

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) a zákona č. 219/2000 Sb. (o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích)

### 1. Smluvní strany:

#### 1.1. Pronajímatel:

**Moravské zemské muzeum**

se sídlem: Zelný trh 6, 659 37 Brno

IČ: 00094862, DIČ: CZ00094862

zas.: [redacted] generálním ředitelem

[redacted]

#### 1.2. Nájemce

**Asia Grand Brno s.r.o.**

se sídlem: Benešova 612/22, 602 00 Brno

IČ: 06628516, DIČ: CZ06628516

Jednatel: Nguyen Trong Khoi, jednatel společnosti

[redacted]

### 2. Předmět nájmu:

- 2.1. Pronajímatel má právo hospodaření k nemovitostem ve vlastnictví České republiky, a to k pozemku p. č. 296 zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba v části obce Brno-město, č. p. 304 bytový dům zapsaným na LV č. 1235 pro obec Brno, k.ú. Město Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
- 2.2. V budově specifikované v odst. 2.1. této smlouvy se v I. NP nacházejí nebytové prostory blíže specifikované v příloze č. 1 k této smlouvě a situačním plánu podlaží tvořícím přílohu č. 2 k této smlouvě, které obě jsou současně nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel předmětné nebytové prostory dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci stanoveného rozsahu své činnosti. O dočasné nepotřebnosti majetku rozhodl pronajímatel dne 13.4.2023.
- 2.3. Pronajímatel podpisem této smlouvy přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání (nájmu) na dobu uvedenou v čl. 6. této smlouvy nebytové prostory specifikované v odst. 2.2. a přílohách č. 1 a 2 této smlouvy o celkové výměře 180,83 m<sup>2</sup> (dále jen předmět nájmu).
- 2.4. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy nebytové prostory představující předmět nájmu dle této smlouvy prohlédl a tyto považuje za způsobilé k užívání v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy. Nájemce dále prohlašuje, že nebytové prostory představující předmět nájmu dle této smlouvy za podmínek dále touto smlouvou vymezených do nájmu přijímá.

### 3. Účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel předmět nájmu přenechává nájemci za účelem provozování maloobchodní prodejny potravin a zajištění veškeré činnosti spojené s předmětem podnikání nájemce, tj. k provozování živnosti dle živnostenského oprávnění ze dne 24.11.2017 s tím, že aktuální výpis z registru živnostenského podnikání ze dne

mc  
0.3



17.04.2023 tvoří jako příloha č. 3 a aktuální výpis z obchodního rejstříku nájemce jako příloha č. 4, nedílnou součást této smlouvy.

- 3.2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k účelu stanovenému v předchozím odstavci. Změnu užívání může nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to v souladu s ustanovením platných obecně závazných právních předpisů.

#### **4. Práva a povinnosti pronajímatele**

- 4.1. Pronajímatel se zavazuje nájemci předmět nájmu předat nejpozději do 1.5.2023. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že úpravy nutné k uvedení předmětu nájmu do stavu způsobilého ke smluvenému užívání provede se souhlasem pronajímatele na své náklady nájemce, pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci účetní a daňové odepisování takových nákladů. V případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v odst. 6.4. této smlouvy před uplynutím doby trvání nájmu dle odst. 6.1. této smlouvy, se pronajímatel zavazuje v souladu s ust. § 2220 odst. 1 o. z. nahradit nájemci míru zhodnocení předmětu nájmu ke dni skončení nájmu.
- 4.2. Pronajímatel se zavazuje na svoje náklady udržovat předmět nájmu ve stavu uvedeném v bodě 4.1. této smlouvy.
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit v běžných provozních hodinách do předmětu nájmu za doprovodu nájemcem pověřené osoby, a to za účelem kontroly plnění podmínek smlouvy a obecně závazných právních předpisů.

#### **5. Práva a povinnosti nájemce**

- 5.1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat s řádnou péčí, v souladu se stanovenými podmínkami a účelem nájmu. V tomto směru je nájemce povinen provádět na svoje náklady běžný úklid předmětu nájmu a běžnou údržbu.
- 5.2. Nájemce je oprávněn v rámci nájemního vztahu k užívání společných prostor a to vstupu do domu.
- 5.3. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu žádné stavební či dispoziční úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Žádost nájemce o umožnění provedení stavebních či dispozičních změn či úprav předmětu nájmu musí vždy obsahovat popis požadovaných úprav, jejich rozsah, časový harmonogram prací a předpokládanou kalkulaci nákladů spojených s úpravami. Veškeré stavební úpravy prováděné nájemcem se souhlasem pronajímatele bude nájemce provádět výhradně na vlastní náklady bez nároku na jejich náhradu, nedohodnou-li se smluvní strany v tom kterém konkrétním případě jinak.
- 5.4. Nájemce je povinen ve lhůtě splatnosti platebního dokladu hradit stanovené nájemné a další platby sjednané v odstavci 7. této smlouvy.
- 5.5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání (podnájmu) třetí osobě bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.6. Nájemce odpovídá za veškerou škodu, kterou na předmětu smlouvy či zařízení pronajímatele nacházející se v předmětu nájmu způsobí svou činností on nebo každý, kdo se v nich bude zdržovat s jeho vědomím či souhlasem. Své odpovědnosti se nájemce zproští pouze tak, že prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat.
- 5.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a oprav a současně umožní pronajímateli provedení těchto oprav. Uvedená povinnost se nevztahuje na ty





opravy, které je povinen provést nájemce na svůj náklad z titulu své odpovědnosti za škody.

- 5.8. Nájemce je oprávněn umístit u vchodu do objektu obvyklé reklamní návěští informující o přítomnosti jeho firmy a předmětu podnikání v souladu s obecně platnými předpisy a místními vyhláškami a poštovní schránku.

## 6. Doba trvání nájmu

- 6.1. Právo užívat předmětné prostory se ve prospěch nájemce zřizuje touto smlouvou na dobu určitou osmi (8) let s účinností od 01.05.2023. Smluvní strany sjednaly, že v případě, že bude nájemce plnit řádně všechny povinnosti vyplývající pro něho z této smlouvy a obecně závazných právních předpisů a budou dále splněny podmínky vyplývající ze zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích či jiného platného obecně závazného právního předpisu nahrazujícího zákon č. 219/2000 Sb. umožňující přenechání předmětu nájmu do užívání třetí osobě, prodlouží nájem dle této smlouvy o stejnou dobu, na kterou byl nájem dle této smlouvy sjednán, a to dodatkem k této smlouvě.
- 6.2. Tuto smlouvu lze ukončit výpovědí, dohodou smluvních stran či odstoupením od smlouvy z důvodů uvedených v odst. 6.4. této smlouvy.
- 6.3. Nájem dle této smlouvy končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo výpovědí ve smyslu ust. § 2308 a 2309 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
- 6.3.1. Nájemce tak má právo tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen.
  - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 6.3.2. Pronajímatel má tak právo tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby:
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat nebo
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 o. z., nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
- 6.3.3. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
- 6.3.4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 6.3.5. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména, je-li v prodlení s úhradou nájemného a plateb za služby s nájmem spojené a neuposlechne-li, ani písemnou výzvu pronajímatele a nesjedná v přiměřené lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem v písemné výzvě nápravu, má pronajímatel ve smyslu ust. § 2228 zákona č.

*Tw*  
*0.3*



89/2012 Sb. právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal.

- 6.4. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 ZMČR, má pronajímatel právo ukončit tuto smlouvu rovněž odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být naplňovány podmínky ust. § 27 odst. 1 ZMČR, tj. z důvodů, že o užívání předmětu smlouvy požádá jiná organizační složka státu ve smyslu § 19a – 19c ZMČR, či předmět smlouvy potřebuje sám pronajímatel pro sebe, pro plnění funkcí státu či jiných úkolů vyplývajících z platných právních předpisů. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to dnem doručení oznámení této skutečnosti nájemci. V případě odstoupení od smlouvy poskytne pronajímatel nájemci lhůtu k vrácení předmětu nájmu v délce jednoho (1) měsíce od doručení odstoupení.
- 6.5. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a tento předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu řádně a včas, sjednaly smluvní strany, že je pronajímatel oprávněn, nebytové prostory na náklady nájemce vyklidit sám či prostřednictvím třetích osob. Nevyklidí-li nájemce nebytové prostory řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do sedmi (7) dnů od doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty nájemci.

## 7. Cenové ujednání

- 7.1. Výše ročního nájemného je sjednána dohodou stran ve výši obvyklé v místě a čase, tj. ve výši 3.000,- Kč za 1 m<sup>2</sup> a rok, tedy celkem při výměře předmětu nájmu 180,83 m<sup>2</sup> za částku 542.490,- Kč ročně. Takto sjednané nájemné je pronajímatel oprávněn navýšit o DPH v zákonné výši ke dni zdanitelného plnění.
- 7.2. Sjednané nájemné je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách po 45.207,50 Kč + DPH a to vždy k 1. dni v měsíci příslušného roku na základě faktury vystavené pronajímatelem, splatnost faktury je sjednána v délce 14 dnů od vystavení.
- 7.3. Pronajímatel poskytuje nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor následující služby:
- dodávky vody (vodné, stočné)
  - vytápění prostor
- Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy na tyto služby ve výši 72.000,- Kč ročně, tj. 6.000,- Kč měsíčně. Zálohy na služby spojené s nájmem nebytových prostor jsou splatné spolu s běžným nájemným dle odst. 7.2. této smlouvy.
- 7.4. Pronajímatel je povinen zálohy na služby spojené s nájmem nebytových prostor uhrazené nájemcem nájemci vždy jedenkrát ročně vyúčtovat a písemné vyúčtování nájemci předložit nejpozději do 30. 4. následujícího roku. V případě zjištěného přeplatku na zálohách za služby s nájmem spojené je pronajímatel povinen přeplatek nájemci vrátit nejpozději do třiceti (30) dnů od jeho vyúčtování. V případě zjištěného nedoplatku na platbách za služby spojené s nájmem nebytových prostor je nájemce povinen částku zjištěného nedoplatku pronajímateli uhradit, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování.
- 7.5. Náklady na dodávky elektrické energie, odvoz odpadu a případné jiné služby neuvedené v odst. 7.2. této smlouvy hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb, a to na základě smluv, které s těmito dodavateli sám uzavře. Pronajímatel se zavazuje, požádá-li o to nájemce, poskytnout mu k uzavření smluv mezi dodavateli služeb a nájemcem potřebnou součinnost.

*Handwritten signature and initials:*  
In  
D.3



- 7.6. Nájemce složil na účet pronajímatel před podpisem této nájemní smlouvy jistotu ve výši 104.000,- Kč, slovy Jednostočtyřitisíc korun českých, což pronajímateli doložil potvrzením peněžního ústavu nájemce o realizované bankovní transakci. Pronajímatel je oprávněn ze složené jistoty uhradit dlužné nájemné, náklady na služby spojené s nájmem nebytových prostor, úroky z prodlení, smluvní pokuty, náklady spojené s vyklizením předmětu nájmu, popř. škodu, kterou nájemce pronajímateli způsobí. V případě skončení nájmu je pronajímatel povinen jistotu vrátit nejpozději v den skončení nájmu. Smluvní strany ujednaly, že jistota nebude úročena.
- 7.7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně doporučeným dopisem výši nájemného upravit v návaznosti na cenový vývoj zaznamenaný indexem inflace ve Statistickém bulletinu vydávaném Českým statistickým úřadem, a to pod položkou "úhrnný index spotřebitelských cen". Inflace bude zohledněna při stanovení nájemného tak, že nájemné se zvyšuje o celkovou míru inflace, zjišťovanou ke konci kalendářního roku tj. o příslušná publikovaná procenta, a to od prvního dne roku následujícího po kalendářním roce, za který byl úhrnný index spotřebitelských cen vyhlášen. Pronajímatel je oprávněn uvedené zvýšení doúčtovat a nájemce se zavazuje toto zvýšení uhradit. Nově vypočtené nájemné, jakož i zvýšení o příslušnou publikovanou inflaci za předchozí rok bude vyúčtováno při nejbližší platbě nájemného. Toto zvýšení nájmu je pronajímatel oprávněn provést poprvé ke dni 1. 1. 2024.

## 8. Závěrečná ustanovení

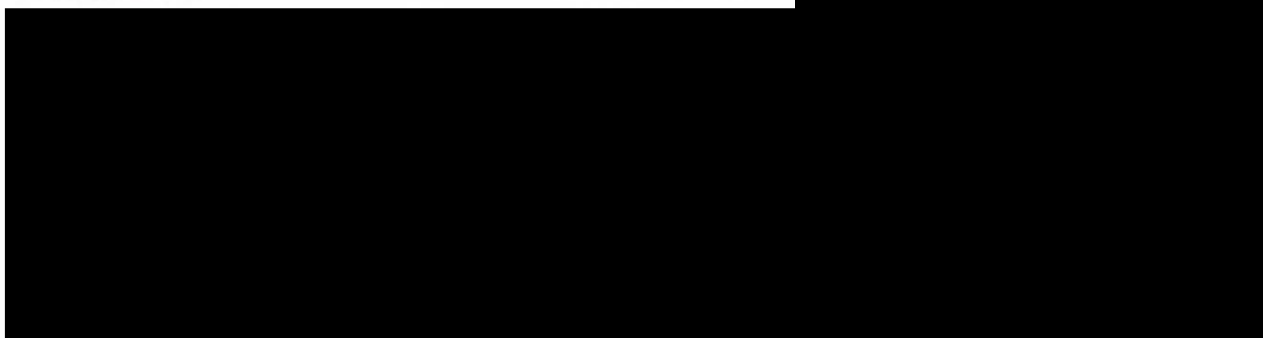
- 8.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. V případě, že dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen zákon), vznikla povinnost uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti až zveřejněním v uvedeném registru. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje neprodleně po uzavření této smlouvy elektronický obraz textového obsahu této smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu včetně metadat podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona zveřejnit v registru smluv.
- 8.2. Veškeré změny a doplňky k této smlouvě je možno činit pouze v písemné formě číslovanými dodatky jinak jsou neplatné.
- 8.3. Na vztahy neupravené touto nájemní smlouvou se plně vztahují ustanovení platných právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) a zákona č. 219/2000 Sb. (o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích).
- 8.4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je anebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ujednání účinná. Strany se zavazují takové neúčinné ustanovení nahradit ustanoveními účinnými, která svým obsahem a smyslem odpovídají nejlépe obsahu a smyslu původnímu ustanovení.
- 8.5. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
- 8.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce. Smlouva obsahuje následující přílohy:
- Příloha č. 1: specifikace předmětu nájmu
  - Příloha č. 2: situační plánek předmětu nájmu
  - Příloha č. 3: výpis z registru živnostenského podnikání nájemce



Příloha č. 4: výpis z obchodního rejstříku nájemce

8.7. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle podepsána.

V Brně dne 18.4.2023



*for*  
*J. B.*

# Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor

**Jednotka – nebytové prostory na adrese Kapucínské nám. 2/4, Brno.**

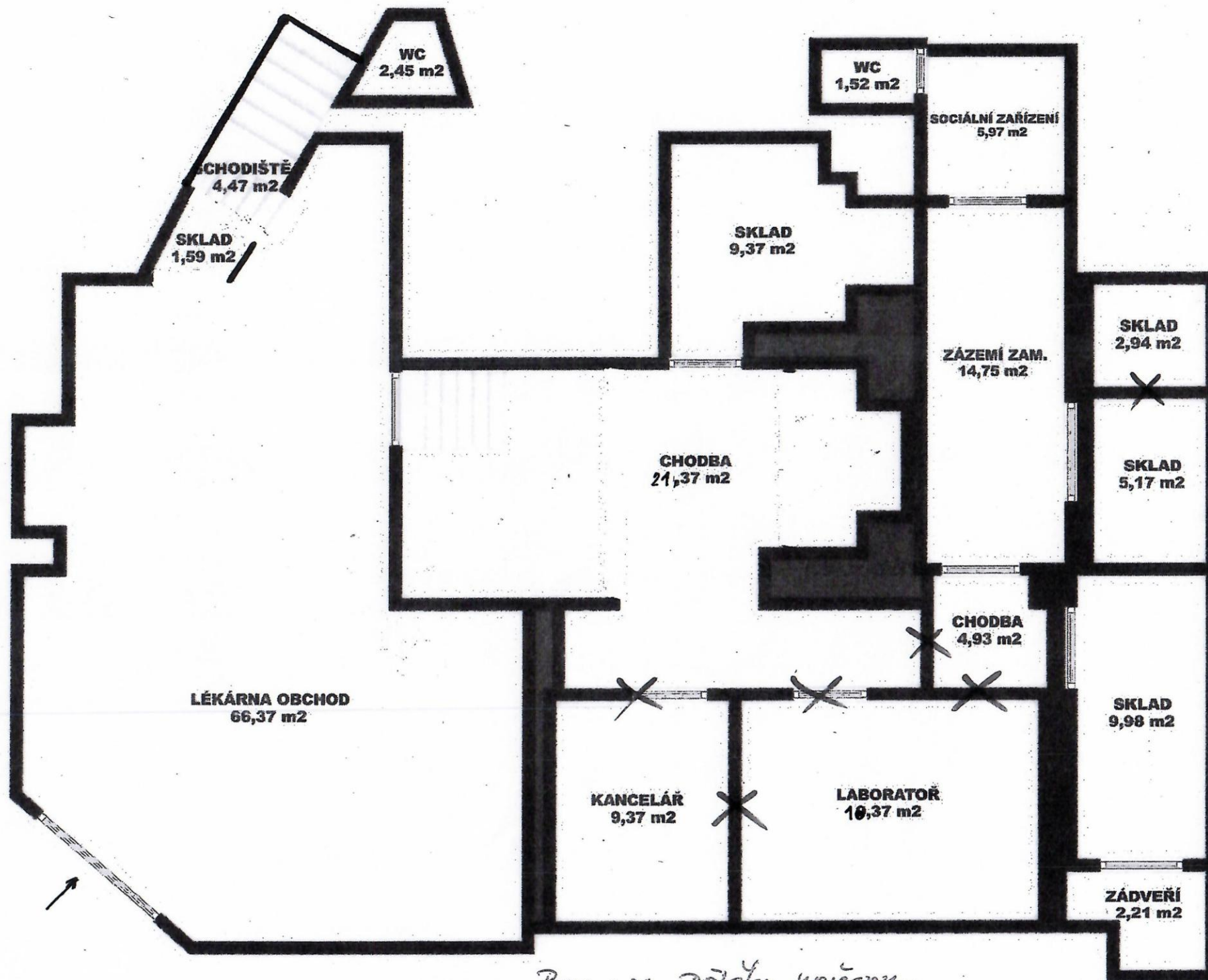
Prostory v 1 NP se dvěma samostatnými vstupy z ulice Kapucínské nám.

Výměry jednotlivých místností jsou uvedeny na situačním plánu (Př. č. 2).

Celková výměra 180,83 m<sup>2</sup>

Jednotka bez vybavení.







z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl C, vložka 103289

**Datum vzniku a zápisu:**

24. listopadu 2017

**Spisová značka:**

C 103289 vedená u Krajského soudu v Brně

**Obchodní firma:**

Asia Grand Brno s.r.o.

**Sídlo:**

Benešova 612/22, Brno-město, 602 00 Brno

**Identifikační číslo:**

066 28 516

**Právní forma:**

Společnost s ručením omezeným

**Předmět podnikání:**

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

**Statutární orgán:****jednatel:**

THUY HUYEN TRAN, dat. nar. 22. března 1969

Benešova 612/22, Brno-město, 602 00 Brno

Den vzniku funkce: 24. listopadu 2017

**jednatel:**

TRONG KHOI NGUYEN, dat. nar. 17. ledna 1998

U studánky 449/5, Holešovice, 170 00 Praha 7

Den vzniku funkce: 10. září 2018

**Počet členů:**

2

**Způsob jednání:**

Za společnost jedná jednatel samostatně.

**Společníci:****Společník:**

THUY HUYEN TRAN, dat. nar. 22. března 1969

Benešova 612/22, Brno-město, 602 00 Brno

**Podíl:**

Vklad: 10 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 50%

**Společník:**

TRONG KHOI NGUYEN, dat. nar. 17. ledna 1998

U studánky 449/5, Holešovice, 170 00 Praha 7

**Podíl:**

Vklad: 10 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 50%

**Základní kapitál:**

20 000,- Kč

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 17.4.2023 09:09



# Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 17.04.2023 09:08:23

Obchodní firma: **Asia Grand Brno s.r.o.**  
 Adresa sídla: **Benešova 612/22, 602 00, Brno - Brno-město**  
 Identifikační číslo osoby: **06628516**  
 Datum doručení výpisu podle §10 odst.4 živnostenského zákona: **24.11.2017**  
 Statutární orgán nebo jeho členové:

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Jméno a příjmení: | <b>Trong Khoi Nguyen (1)</b> |
| Vznik funkce:     | <b>10.09.2018</b>            |
| Jméno a příjmení: | <b>Thuy Huyen Tran (2)</b>   |
| Vznik funkce:     | <b>24.11.2017</b>            |

## Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**  
 Obory činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb**  
**Velkoobchod a maloobchod**  
**Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě**  
 Druh živnosti: **Ohlašovací volná**  
 Vznik oprávnění: **24.11.2017**  
 Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

## Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin**  
 Druh živnosti: **Koncesovaná**  
 Vznik oprávnění: **06.09.2018**  
 Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

## Provozovny k předmětu podnikání číslo

### 1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obor činnosti: **Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě**

Adresa: **Řípská 960/9a, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo provozovny: **1014250692**

Zahájení provozování dne: **16.05.2022**

Obor činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb**

Název: **ASIAN & INTERMARKET**

Adresa: **Benešova 612/22, 602 00, Brno - Brno-město**

Identifikační číslo provozovny: **1011938090**

Zahájení provozování dne: **15.12.2017**

Adresa: **Řípská 960/9a, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo provozovny: **1014250692**

Zahájení provozování dne: **16.05.2022**

Obor činnosti: **Velkoobchod a maloobchod**

Název: **ASIAN & INTERMARKET**

Adresa: **Benešova 612/22, 602 00, Brno - Brno-město**

Identifikační číslo provozovny: **1011938090**

Zahájení provozování dne: **15.12.2017**

Adresa: **Řípská 960/9a, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo provozovny: **1014250692**

Zahájení provozování dne: **16.05.2022**

### 2. Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin



Název: ASIAN & INTERMARKET  
Adresa: Benešova 612/22, 602 00, Brno - Brno-město  
Identifikační číslo provozovny: 1011938090  
Zahájení provozování dne: 06.09.2018  
Adresa: Řípská 960/9a, 627 00, Brno - Slatina  
Identifikační číslo provozovny: 1014250692  
Zahájení provozování dne: 16.05.2022

---

**Seznam zúčastněných osob**

Iméno a příjmení: Trong Khoi Nguyen (1)  
Datum narození: 17.01.1998

---

Iméno a příjmení: Thuy Huyen Tran (2)  
Datum narození: 22.03.1969

---

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: Magistrát města Brna

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.