

### **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 27 násl. zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

smluvní strany:

**1. Česká republika – Krajský soud v Brně**

se sídlem: Rooseveltova 648/16, Brno 601 95

zastoupená: Ing. Zdeněk Tonar, ředitel správy Krajského soudu v Brně, na základě – Pověření ze dne 11. 6. 2020 - Spr 23/2019

IČO: 00215724

DIČ: není plátce DPH

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

**2. Brixton-gastro, s.r.o.**

se sídlem: Lidická 1862/14, 602 00 Brno

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 39699

zastoupená: Ing. Marcela Pavlíčková, jednatelka společnosti

IČO: 26247313

DIČ: CZ26247313

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

(dále také „nájemce“) na straně druhé

uzavírají

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

(dále také „smlouva“)

#### **článek I.**

##### **Prohlášení pronajímatele**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 994, nacházející se v katastrálním území 610186 Štýřice, obec Brno, zapsané na LV č. 3392 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, umístěné na adrese Polní 39 a 41, Brno (dále také „budova Justičního areálu“).

#### **článek II.**

##### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání (dále také „prostory“) v nemovitosti specifikované v článku I. /1. této smlouvy, a to prostory

označené jako kantýna a zázemí kantýny o celkové výměře 218,16 m<sup>2</sup> (dále také „předmět nájmu“). Předmět nájmu se sestává z provozních prostor (kantýna a jídelna kantýny) o výměře 99,55 m<sup>2</sup> a zázemí těchto provozních prostor o výměře 118,61 m<sup>2</sup>. Přesné vymezení a umístění předmětu nájmu je vyznačeno v nákresu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.

2. Pronajímatel rozhodl, že předmět nájmu je pro něj dočasně nepotřebný.
3. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit nájemné pronajímateli za podmínek dále touto smlouvou stanovených.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat pouze pro účely provozování kantýny za podmínek stanovených touto smlouvou.

### **článek III. Vymezení a doba trvání nájmu**

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání **na dobu určitou od 1. 10. 2020 do 30. 9. 2023.**
2. Nájemní poměr založený touto smlouvou může být ukončen dohodou smluvních stran před uplynutím sjednané doby trvání nájmu. Výpověď nájmu i odstoupení dle tohoto článku musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a započne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu dle odst. 1 tohoto článku, a to ve lhůtě 1 měsíce, jestliže:
  - a) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy a platných právních předpisů,
  - b) předmět nájmu se stane pro pronajímatele potřebným,
  - c) nájemce je v prodlení s placením sjednaného nájemného nebo úhrad za služby s tím spojené více než 1 měsíc,
  - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek,
  - e) bylo rozhodnuto o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
  - f) nájemce využívá předmět nájmu k jinému účelu, než byl sjednán v čl. II./4. této smlouvy,
  - g) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
  - h) z důvodů stanovených v ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jakož i ostatními příslušnými zákony upravujícími nájem prostor sloužící podnikání,
  - i) přestanou být plněny podmínky § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky, v platném znění,
  - j) nájemce provádí stavební a technické úpravy v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. V případě ukončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený nejpozději v poslední den výpovědní lhůty nebo v den ukončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

5. V případě ukončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu řádně vymalovaný, nejpozději v poslední den výpovědní lhůty nebo v den ukončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

#### článek IV.

#### Nájemné a jeho splatnost, úhrada za služby

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bylo sjednáno takto:

Cena za kalendářní měsíc v Kč včetně DPH:

Provozní prostory (kantýna a jídelna kantýny) výměře 99,55 m<sup>2</sup> krát 340,-Kč/m<sup>2</sup> = 33.847,-Kč

Zázemí provozních prostor kantýny o výměře 118,61m<sup>2</sup> krát 200,- Kč/m<sup>2</sup> = 23.722,- Kč

#### **Celková cena za předmět nájmu za kalendářní měsíc:**

- cena bez DPH ..... 47.577,69 Kč
- DPH ..... 9.991,31 Kč
- **celková cena vč. DPH ..... 57.569,00 Kč**

2. Nájemce hradí nájemné vždy k 5. dni měsíce následujícího po skončeném měsíci nájmu, a to převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u České národní banky, č. ú. 19-5720621/0710. Nájemce hradí nájemné na základě této smlouvy.
3. Nájemce je povinen uhradit mimo sjednané nájemné i úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. za dodávku elektrické energie, dodávku teplé a studené vody a dodávku tepla, které pronajímatel poskytuje nájemci a které nájemce hradí v uvedeném rozsahu a za následujících podmínek:
- a) odběr elektrické energie a studené vody pro předmět nájmu je měřen podružnými měřiči a pronajímatelem účtován v cenách dodavatelů těchto médií každý měsíc následující po skončeném měsíci nájmu.
  - b) náklady na spotřebované teplo v předmětu nájmu se stanoví jako součin vytápěných ploch v předmětu nájmu a nákladů na 1m<sup>2</sup> vytápěných ploch celé budovy specifikované v článku II./1. této smlouvy v daném měsíci, přičemž tyto náklady budou pronajímatelem účtovány nájemci v ceně dodavatele tepla každý měsíc následující po skončeném měsíci pronájmu.
  - c) odběr teplé vody pro nebytové prostory je měřen podružným měřičem, přičemž cena teplé vody je stanovena, s ohledem na náklady pronajímatele spojené s jejím ohřevem, jako 110% ceny účtované pronajímateli dodavatelem studené vody.
  - d) shora uvedené služby pronajímatel vyúčtuje každý měsíc nájemci, a to vždy jedním daňovým dokladem (fakturou), jehož přílohou je vyúčtování nákladů spojených s nájmem prostor, ve kterém bude rozepsána spotřeba jednotlivých médií dle podmínek v tomto odstavci výše uvedených. Nájemce uhradí za služby na základě daňového dokladu, a to převodem na uvedený bankovní účet pronajímatele. Splatnost daňového dokladu nebude kratší než 10 dní od jeho doručení nájemci.
4. Pronajímatel zajišťuje svým jménem a na svůj účet činnost ve smyslu platných rozhodnutí příslušných vodohospodářských úřadů spojené s užíváním 1 kusu odlučovacího tuku (lapolu), umístěného v kanalizačních stokách v budově Justičního areálu a náklady s tím spojené účtuje nájemci. Nájemce se zavazuje k úhradě těchto nákladů, a to převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na vystaveném daňovém dokladu pronajímatelem.

5. Další služby a činnosti potřebné k zajištění provozu a užívání předmětu nájmu, jako jsou např. revize technologických zařízení nájemce, úklid nebytových prostor, odvoz a likvidace odpadků, dovožka zboží, apod. zajišťuje, vykonává a hradí nájemce svým jménem a na svůj účet.

#### **článek V.**

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

1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, je pronajímatel povinen udržovat předmět nájmu na svoje náklady ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu při uzavření této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který bude obsahovat soupis všech movitých věcí nacházejících se v předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je využíván ke sjednanému účelu a ke kontrole jeho stavu.

#### **článek VI.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje nevyužívat předmět nájmu k jinému účelu, než je sjednán účel nájmu v článku II. /4. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli řádně a včas nájemné a úhrady za služby.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář, zejména tento chránit před poškozením, ztrátou nebo zničením. Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce takto odpovídá za škodu na předmětu nájmu, kterou sám způsobil nebo kterou způsobil osoby, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup. Nájemce musí o každé škodě, vzniklé na předmětu nájmu, informovat pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní předpisy, požární a hygienické předpisy ve smyslu platných právních předpisů a technických norem. Nájemce je povinen předložit pronajímateli revize svých technologických zařízení, a to bezodkladně po jejich obdržení.
6. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu i prostorách budovy Justičního areálu, které užívá společně s pronajímatelem.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět smlouvy do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli stavební a technické úpravy v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Po skončení nájemního vztahu uvede nájemce na vlastní náklady předmět nájmu do původního stavu, včetně nové výmalby, pokud nebude smluvními stranami stanoveno jinak.
10. Nájemce je povinen v případě havárie plnit povinnosti vymezené v příloze č. 3 této smlouvy.
11. Nájemce se zavazuje provozovat bufet v pracovní dny v minimálním časovém rozmezí od 7:30 hodin do 14:00 hodin.
12. Nájemce se zavazuje mimo peněz přijímat i stravovací poukázky (tzv. stravenky) k úhradě jídla či potravin v předmětu nájmu. V případě platby stravovací poukázkou se nájemce zavazuje k vrácení max. 5,- Kč v rámci jedné stravovací poukázky.
13. Nájemce se zavazuje k zajištění a vybavení předmětu nájmu příslušnou technologií a vybavením pro provozování účelu nájmu v článku II. /4. této smlouvy (dále také „vybavení“), a to na svůj účet. Nájemce se rovněž zavazuje bezodkladně po skončení nájmu nabídnout toto vybavení pronajímateli k odkupu, a to za kupní cenu ve výši zůstatkové ceny vybavení či ceny stanovené znaleckým posudkem.
14. Nájemce se zavazuje uhradit daň z nemovitosti za předmět nájmu ve výši stanovené místně příslušným finančním úřadem na účet pronajímatele, a to na základě písemné výzvy pronajímatele do 5 pracovních dnů.

## VII.

### Úrok z prodlení a smluvní pokuty

1. Je-li nájemce v prodlení s úhradou plateb nájemného a úhrad za služby s tím spojené podle čl. IV. odst. 1., 2., 3., 4. této Smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení z neuhrazené dlužné částky podle konkrétní faktury za každý den prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
2. Za prodlení s úhradou platby podle čl. VI. odst. 14. této Smlouvy, ve lhůtě uvedené v tomto odstavci, uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý i započatý den prodlení.
3. Za prodlení s nepředáním předmětu nájmu ve lhůtách uvedených v čl. III. odst. 1., 2., 3. uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500,-Kč za každý i započatý den prodlení.
4. Za prodlení s nepředáním předmětu nájmu podle podmínek stanovených v čl. III. odst. 4. uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500,-Kč za každý i započatý den prodlení.
5. Za prodlení s nepředáním předmětu nájmu podle podmínek stanovených v čl. III. odst. 5. uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500,-Kč za každý i započatý den prodlení.

6. Nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý jednotlivý případ, jestliže poruší povinnosti odvozu a likvidace odpadu.
7. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu újmy způsobené porušením povinností, pro kterou jsou smluvní pokuty sjednány.
8. Pro vyúčtování, náležitosti faktury a splatnost úroků z prodlení a smluvních pokut, platí obdobně ustanovení čl. IV. této Smlouvy.
9. Odstoupením od smlouvy dosud vzniklý nárok na úhradu smluvní pokuty nezaniká.

### **článek VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, jakož i ostatními příslušnými zákony.
2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve lhůtě podle článku III. této smlouvy ve stavu v jakém byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak. O převzetí předmětu nájmu do užívání nájemce a převzetí předmětu nájmu při skončení nájmu bude sepsán protokol.
3. Smluvní strany v souladu s ustanovením § 558 odst. 2 OZ vylučují použití obchodních zvyklostí na právní vztahy vzniklé z této smlouvy.
4. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu újmy pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.
5. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují neprodleně dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
6. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
7. Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
8. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

9. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetli a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

10. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - Pověření ze dne 11. 6. 2020 - Spr 23/2019

Příloha č. 2 - Náskres předmětu nájmu – 1.NP

Příloha č. 3 – Vymezení povinností nájemce v případě havárií

Příloha č. 4 – Seznam požadavků na provozování kantýny

V Brně dne 16.9.2020

V Brně dne 3.9.2020

---

**Ing. Zdeněk Tonar, LL.M.**  
ředitel správy Krajského soudu v Brně

---

**Ing. Marcela Pavlíčková**  
jednatelka společnosti