

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,
mezi smluvními stranami

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO 44992785

podpisem smlouvy je na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/141 konané dne 27. 8. 2025 pověřen Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Josef Hlavinka

se sídlem Křídlovická 717/61a, 603 00, Brno – Staré Brno

IČO 68616864

tel.: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 186 – zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez č. p./č. e., která je součástí tohoto pozemku, vše v k. ú. Tuřany, obec Brno zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, na LV č. 10001. (dále jako „budova“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou prostory ve výše uvedené budově o výměře 617 m² (dále jako „předmět nájmu“). Předmět nájmu je graficky vyznačen v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat jako skladovací prostory.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přejímá.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem písemně vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a. nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b. nájemce je v prodlení s úhradou jistoty nebo s doplněním jistoty dle čl. III. odst. 2 této smlouvy,
 - c. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - e. bude nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.

Z důvodů shora uvedených končí nájem posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve výši **58.000,- Kč** za rok. Výše čtvrtletní splátky činí 14.500,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy zaplatit na depozitní účet pronajímatele č. 111502222/0800 jistotu ve výši čtvrtletní splátky sjednaného nájemného, tj. částku 14.500,- Kč, variabilním symbolem bude číslo této smlouvy. Tuto jistotu je pronajímatel oprávněn užít k úhradě nájemného, záloh na úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, včetně vyúčtování zálohových plateb za služby, pokud je nájemce v prodlení s jejich úhradou. Dále je pronajímatel oprávněn tuto jistotu užít k úhradě smluvních pokut, škody, za kterou odpovídá nájemce, a nákladů vynaložených za nájemce. Pronajímatel je oprávněn jistotu užít v průběhu nájmu i po jeho skončení. V případě, že pronajímatel užije jistotu v souladu s tímto odstavcem, je nájemce povinen na písemnou výzvu pronajímatele do 15 dnů od doručení této výzvy doplnit jistotu do plné výše, tj. do původní částky uvedené v tomto odstavci. V případě skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, pokud jistotu neužil (nečerpal), resp. vrátí její nevyčerpanou část, a to do 15 dnů ode dne skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá právo na úroky z jistoty.
3. S nájmem není spojeno poskytování energií a služeb ze strany pronajímatele, vyjma vrátné služby dle ustanovení čl. III/5 této smlouvy. V budově se nachází přípojka elektrické energie. Nájemce se zavazuje uzavřít na dodávky elektrické energie se společností AGRO Brno – Tuřany, a.s., Dvorecká 521/27, Tuřany, 602 00 Brno, IČO 29365619, samostatnou smlouvu, jejíž kopii se zavazuje předat pronajímateli do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Nájemné za předmět nájmu je splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platby náleží, tj. vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. příslušného roku, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedením platby nájemce se rozumí připsání

této platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné, tj. nájemné za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

5. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli paušální částkou další provozní náklady, a to služby vratné služby (dále také jako „služby“). Roční paušální úhrada za tyto služby činí 10 % z roční výše vždy aktuálního nájemného v daném roce. K částce úhrady za služby bude připočtena částka odpovídající vždy aktuální sazbě DPH dle platných právních předpisů. Úhrady za služby jsou splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které úhrady náleží, tj. k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. daného kalendářního roku, na základě faktur vystavených pronajímatelem na bankovní účet pronajímatele č. 111422222/0800 vedený u České spořitelny, a. s. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 1. 1., 1. 4., 1. 7. a 1. 10. příslušného kalendářního roku. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první úhradu za služby, tj. za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. V případě, že pronajímatel sdělí nájemci písemně jiné číslo účtu pro placení úhrad za služby, zavazuje se nájemce hradit úhrady na tento nový účet v souladu s tímto oznámením.
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku. Aktuální výši nájemného a úhrad za služby v daném kalendářním roce pronajímatel nájemci vždy oznámí písemně bezodkladně poté, co bude známa výše průměrné míry inflace stanovené ČSÚ. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné a úhrady za služby hradit.
7. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a úhrady za služby, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi nájmu.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
4. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu, odcizení či poškození věcí umístěných v předmětu nájmu.

5. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí a norem souvisejících.
6. V případě dalších požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy a v případě stavebních úprav a změn předmětu nájmu se nájemce zavazuje požadované úpravy provést na své náklady včetně případné rekolaudace a dalších potřebných úkonů na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.
7. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se ho uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
8. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
9. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
10. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/6 (jedné šestiny) aktuálního ročního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a plateb za provozní náklady. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, a zjištění jeho stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.

4. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté prostory poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě sedmi dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté nebytové prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto nebytových prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v nebytových prostorách na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem 1. 9. 2025.

Doložka

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 7. 7. 2025 do 23. 7. 2025.

Tato smlouva byla schválena usnesením schůze Rady města Brna č. R9/141 konané dne 27. 8. 2025.

V Brně dne 28. 8. 2025

V Brně dne 28. 8. 2025

[REDACTED]
Statutární město Brno
Ing. Richard Elleder
vedoucí OSM
pronajímatel

[REDACTED]
Josef Hlavinka
nájemce

Příloha smlouvy: vyznačení předmětu nájmu

