

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
uzavřená v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
(dále jen OZ)

mezi těmito smluvními stranami:

**Statutární město Brno**

Sídlo: Dominikánské nám. 1, 601 67, Brno

**Adresa pro doručování (sídlo MČ Brno-Židenice): Gajdošova 7, 615 00 Brno**

Zastoupení: Mgr. Aleš Mrázek, starosta MČ Brno-Židenice

IČ: 44992785

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

**Zástupci pronajímatele:**

- a) ve věcech smluvních: Mgr. Aleš Mrázek, starosta MČ Brno-Židenice  
tel.: 548 426 128
- b) zástupce ve věcech technických: Ing. Petra Zedníková, referent životního prostředí  
tel: 548 426 126 email: zednikova@zidenice.brno.cz
- c) zástupce ve věcech nájmu: Ing. Věra Maňáková, referent majetku  
tel: 548 426 118 email: manakova@zidenice.brno.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

**MON - EST BRNO, s.r.o.**

Zastoupení: Robert Hulák, jednatel

Sídlo: Štefánikova 119/50, 612 00, Brno

IČ: 26900211

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

**Zástupci nájemce:**

- a) ve věcech smluvních: Robert Hulák - jednatel  
tel.: 602 584 120, e-mail: h.robby@seznam.cz
- b) zástupce ve věcech technických: Lukáš Vrbas  
tel: 776 614 443, email: lukas.vrbas@seznam.cz

(dále jen „nájemce“)

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 9885, ostatní plocha, o výměře 5883 m<sup>2</sup>, v k. ú. Židenice, obec Brno. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001 a byl svěřen rozhodnutím č. Z3/038, konaném ve dnech 25. – 26.06.2002 a Souhlasným prohlášením o odevzdání a převzetí nemovité věci ze dne 30.07.2002 MČ Brno-Židenice do

hospodaření.

Pronajímatel se zavazuje přenechat touto smlouvou část pozemku o výměře 338 m<sup>2</sup>, z celkového pozemku specifikovaného v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále také „předmět nájmu“), k dočasnému užívání nájemci. Na pronajaté části pozemku je umístěn prostor sloužící k podnikání (objekt) – 6 modulových kontejnerů, plnících funkci stavby, konkrétně 6 modulových kontejnerů (5x kontejner o rozměrech 6,055 m x 2,435 m a 1x kontejner o rozměrech 3,03 m x 2,435 m).

Plocha s modulovými kontejnery určená k pronájmu tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nemovitosti uvedené v Čl. I. odst. 1 této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství, tak jak bude uvedeno v předávacím protokolu.
3. Předmět nájmu se pronajímá k účelu provozování kavárenského zařízení včetně správy objektů a WC. Jedná se o kontinuální zajišťování občerstvení a volnočasového programu v rámci areálu dětského hřiště BZZZUKOT v Židenicích pro obyvatele čtvrti Juliánov, potažmo pro městskou část Brno-Židenice a sousedící městské části SMB.
4. Užívání předmětu nájmu nebo jeho částí k jiným účelům nebo jeho podnájem je možný pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce předmět nájmu přijímá a zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné dle čl. III. této smlouvy.

## II.

### Trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu **určitou** ode dne účinnosti této smlouvy do **10.05.2026**.

## III.

### Výše a splatnost nájemného a dalších služeb

1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran a činí 1.000 Kč/rok (slovy: jeden tisíc korun českých).
2. Nájemné se platí ročně pozadu vždy do **15.12.** příslušného kalendářního roku, a to hotově na pokladně v sídle MČ Brno-Židenice nebo na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Platba nájemného nebude ze strany pronajímatele avizována či fakturována, pronajímatel není povinen vystavovat nájemci daňové doklady osvědčující platby nájemného. Rozhodující pro posouzení, zda-li splátka byla uhrazena včas, je datum, kterým byla splátka připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. V případě, že je nájemce více jak 5 dní v prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 1.000 Kč bez DPH za každý den prodlení.
4. Částka celoročního nájemného bude od roku 2022 včetně každoročně zvýšena, vždy zpětně k počátku každého kalendářního roku, o procento, odpovídající statistickým úřadem stanovenému procentu dosažené roční míry inflace koruny české v České republice za předchozí rok, vypočtené z částky předepsaného celoročního nájemného za předchozí rok.
5. Nájemce se zavazuje platit zvýšené nájemné dle odst. 4 tohoto článku smlouvy vždy zpětně od počátku kalendářního roku, ve kterém byl písemně o zvýšení nájmu pronajímatelem vyrozuměn, a to do termínu splatnosti nájemného uvedeného v odst. 2 tohoto článku smlouvy. Písemné oznámení bude nájemci zasláno na doručovací adresu v souladu s čl. VII. odst. 3 této smlouvy.



6. Poměrnou část nájemného na rok 2021 se nájemce zavazuje zaplatit do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
7. Nad rámec ceny nájmu hradí nájemce náklady za služby spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu, a to:
  - a) vodné a stočné
  - b) odběr elektrické energie
  - c) zajišťuje likvidaci opadu vzniklého při provozování kavárny a WC na vlastní náklady v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a s příslušnými vyhláškami statutárního města Brna.

ad a) Odběr vody hradí nájemce na základě skutečné spotřeby dle vyúčtování vypracovaného dodavatelem vody. Vyúčtování předloží pronajímatel nájemci bez zbytečného odkladu po jeho obdržení. Doba splatnosti faktury za skutečnou spotřebu vody je 30 dnů ode dne doručení daňového dokladu (faktury) objednateli.

ad b) dodávku elektrické energie hradí nájemce na základě skutečné spotřeby dle vyúčtování vypracovaného dodavatelem elektrické energie. Vyúčtování předloží pronajímatel nájemci bez zbytečného odkladu po jeho obdržení. Doba splatnosti faktury za skutečnou spotřebu elektrické energie je 30 dnů ode dne doručení daňového dokladu (faktury) objednateli.

V případě, že je nájemce více jak 5 dní v prodlení s platbami dle písm. a) a b) tohoto odstavce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 1.000 Kč bez DPH za každý den prodlení.

8. Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci nejpozději ke dni zahájení nájmu. O předání prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav prostor v okamžiku předání (vč. stavu elektroměru a vodoměru) a zároveň budou předány veškeré návody k obsluze.

#### IV.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje zejména:
  - a) přenechat předmět nájmu ve stavu způsobilém ujednanému účelu užívání,
  - b) zajistit řádné a nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem po celou dobu trvání této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje zejména:
  - a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem dle čl. I. odst. 3 této smlouvy a v rozsahu stanoveném touto smlouvou,
  - b) platit řádně a včas dohodnuté nájemné a vyfakturované služby (voda, elektrická energie),
  - c) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář s tím, že odpovídá za jeho znehodnocení po dobu trvání nájmu,
  - d) dbát, aby jeho činností nedocházelo k ohrožení životního prostředí, udržovat čistotu a pořádek na a v blízkosti předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy na úseku životního prostředí, požární ochrany, zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, BOZP, právních předpisů týkajících se hygienických podmínek při podnikání, a v souladu s obecně závaznými vyhláškami statutárního města Brna apod.,
  - e) respektovat a strpět případné dotčení předmětu nájmu inženýrskými sítěmi,
  - f) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nezřizovat na předmětu nájmu trvalé ani dočasné stavby, neprovádět terénní úpravy, nestavět ploty, nezakládat



- skládky, nevysazovat nové trvalé porosty apod.
- g) umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly a způsobu jeho užívání,
  - h) nepřenechat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do užívání jiným osobám,
  - i) neprovádět změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - j) využívat pozemek v souladu s předmětem podnikání tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost třetích osob,
  - k) nájemce se zavazuje, že v případě podnájmu se souhlasem pronajímatele je povinen vybrat podnájemce daného objektu v rámci výběrového řízení, vedeného ve spolupráci s pronajímatelem,
  - l) příjezd k objektu je možný pouze v případě zásobování (nikoliv za účelem parkování) a to na dobu nezbytně nutnou. Nájemce bere na vědomí, že v dané lokalitě je omezení vjezdu vozidel nad 3,5 t,
  - m) nájemce je povinen zajistit na své náklady udržovací práce a drobné opravy, pokud částka na jednotlivou opravu nepřevyší 5.000 Kč bez DPH. V případě oprav nad 5.000 Kč bez DPH nájemce prokazatelným způsobem vyrozumí pronajímatele o nutnosti opravy provést.
3. V případě porušení některého z bodů v čl. IV. odst. 2 této smlouvy, pokud sankce k těmto bodům nejsou upraveny samostatně, vyzve pronajímatel nájemce k zjednání nápravy, a to v přiměřené lhůtě. Pokud nájemce nápravu nezjedná, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci pokutu ve výši 1.000 Kč bez DPH za každé jednotlivé porušení, a to i opakovaně.

## V. Skončení nájmu

1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Výpověď může být učiněna pronajímatelem nebo nájemcem za podmínek uvedených v OZ a dále z důvodu:
  - a) nájemce je oprávněn vypovědět nájem v případě, že prokazatelně dojde ke změně jeho podnikatelských aktivit. V takovém případě činí výpovědní doba 30 dnů.
3. Výpovědní doba se sjednává tříměsíční a počíná běžet prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájem může být také skončen kteroukoliv smluvní stranou na podkladě písemné výpovědi bez výpovědní doby, pokud byly splněny podmínky ustanovení § 2232 OZ (tj. porušuje-li jedna ze stran zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně).
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dále z uvedených důvodů, které jsou tímto považovány za zvláště závažný způsob porušení povinnosti nájemce, a to jestliže
  - a) nájemce užívá přes písemnou výzvu pronajímatele předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo poškození věci,
  - b) je-li předmět nájmu užíván v rozporu se sjednanými podmínkami,
  - c) nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele nezaplatil nájemné do 3 měsíců ode dne jeho splatnosti,
  - d) přenechá nájemce předmět nájmu do podnájmu jinému bez předchozího písemného



- souhlasu pronajímatele,
- e) nájemce provádí změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - f) postoupí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své nájemní právo třetí osobě.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dále z uvedených důvodů, a to
- a) stane-li se předmět nájmu bez jeho zavinění nepoužitelný k ujednanému účelu
  - b) neposkytne-li mu pronajímatel ochranu před zásahem ze strany třetí osoby.
6. Nájemce se zavazuje, že v případě skončení nájmu vrátí předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém se nacházel s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne skončení nájmu nebo v případě dohody ke dni jejího podpisu, pokud se strany nedohodnou jinak.

## VI.

### Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že nájemce umístí na pozemku reklamy, které se vážou k jeho podnikatelské činnosti uvedené v Čl. 1 odst. 3, není však oprávněn reklamní plochy pronajmout jakékoliv jiné třetí straně. Pronajímatel zakazuje nájemci umístit na pozemku reklamy, které nejsou pro danou lokalitu (dětské hřiště) vhodné, např. reklama na alkoholické nápoje, cigarety, atd... Způsob řešení a umístění reklamy musí být projednán se správcem veřejného prostranství daného areálu, tedy s odborem majetku, dopravy a životního prostředí ÚMČ Brno-Židenice a v souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna 17/2019 o místních poplatcích, ve znění pozdějších změn a doplňků.

## VII.

### Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecnými ustanoveními Občanského zákoníku (OZ) a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně a schváleny podpisem obou smluvních stran. Při změně výše nájmu dle čl. III. odst. 4 bude nájemce pronajímatelem o této změně pouze písemně vyrozuměn.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou doručovány a přebírány na jejich doručovací adrese, která je jak u pronajímatele, tak u nájemce uvedena v označení smluvních stran v záhlaví této smlouvy. Povinnost smluvní strany, která doručuje (odesílatel), doručit písemnost je splněna, jakmile smluvní strana, které se doručuje (adresát), písemnost převezme. Za rozhodné datum se považuje datum podacího razítka provozovatele poštovních služeb. V souladu s ustanovením § 573 OZ se odeslaná písemnost považuje za doručenu třetí pracovní den po odeslání.
4. Obě smluvní strany jsou povinny oznámit si navzájem jakoukoliv změnu údajů, zejména uvedených v záhlaví této smlouvy, a to písemně bez zbytečného odkladu poté, kdy ke změně došlo, nejpozději však do 3 měsíců.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava platných obecně závazných právních předpisů ČR.
6. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem zápisu do registru smluv. Do pěti dnů ode dne účinnosti této smlouvy bude současně



- pronajímatelem odevzdán předmět nájmu nájemci, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
7. Nájemce je povinen na své náklady sjednat pojištění majetku na škody ve vnitřních prostorech objektu (příp. i vnějších prostorech, pokud se jedná o vybavení, které si nájemce obstaral na vlastní náklady, např. klimatizace) a je povinen mít toto pojištění sjednáno po celou dobu trvání nájmu objektu.
  8. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímátel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
  9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, porozuměly jí a že souhlasí s jejím celým obsahem, který vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou a omylu prostou vůli. Současně smluvní strany prohlašují, že smlouvu neuzavřely v tísní anebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
  10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou níže uvedené přílohy.

### **Příloha č. 1 - Plocha s modulovými kontejnery určená k pronájmu**

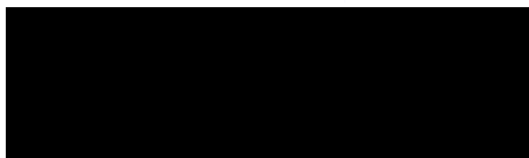
#### **Doložka**

**dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů**

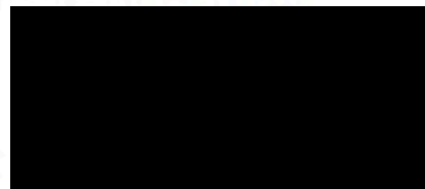
1. Záměr obce pronajmout nemovitou věc, uvedenou v čl. I. této smlouvy, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 12.04.2021 do 28.04.2021.
2. Nemovitá věc specifikovaná v čl. I. této smlouvy byla svěřena rozhodnutím č. Z3/038, konaném ve dnech 25. – 26.06.2002 a Souhlasným prohlášením o odevzdání a převzetí nemovité věci ze dne 30.07.2002 MČ Brno-Židenice do hospodaření a pronájem nemovité věci byl odsouhlasen na 55. zasedání RMČ Brno-Židenice, konaném dne 03.05.2021, bod č. 55/2021.34.

V Brně dne 10.5.2021

V Brně dne 4.5.2021



**Mgr. Aleš Mrázek**  
starosta MČ Brno-Židenice  
Pronajímátel



**Robert Hulák**  
jednatel  
Nájemce

