

**Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
uzavřená podle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, mezi  
níže uvedenými účastníky:  
D/19/107

## I. Smluvní strany

### Teplárny Brno, a.s.

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno  
zastoupena: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem a členem představenstva  
IČ: 46347534  
DIČ: CZ46347534  
zapsána v OR KS v Brně, odd. B, č. vl. 786  
bankovní spojení: ČSOB, Brno město  
číslo účtu: 8010-0803084543/ 0300  
(dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

### Voda & produkty s.r.o.

se sídlem: Nové sady 988/2, 602 00 Brno  
zastoupena: Jiřím Křížem, jednatelem  
IČ: 07774621  
DIČ: CZ07774621  
zapsána v OR KS v Brně, odd. C, č. vl. 110191

(dále jen „budoucí nájemce“)

## II. Předmět smlouvy

### II.1. Předmět nájmu

Smluvní strany se na základě této smlouvy zavazují uzavřít v budoucnu smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání, na základě které budoucí pronajímatel přenechá budoucímu nájemci do užívání skladový prostor o stávající výměře 80,2 m<sup>2</sup> v budově č.p. 2658. Budova stojí na pozemku parc. č. 425/5, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, katastrální území Královo Pole, obec Brno. Budova se nachází na ulici **Palackého třída 164, Brno, LV 4243.**

### II.2. Účel nájmu a předmět činnosti či podnikání budoucího nájemce

Budoucí pronajímatel přenechá budoucímu nájemci k užívání prostory uvedené v ustanovení II.1 této smlouvy, který bude blíže specifikován ve smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání na základě případných stavebních úprav. Uvedené prostory pronajme budoucí pronajímatel budoucímu nájemci ke sjednanému účelu jejich užívání, případně k jinému účelu užívání, určenému vždy jen na základě pravomocného rozhodnutí orgánu státní správy. Budoucí nájemce je povinen zajistit si povolení orgánů státní správy a samosprávy ve smyslu platných právních předpisů, rozhodnutí nebo souhlas příslušného stavebního úřadu (ve smyslu ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon), na vlastní náklady a odpovědnost v souladu s předmětem podnikání realizovaným v prostorách dle ustanovení II.1 této smlouvy.

Předmět využití prostoru sloužícího podnikání bude: **prodejna potravin, nápojů, provozování bistra s nabídkou studených i teplých delikates**

### III. Trvání nájmu

III.1. Budoucí nájemní vztah bude uzavřen na **dobu neurčitou**. Nájemní vztah vznikne na základě platné a účinné nájemní smlouvy.

### IV. Podmínky uzavření budoucí smlouvy o nájmu

IV.1 Nájemní smlouvu uzavře budoucí pronajímatel s budoucím nájemcem jen v případě splnění těchto předpokladů:

**a) v případě změny účelu užívání stavby -**

Budoucí nájemce v souvislosti s budoucím výkonem předmětu činnosti či podnikání v předmětu nájmu podá ve smyslu ustanovení §§ 126 a 127 stavebního zákona do 10 pracovních dnů od uzavření této smlouvy příslušnému stavebnímu úřadu oznámení o změně ve způsobu užívání uvedených prostor. K činnosti, kterou bude budoucí nájemce v pronajatých prostorách realizovat, vyžadující zvláštní povolení (rozhodnutí, souhlas) orgánů státní správy a samosprávy, je budoucí nájemce povinen zajistit na své náklady a odpovědnost požadované podklady, respektovat podmínky a rozhodnutí dotčených orgánů, platné právní předpisy různé právní síly zejména však zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), zákon č. 133/1985 Sb. (zákon o požární ochraně), zákon č. 455/1991 Sb. (živnostenský zákon). Budoucí nájemce je povinen předat budoucímu pronajímateli ověřený opis souhlasu stavebního úřadu se změnou užívání stavby, a to do tří dnů od jeho obdržení, nejpozději však v den podpisu nájemní smlouvy, případně čestné prohlášení, že se stavební úřad ve lhůtě 30 dnů od oznámení o změně účelu užívání stavby nevyjádřil a ani ji nezakázal spolu s kopií oznámení o změně účelu užívání stavby prokazatelně doručeném stavebnímu úřadu.

**b) v případě realizace stavebních úprav v rozsahu, který vyžaduje stavební povolení -**

Do 10 pracovních dnů od podpisu této smlouvy předloží budoucí nájemce budoucímu pronajímateli ke schválení projektovou dokumentaci. Budoucí pronajímatel vydá písemný souhlas s realizací stavebních úprav. Po obdržení souhlasu budoucí nájemce podá ve smyslu ustanovení § 110 stavebního zákona žádost o vydání stavebního povolení. Budoucí nájemce je povinen stavební úpravy provádět v rozsahu a za podmínek uvedených ve stavebním povolení. Odchytky, změny skutečného provedení stavebních úprav ve vztahu k schválené projektové dokumentaci je budoucí nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem budoucího pronajímatele. Stavební úpravy provádí budoucí nájemce na své náklady a odpovědnost. Při jejich provádění (včetně zadání projektové dokumentace) je povinen se řídit platnou právní úpravou, zejména zákonem č. 183/2006 Sb. a ustanoveními zákoníku práce týkajícími se oblasti BOZP. Budoucí nájemce je povinen doložit ověřený opis stavebního povolení a kolaudačního souhlasu do tří dnů od jejich obdržení, nejpozději však v den podpisu nájemní smlouvy, případně čestné prohlášení, že se stavební úřad ve lhůtě 30 dnů od oznámení záměru užívání dokončené stavby nevyjádřil a ani jej nezakázal, spolu s kopií oznámení o záměru užívání stavby prokazatelně doručeném stavebnímu úřadu.

**c) v případě realizace stavebních úprav dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění nevyžadující stavební povolení –**

Do 10 dnů od podpisu této smlouvy předloží budoucí nájemce budoucímu pronajímateli ke schválení projektovou dokumentaci nebo technický popis. Budoucí pronajímatel vydá písemný souhlas s realizací stavebních úprav. Po obdržení souhlasu budoucí nájemce provede ohlášení schváleného rozsahu stavebních úprav příslušnému stavebnímu úřadu. Budoucí nájemce je povinen stavební úpravy provádět v rozsahu a za podmínek uvedených v projektové dokumentaci, technickém popisu a soupisu předpokládaných prací. Odchytky, změny skutečného provedení stavebních úprav ve vztahu ke schválené projektové dokumentaci nebo technickému popisu je budoucí nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem budoucího

pronajímatele. Stavební úpravy provádí budoucí nájemce na své náklady a odpovědnost. Při jejich provádění (včetně zadání projektové dokumentace) je povinen se řídit platnou právní úpravou, zejména zákonem č. 183/2006 Sb. a ustanoveními zákoníku práce týkajícími se oblasti BOZP. Ohlášenou stavbu je budoucí nájemce oprávněn realizovat v souladu s § 106 stavebního zákona na základě písemného souhlasu stavebního úřadu, který v kopii předá do 3 pracovních dnů po obdržení budoucímu pronajímateli. V případě, že ve lhůtě 40 dnů ode dne, kdy ohlášení stavby došlo stavebnímu úřadu, nebude budoucímu nájemci doručen zákaz provedení ohlášené stavby ani souhlas s provedením ohlášené stavby, předá budoucí nájemce budoucímu pronajímateli čestné prohlášení o této skutečnosti spolu s kopií ohlášení stavby prokazatelně doručené stavebnímu úřadu.

IV.2 V souladu s ustanovením IV.1 písm. a) této smlouvy je budoucí nájemce oprávněn svým jménem, na svůj účet a odpovědnost jednat ve smyslu ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. u stavebního úřadu MČ Brno – Královo Pole. Rozhodnutí stavebního úřadu je rozhodující pro výkon předmětu činnosti či podnikání budoucího nájemce.

V případě provádění stavebních úprav dle ustanovení IV. 1 písm. b) nebo písm. c) této smlouvy je budoucí nájemce oprávněn svým jménem, na svůj účet a odpovědnost podat návrh ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. jen v případě písemné dohody o provedení stavebních prací uzavřené mezi budoucím pronajímatelem a budoucím nájemcem.

IV.3 Budoucí nájemce v den podpisu nájemní smlouvy předloží doklad nebo smlouvu zajišťující odvoz (zpracování) odpadu, souhlasné stanovisko orgánu státní správy a samosprávy případně jiných dotčených orgánů oprávněných vydávat v souladu s platnou právní úpravou souhlasné stanovisko k odvozu a zpracování odpadu vznikajícího v důsledku předmětu činnosti či podnikání nájemce nebo jeho činností v prostorách před předmětem nájmu.

IV.4. Budoucí pronajímatel umožní budoucímu nájemci před uzavřením nájemní smlouvy vstup do předmětu nájmu za účelem prohlídky a zaměření stávajícího stavu v souvislosti s přípravou projektové dokumentace, projektového řešení předmětných stavebních úprav. Vstup do objektu zajistí příslušný technik na písemný návrh budoucího nájemce do tří dnů od podpisu této smlouvy. V návrhu budoucího nájemce vyznačí otevření a uzamčení budoucího předmětu nájmu. Doba pro otevření, pokud se strany nedohodnou jinak, nesmí začít před 7.30 hod a končit po 15.00 hod. Technik po odemčení předmětu nájmu opustí předmět nájmu s tím, že klíč odveze sebou. Do předmětu nájmu k jeho uzamčení se technik vrátí v hodinu vyznačenou v návrhu. V případě, že se technik nedostaví ve stanovenou hodinu, je budoucí nájemce oprávněn opustit předmět nájmu bez uzamčení.

Prodlení budoucího pronajímatele je rozhodné pro prodloužení lhůty uvedené v ustanovení IV. 1. a), b), c). V období, ve kterém budoucímu nájemci svěřil dispozitivní právo vstupu do předmětu nájmu ve smyslu předmětného návrhu, max. 5 pracovních dní, k výše uvedenému účelu, zodpovídá budoucí nájemce za škodu, která budoucímu pronajímateli v době otevření předmětu nájmu vyznačené v návrhu vznikne.

## V. Nájemné

V.1. Cena za budoucí pronájem (čisté nájemné) předmětu nájmu bude **v průběhu stavebních a udržovacích prací** stanovena na **částku xxx Kč/m<sup>2</sup>/rok**, a to do rozhodnutí příslušného stavebního úřadu v režimu ohlášení (tj. do 30 dnů od ohlášení ve smyslu ustanovení § 105 stavebního zákona), do pravomocného rozhodnutí o změně způsobu využití budoucího předmětu nájmu dle ustanovení IV.1. této smlouvy nebo pravomocného kolaudačního rozhodnutí (max. však do 2 měsíců od podpisu nájemní smlouvy) a následně ve výši **xxx Kč/m<sup>2</sup>/rok**.

Budoucí nájemné je dohodou stran stanoveno na částku, která bude uvedena ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy.

- V.2. Za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se budoucí nájemce zavazuje zaplatit cenu vypočtenou v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Budoucí nájemce je povinen na poskytované služby platit zálohy. Dohodou smluvních stran se zálohy budou zúčtovávat za uplynulý kalendářní rok nejpozději do 31. 3. následujícího roku.
- V.3. Elektrickou energii bude budoucí nájemce hradit na základě smlouvy s dodavatelem a to přímo, nebo úhradou přefakturované částky představující náklady budoucím nájemcem odebrané elektrické energie. Splatnost předmětných faktur je do 15. dne měsíce následujícího po měsíci představující fakturační období.

## VI. Práva a povinnosti budoucích smluvních stran

- VI.1. Práva a povinnosti budoucího nájemce a budoucího pronajímatele se budou řídit ustanoveními nájemní smlouvy, která bude vystavena ihned po předložení:
- souhlasu příslušného stavebního úřadu - ve smyslu ustanovení § 106 stavebního zákona
  - pravomocného stavebního povolení
  - pravomocného souhlasu příslušného stavebního úřadu o změně užívání předmětu nájmu
- VI.2. Budoucí nájemce je povinen před podáním návrhu na zahájení stavebního řízení, ohlášení změny užívání, ohlášení udržovacích prací, realizaci stavebních úprav nevyžadující stavební povolení konzultovat rozsah a obsah uvedených činností s budoucím pronajímatelem. Na základě písemného souhlasu budoucího pronajímatele je budoucí nájemce oprávněn jednat v rozsahu budoucím pronajímatelem akceptovaných činností jménem budoucího pronajímatele se stavebním úřadem. Porušení tohoto ustanovení je okamžitým důvodem k odstoupení budoucího pronajímatele od této smlouvy. Budoucí nájemce nemá v souvislosti s porušením uvedené povinnosti nárok na náhradu vynaložených nákladů a vzniklé škody.
- VI.3. Náklady spojené s činnostmi budoucího nájemce uvedené v ustanovení IV.1. je povinen bez jakéhokoliv nároku na jejich náhradu hradit budoucí nájemce. Budoucí pronajímatel je oprávněn stanovit stavební dozor. Náklady spojené s činnostmi stavebního dozoru hradí budoucí nájemce.
- VI.4. V den podpisu této smlouvy je budoucí nájemce povinen složit na pokladně budoucího pronajímatele jistotu ve **výši xxx,- Kč**, případně předložit doklad o zaplacení uvedené částky na účet budoucího pronajímatele: ČSOB, a.s. pobočka Brno, č.ú. 8010-0803084543/0300, variabilní symbol **324100**. Smluvní strany se dohodly, že částka představující jistotu bude v případě uzavření nájemní smlouvy použita k úhradě nájemného ve smyslu ustanovení V.1 této smlouvy. V případě, že smluvní strany neuzavřou nájemní smlouvu, bude uvedená částka vrácena budoucímu nájemci na pokladně budoucího pronajímatele, Okružní 25, 638 00 Brno. Tímto ustanovením není dotčeno ustanovení VI.8. této smlouvy.
- VI.5. Budoucí pronajímatel vyzve budoucího nájemce k uzavření nájemní smlouvy ve lhůtě do 30 kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy. Budoucí nájemce se zavazuje uzavřít nájemní smlouvu s budoucím pronajímatelem nejpozději ve lhůtě 60 kalendářních dnů od doručení výzvy budoucího pronajímatele k jejímu uzavření.
- V případě, že se budoucí nájemce nedostaví bez řádné a včasné omluvy k podpisu nájemní smlouvy a nájemní smlouvu s budoucím pronajímatelem neuzavře, je budoucí pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Budoucí nájemce nemá v této souvislosti právo na náhradu vynaložených nákladů, případně vzniklé škody.

- VI.6. Budoucí nájemce není v prodlení s uzavřením nájemní smlouvy dle ustanovení VI.5. této smlouvy v případě prokazatelného objektivního důvodu na straně orgánů státní správy nebo samosprávy, případně jiných dotčených účastníků stavebního řízení, třetích osob. Přerušení řízení o vydání stavebního povolení z důvodu na straně budoucího nájemce se považuje za prodlení budoucího nájemce. V případě, že budoucí nájemce nemůže splnit své závazky vyplývající z této smlouvy, případně povinností vyplývajících z platných právních předpisů vztahujících se k předmětu či obsahu této smlouvy, je budoucí nájemce povinen písemně požádat o prodloužení lhůty uvedené v ustanovení VI.5. této smlouvy nejpozději v den následující po dni ve kterém lhůta uvedená v ustanovení VI.5. této smlouvy uplynula. K žádosti budoucí nájemce doloží kopii ohlášení, oznámení o změně užívání, návrh na vydání stavebního povolení, oznámení o přerušení nebo zastavení řízení, případně jiné doklady deklarující marné uplynutí předmětné lhůty s vyznačením data podání, data vystavení. Datum podání musí být řádně vyznačeno razítkem došlé pošty (podatelny) příslušného stavebního úřadu nebo jiných dotčených subjektů. K žádosti podané po uvedeném termínu, k žádosti bez uvedených dokladů nebo dokladů podaných v rozporu s ustanovením IV. 1 této smlouvy se budoucí pronajímatel není povinen vyjádřit.
- VI.7. Pro případ nesplnění závazků uvedených v ustanovení IV.1., VI.1., VI. 2, VI.5. a VI.6 sjednávají smluvní strany závazek budoucího nájemce k zaplacení smluvní pokuty ve výši jistoty složené na účet budoucího pronajímatele dle ustanovení VI.4. této smlouvy. Právo na náhradu škody způsobené budoucím nájemcem není tímto ustanovením dotčeno.

## VII. Ustanovení společná a závěrečná

- VII.1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich vážné a svobodné vůle a s jejím obsahem souhlasí.
- VII.2. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti uveřejnit tuto smlouvu v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Pokud mají obě smluvní strany povinnost uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za uveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
- VII.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi účastníky smlouvy.
- VII.4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
- VII.5. Smlouvu je možno měnit pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky.
- VII.6. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Brně dne:

Za budoucího pronajímatele:

V Brně dne:

Za budoucího nájemce

.....  
Ing. Petr Fajmon, MBA  
generální ředitel a člen představenstva

.....  
Jiří Kříž  
jednatel