateli návrh podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.
 - c) hradit drobné opravy do 5 000,- Kč, ostatní vyšší náklady na opravy a udržování bude hradit pronajímatel
 - d) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto neoznámením vznikla.
 - e) umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor
 - f) dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy
- 5.5 Za plnění povinností na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, odpovídá nájemce.
- 5.6 Nájemce je oprávněn na objektu umístit obvyklé reklamní zařízení (své označení), aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu. Reklamní či jiné zařízení přesahující obvyklý rámec lze umístit na objektu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v takovém případě se cena za umístění zařízení sjedná dohodou, která bude součástí této smlouvy.
- 5.7 Nájemce je oprávněn provést v pronajatých prostorách stavební úpravy a jiné práce investičního charakteru pouze s písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou při provádění případných stavebních prací. Nájemce je oprávněn provést v pronajatých prostorách úpravy neinvestičního charakteru i bez souhlasu pronajímatele (např. vymalování, instalace tapety, lehká montáž akustických panelů, případně kolejnic na posuvné pozadí, položení koberce apod.). Při skončení nájmu se nájemce zavazuje veškeré úpravy odstranit a pronajaté prostory uvést do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 5.8 Nájemce je povinen dodržovat kanalizační řád města Brna.
- 5.9 Nájemce potvrzuje, že je podrobně seznámen se stavem předmětu nájmu. Předmět nájmu je v řádném stavu a v tomto stavu jej nájemce bez jakýchkoliv výhrad přijímá.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a právními předpisy souvisejícími s touto problematikou.
- 6.2 Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou po vzájemné domluvě obou stran.
- 6.3 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom z nich.

6.4 Strany si smlouvu přečetly, souhlasí s ní a prohlašují, že smlouva nebyla sepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Doložka

ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích /obecní zřízení/

Nájem dle této smlouvy byl schválen na 83/IX. schůzi Rady městské části Brno-Tuřany konaném dne 22. 9. 2025.

Záměr pronájmu byl zveřejněn od 4. 9. 2025 do 22. 9. 2025 jeho vyvěšením na úřední desce ÚMČ Brno-Tuřany.

V Brně dne

V Brně dne

Radomír Vondra, starosta
pronajímatel

Ing. Adam Hejna, jednatel
nájemce