

# Nájemní smlouva

č. pronajímatele: S23/OŽPD/0010

č. nájemce: .....

## Pronajímatel:

Statutární město Brno, městská část Brno-Bystrc  
Sídlo: nám. 28. dubna 60, 635 00 Brno  
zastoupená JUDr. Tomášem Kratochvílem, starostou  
IČ: 449 92 785, rozlišovací kód 13  
DIČ: CZ44992785  
bankovní spojení: ČSOB Brno číslo účtu: 117590673/0300  
ve věcech technických je oprávněn jednat:  
Ing. Radek Bárta, vedoucí OŽPD ÚMČ Brno-Bystrc

a

## Nájemce:

Jméno: Karel Zeman  
Sídlo: Černého 39, 635 00 Brno  
IČO: 62095773 DIČ: CZ 7304233838  
bankovní spojení, č.ú M BANK, 670100-2220018893/6210  
(účet, který je používán pro ekonomickou činnost a který je správcem daně zveřejněn  
způsobem umožňujícím dálkový přístup)  
nájemce není zapsán v Obchodním rejstříku

uzavřeli dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník nájemní smlouvu v tomto znění:

## I. Předmět nájmu

1.1 Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 1938/617 s objektem technické vybavenosti (služeb) č. p. 1217 na ulici Pátevní 3 v Brně, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Bystrc, obec Brno, okres Brno-město.

1.2 V objektu uvedeném v odst. 1.1. tohoto článku se nacházejí nebytové prostory, a to prostory šaten o výměře 128,3 m<sup>2</sup> a ostatní prostory o výměře 251,3 m<sup>2</sup> (dále jen předmět nájmu).

1.3 Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci a nájemce se zavazuje platit za to nájemné tak, jak je sjednáno v této smlouvě.

## **II. Účel nájmu**

- 2.1 Pronajímatel po předchozím zadávacím řízení podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, ve věci zadání veřejné zakázky Údržba veřejné zeleně a některých přilehlých komunikací – lokalita Bystrc II uzavřel s nájemcem smlouvu o dílo ze dne 26.4.2016. Předmět nájmu uvedený v čl. I této smlouvy je proto nájemci pronajímán za účelem zajištění poskytování plnění dle této smlouvy o dílo, tj. zejména pro uskladnění techniky, posypového materiálu a náhradních dílů, a dále jako zázemí pro zaměstnance nájemce.
- 2.2 Účelem nájmu je také uzavření podnájemních smluv mezi nájemcem a dodavateli, kteří po předchozím zadávacím řízení podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, příp. podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, uzavřeli s pronajímatelem smlouvu o dílo na plnění veřejné zakázky na údržbu a úklid na územní městské části Brno-Bystrc. K datu uzavření této smlouvy jsou to tyto veřejné zakázky:
  - 2.2.1 Údržba veřejné zeleně a některých přilehlých komunikací – lokalita Bystrc I
  - 2.2.2 Vyvážení odpadkových košů, úklid zastávek městské hromadné dopravy, úklid stanišť na separovaný sběr odpadů v Bystrci I a II
  - 2.2.3 Údržba a čištění místních komunikací, parkovišť, vybraných chodníků, nadchodů a podchodů a čištění základního komunikačního systému v lokalitě Bystrc I a II
- 2.3 Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat jako řádný hospodář k účelu ujednanému v odst. 2.1 a 2.2 tohoto článku.

## **III. Doba nájmu**

- 3.1. Nájem se sjednává od 1.1.2023 na dobu neurčitou.

## **IV. Nájemné a úhrada služeb**

- 4.1. Smluvní strany se dohodly na úhradě nájemného ve výši 1135,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok za prostory šaten a ve výši 531,00- Kč/m<sup>2</sup>/rok za ostatní prostory. Roční nájemné činí 279.061,- Kč. Nájemné je sjednáno bez úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 4.2. Roční nájemné je splatné ve čtyřech splátkách, z nichž každá činí 69.765,25 Kč, a to vždy nejpozději do 1.3., do 1.6., do 1.9., do 1.12. kalendářního roku na účet pronajímatele u ČSOB Brno číslo účtu: 117590673/0300 KS 308, VS 2132.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dodávky el. energie, tepla, vodné a stočné, úklid, odvoz odpadků) pronajímatel nájemci neposkytuje.
- 4.4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn vždy po uplynutí kalendářního roku zvýšit nájemné podle míry inflace stanovené a vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Upravená výše nájemného bude zaokrouhlena na celé koruny nahoru. Takto zvýšené nájemné je povinen nájemce platit pronajímateli. V případě, že takto upravené nájemné bude možné zjistit až po splatnosti první splátky nájemného v kalendářním roce, rozdíl mezi původním nájemným a upraveným nájemným je nájemce povinen uhradit v nejbližší následující splátce nájemného. Poprvé může být takto nájemné zvýšeno v roce 2024 podle míry inflace v roce 2023.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- 5.1 Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemci je stav předmětu nájmu znám a v tomto stavu ho přebírá. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že předmět nájmu převzatý do užívání je způsobilý ke smluvenému účelu nájmu.
- 5.2 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 5.3 Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
- 5.4 Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.
- 5.5 Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
- 5.6 Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup. Tuto škodu je nájemce povinen na svůj náklad odstranit uvedením do původního stavu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak.
- 5.7 Nájemce se zavazuje pojistit předmět nájmu pro případ škody způsobené jeho provozní činností. Současně byl nájemce seznámen s tím, že pojištění sjednané pronajímatelem nezahrnuje pojištění movitého majetku nájemce.
- 5.8 Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vznik všech škod, veškerých pojistných událostí a potřebu rozsáhlých oprav předmětu nájmu.
- 5.9 Nájemce se zavazuje na svůj náklad a svými prostředky zajišťovat po dobu nájmu běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Běžnou údržbou a drobnými opravami se pro účely této smlouvy rozumí běžná údržba a drobné opravy tak jak je definuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Nájemce je oprávněn provést nebo zajistit opravy nad rámec běžné údržby a drobné opravy sjednané v předchozí větě, případně opravy základního vybavení (např. kotel) v havarijních situacích. Provedení takové opravy bude předem odsouhlaseno vedoucím OŽPD ÚMČ Brno-Bystrc, cena za materiál a opravu bude na základě předložených skutečných nákladů (faktury, daňové doklady) následně odečtena od částky čtvrtletního nájemného.
- 5.10 Nájemce se zavazuje zajišťovat a garantovat provoz objektu uvedeného v čl. I. této smlouvy, t.j. dodávky energií, provoz kotelný na pevná paliva (dřevo) včetně dodávek paliva, úklid, údržbu celého objektu a další potřebné práce.
- 5.11 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu provádět žádné stavební úpravy. Pokud tak nájemce učiní, je pronajímatel oprávněn požadovat jejich odstranění na náklady nájemce.
- 5.12 Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jen pro účely stanovené v čl. II. smlouvy. V případě ukončení smlouvy o dílo popsané v čl. II. odst. 2.1 před uplynutím sjednané doby nájmu může nájem vypovědět kterákoli ze smluvních stran.
- 5.13. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jinému s předchozím souhlasem pronajímatele, t.j. Rady městské části Brno-Bystrc.
- 5.14. Pronajímatel má zájem na tom, aby prostory specifikované v příloze č. 1 této smlouvy užívali dodavatelé uvedení v čl. II. odst. 2.2 této smlouvy. Nájemce tento zájem pronajímatele respektuje a zavazuje se, že s těmito dodavateli uzavře podnájemní

smlouvy a to za stejných podmínek jako je sjednáno touto smlouvou, zejména na stejnou dobu (nebude-li podnájemce trvat na době kratší), a za nájemné ve stejné výši, a současně při zachování zásady rozpočítání nákladů spojených s užíváním podnájatých prostor jednotlivými podnájemci podle výměry podnájatých prostor.

- 5.15. Nájemce je povinen pronajímateli kdykoliv ve své provozní době umožnit vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění povinností a dodržování závazků vyplývajících pro nájemce z ustanovení této smlouvy. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je doba od 9 hodin do 14 hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.
- 5.16. Nájemci je zakázáno skladovat či odkládat materiál nebo nepotřebné věci ve společných prostorách objektu uvedeném v čl. I. této smlouvy.
- 5.17. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení.
- 5.18. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon ostatních užívacích a nájemních práv v předmětu nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v předmětu nájmu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v předmětu nájmu, je nepřípustné. Při porušení tohoto závazku je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti. K úhradě smluvní pokuty pronajímatel vyzve nájemce písemně a nájemce je povinen uhradit tuto smluvní pokutu nejpozději do 21 dnů od obdržení výzvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

## VI.

### Skončení nájmu

- 6.1 Nájem skončí dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí bez uvedení důvodu.
- 6.2 Výpovědní doba je jeden měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 6.3 Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 6.4 Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 6.5 V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit užívané nebytové prostory, odstranit části zařízení, jež jsou jeho majetkem a vyklizený předmět nájmu ve stavu, odpovídajícímu obvyklému opotřebení, předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení. K úhradě smluvní pokuty pronajímatel vyzve nájemce písemně a nájemce je povinen uhradit tuto smluvní pokutu nejpozději do 21 dnů

od obdržení výzvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.  
6.6 Obě strany se dohodly, že dnem skončení nájmu je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu bez účasti nájemce a je oprávněn ho vyklidit na náklady nájemce.

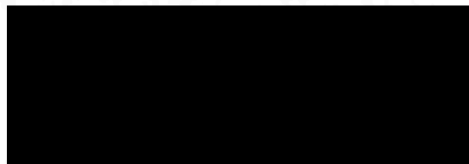
## VII. Sankce

7.1 Při prodlení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

## VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Nedílnou součástí této smlouvy je příloha:  
č.1 prostory v objektu Páteřní 3
- 8.2 Pronajímatel vylučuje přijetí návrhu na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou.
- 8.3 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, označenými jako dodatek s pořadovým číslem k nájemní smlouvě, a podepsanými oběma smluvními stranami. Jinou formu změny smlouvy smluvní strany tímto ujednáním vylučují.
- 8.4 Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že práva a povinnosti z této smlouvy nelze postoupit, a dále se dohodli, že odstoupení od smlouvy musí být výslovné a v písemné formě, takže § 1978 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije.
- 8.5 Tato smlouva bude pronajímatelem uveřejněna prostřednictvím registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství a prostřednictvím registru smluv bude uveřejněn celý text této smlouvy.
- 8.6 Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá se smluvních stran obdrží po jednom.
- 8.7 Účastníci si smlouvu přečetli a prohlašují, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
- 8.8 Záměr pronajmout předmětné prostory byl zveřejněn od 12.1.2023 do 29.1.2023 vyvěšením na úřední desce.
- 8.9 Nájemní smlouva byla schválena a jejím podpisem pověřena místostarostka MČ Brno-Bystrc Ing. Eva Harangiová na 9/5. schůzi Rady MČ Brno-Bystrc dne 1.3.2023, bod 5.1.05

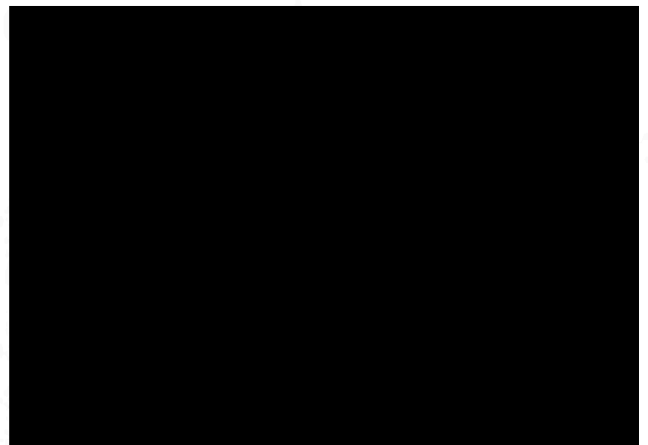
V Brně dne 2.3.2023



místostarostka MČ Brno-Bystrc

Za správnost: Ing. Bárta

31



Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

**Prostory v objektu Páteří 3, 635 00 Brno**

dle čl. V., bod 5.14 smlouvy o nájmu nebytových prostor

místnost	výměra v m <sup>2</sup>	Užíváno fi. Karel Zeman	Užíváno fi. PET Group	Pozn.
<b>Přízemí</b>	<b>Celkem 229</b>			
1. šatna	23,6			
10. sklad(garáž)	60	60		
11. sklad(garáž)	60	60		
12. sklad(garáž)	60	30	30	
2. šatna	12,5		12,5	
7. šatna	12,9	12,9		
<b>Společné prostory</b>	<b>Celkem 50,6</b>			
3. umývárna	7,5	3,75	3,75	
4. WC (úklid, komora)	2,5	1,25	1,25	
5. umývárna (kuchyň)	6,5	6,5		
6. WC	2,5	1,25	1,25	
8. kotelna	14,6	7,3	7,3	
9. chodba	14,4	7,2	7,2	
10. archiv	2,6	2,6		
<b>I. podlaží</b>	<b>Celkem 100</b>			
1. šatna (kancelář)	23,6	23,6		
2. šatna (kancelář)	17,4	17,4		
3. šatna (kancelář)	38,3	38,3		
4. chodba	15,2	15,2		
5. WC	1,6	1,6		
6. kuchyň	3,9	3,9		

**Celkem:** šatny 128,3 (1135 x 128,3 m<sup>2</sup> = 145.621,- Kč)  
garáže a ostatní 251,3 ( 531 x 251,3 m<sup>2</sup> = 133.440,- Kč)

---

**Celkem 379,6 m<sup>2</sup> = 279 061,- Kč**