

2 SPR 114/2025

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany

1. Ing. Jaroslav Přidal

nar.: [REDACTED]

trvale bytem: [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

2. Česká republika – Nejvyšší státní zastupitelství

IČO: 49467352

DIČ: není plátce DPH

sídlem: Jezuitská 585/4, 660 55 Brno

zastoupené: JUDr. Lenkou Bradáčovou, Ph.D., nejvyšší státní zástupkyní

zast. ve věcech ekonomických, technických a provozních: Mgr. Veronikou Cibulkovou, ředitelkou odboru správy a Martinem Bočkem, správcem budov

bankovní spojení:

[REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

uzavírají v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“), tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“).

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 82, jehož součástí je budova č.p. 584 (dále jen „Budova“), vše katastrálním územím Město Brno, obec Brno, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 59 pro katastrální území Město Brno.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v Budově, a to prostory ve čtvrtém a pátém nadzemním podlaží, tak jak jsou specifikovány ve výkresové dokumentaci,

kteřá je přílohou č. 1 této smlouvy. Prostory ve čtvrtém a pátém nadzemním podlaží Budovy se dále označují jako „Předmět nájmu“.

2. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu jako kancelářské a související prostory pro činnost Nejvyššího státního zastupitelství. Užívání Předmětu nájmu se sjednává v návaznosti a v souladu s rozhodnutím Vládní dislokační komise č. 9/2025 ze dne 24.04.2025, č.j. 17574-2025-UVCR. S ohledem na povahu zajišťované zákonné působnosti Nejvyšším státním zastupitelstvím, které je vrcholným orgánem soustavy státního zastupitelství, berou smluvní strany a vědomí důležitost zajištění řádného, nerušeného a důvěrného způsobu užívání předmětu nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je způsobilý k plnění smluveného účelu nájmu.
3. Vzhledem k tomu, že Nájemce již Předmět nájmu užívá na základě předchozího nájemního vztahu (Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 17.12.2009, včetně dodatku č. 1 a dodatku č. 2), není Předmět nájmu předáván a Nájemce bude plynule pokračovat v jeho užívání. Za tím účelem bude vyhotoven kontrolní protokol o faktickém stavu Předmětu nájmu, aby bylo mezi stranami v případě skončení nájmu zřejmé, v jakém faktickém stavu byl Předmět nájmu v době uzavření této smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu neurčitou, a to od 01.11.2025.
2. Nájem lze ukončit:
 - a. písemnou dohodou Smluvních stran;
 - b. písemnou výpovědí, a to v případech stanovených zákonem anebo dohodnutých touto smlouvou.
3. Bez uvedení důvodu lze smlouvu vypovědět s výpovědní dobou šest (6) měsíců.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v tříměsíční (3) výpovědní době z těchto důvodů:
 - a. Nájemce užívá předmět nájmu v hrubém rozporu se smlouvou,
 - b. Nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c. Nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v tříměsíční (3) výpovědní době z těchto důvodů:

- a. Pronajímatel nezabezpečil řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno;
 - b. Pronajímatel na svůj náklad neudrží Předmět nájmu tak, aby umožnil Nájemci plný, nerušený či důvěrný výkon práv spojených s nájmem;
 - c. bude-li v důsledku změny vlastnictví k Předmětu nájmu ohrožen účel nájmu, a to do třech (3) měsíců, co se o změně vlastníka dověděl.
6. Výpovědní doba podle čl. III/2. b), 3., 4., 5. této smlouvy počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 7. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
 8. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby také v případě, kdy se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smlouvenému užívání (článek II./2.).
 9. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby také v případě, že nájemce neuposlechne výzvy pronajímatele, aby věc řádně užíval, užívá-li Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení. Výzva k nápravě musí být písemná, odůvodněná, obsahovat přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornění na možné následky neuposlechnutí výzvy.
 10. V případě ukončení nájmu se Nájemce zavazuje předat Pronajímateli Předmět nájmu řádně vyklizený nejpozději v poslední den výpovědní doby nebo v den ukončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
 11. V případě ukončení nájmu se Nájemce zavazuje zrušit a odstranit na své náklady průchody ve čtvrtém a pátém nadzemním podlaží, spojující budovu Pronajímatele a budovu Nájemce, včetně nezbytné demontáže bezpečnostního systému a optické kabeláže a to nejpozději v poslední den výpovědní doby nebo v den ukončení nájmu, pokud se strany nedohodnou jinak.

IV.

Nájemné a jeho splatnost, úhrada za služby

1. Cena nájmu (dále jen „nájemné“) ve výši nepřekračující nájemné v místě a čase obvyklé v souladu s ustanovením § 12a odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, se sjednává takto:
 - a. částkou ve výši **3.344 Kč** (slovy: tři tisíce tři sta čtyřicet čtyři korun českých) za jeden m² za rok za kancelářské plochy uvedené v příloze č. 1 této smlouvy

- b. částkou ve výši **2.461 Kč** (slovy: dva tisíce čtyři sta šedesát jedna korun českých) za jeden m2 za rok za ostatní plochy uvedené v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce není plátcem daně z přidané hodnoty a sjednaná cena nájmu je cena konečná (to neplatí v případě dohody smluvních stran při úhradách za služby podle článku IV./7. této smlouvy).
 3. Předmět nájmu se skládá z 542,05 m2 kancelářské plochy a 409,79 m2 ostatní plochy. Celkem tedy předmět nájmu tvoří 951,84 m2 plochy.
 4. Nájemce je povinen počínaje dnem 01.11.2025 platit pronajímateli vedle nájemného úhradu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to úhradu za spotřebu vody v Předmětu nájmu (dále jen „Úhrada za spotřebu vody“).
 5. Nájemce je povinen hradit Úhradu za spotřebu vody formou zálohy a ročního vyúčtování nákladů. Výše zálohy Úhrady za spotřebu vody se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 63,- Kč (slovy šedesát tři korun českých) za jeden m2 celkové plochy Předmětu nájmu za rok. Výpočet zálohy na spotřebu vody v předmětu nájmu za jeden rok činí 59.966 Kč (slovy padesát devět tisíc devět set šedesát šest korun českých) při výpočtu celkové plochy předmětu nájmu 951,84 m2.
 6. Vyúčtování nákladů na spotřebu vody v jednom kalendářním roce bude provedeno jako rozdíl mezi výši skutečných nákladů na spotřebu vody a zaplacenými zálohami a rozdíl bude vypořádán v konečném vyúčtování dle čl. IV./12. Smlouvy.
 7. Podkladem pro roční vyúčtování Úhrady za spotřebu vody bude spotřeba vody dle samostatných podružných vodoměrů určených pro měření spotřeby vody v Předmětu nájmu.
 8. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohu na Úhradu za spotřebu vody formou čtvrtletních splátek. Výpočet výše sjednaných čtvrtletních splátek nájemného a zálohy na Úhradu za spotřebu vody je uveden ve výpočtovém listě nájemného, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2.
 9. Nájemné a záloha na Úhradu za spotřebu vody jsou splatné čtvrtletně, vždy do posledního dne předcházejícího čtvrtletí předem, na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené Nájemci
 - a. za 1. čtvrtletí v termínu do 15.12. předcházejícího kalendářního roku,
 - b. za 2. čtvrtletí v termínu do 15.3. běžného kalendářního roku,
 - c. za 3. čtvrtletí v termínu do 15.6. běžného kalendářního roku,
 - d. za 4. čtvrtletí v termínu do 15.9. běžného kalendářního roku.
 10. Provedení platby Nájemce se rozumí odepsání platby z účtu nájemce.
 11. Nájemné a záloha na Úhradu vody za období od 01.11.2025 do 31.12.2025 jsou splatné do 15 dnů od doručení faktury pronajímatele nájemci.

12. Pronajímatel je povinen provést konečné vyúčtování záloh na Úhradu za spotřebu vody za kalendářní rok (dále jen „Konečná výše úhrady“) vždy nejpozději do 30. června následujícího roku a toto vyúčtování předložit Nájemci. V případě prodlení s předložením vyúčtování za spotřebu vody je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 200,- Kč (slovy dvě stě korun českých) denně. Konečná výše Úhrady za spotřebu vody musí odpovídat ceně, kterou Pronajímatel uhradil za vyúčtovaný kalendářní rok dodavateli za spotřebu vody v Předmětu nájmu stanovenou podle podružných vodoměrů určených pro měření spotřeby vody v Předmětu nájmu.
13. Daňový doklad obsahující řádnou Konečnou výši úhrady za služby je nájemce povinen uhradit do 30 (třiceti) dnů po jeho doručení. Přílohou daňového dokladu musí být listiny prokazující soulad Konečné výše úhrady s ustanovením čl. IV./12. této Smlouvy (např. kopie vyúčtování od dodavatele vody). Zjistí-li Pronajímatel v rámci Konečné výše úhrady přeplatek Nájemce na zálohách na úhradu za služby zaplacené za kalendářní rok, je pronajímatel povinen zjištěný přeplatek Nájemci vrátit nejpozději do 31. července roku, ve kterém byl povinen provést konečné vyúčtování.
14. Je-li Nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh na Úhradu za spotřebu vody či daňového dokladu obsahujícího řádnou Konečnou výši úhrady za služby, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Je-li Pronajímatel v prodlení s vrácením přeplatku podle čl. IV./13. této Smlouvy, je povinen zaplatit Nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.
15. Smluvní strany shodně prohlašují, že úhradu dalších služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (odběr energie) bude nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb na základě skutečné spotřeby podle samostatných měřidel. Pronajímatel je povinen zajistit pro Nájemce samostatná odečtová měřidla na spotřebu elektrické energie a plynu v Předmětu nájmu.
16. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné se může na základě písemné dohody smluvních stran změnit v závislosti na růstu míry inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nájemné lze takto změnit pouze v případě, pokud přírůstek průměrného meziročního indexu spotřebitelských cen (CPI) dosáhne oproti předchozímu roku 10%, a to jak v případě nárůstu spotřebitelských cen - nájemné se zvýší, tak v případě poklesu spotřebitelských cen - nájemné se sníží. Případná úprava nájemného bude provedena k 01.04. kalendářního roku.

V.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce se zavazuje nevyužívat předmět nájmu k jinému účelu, než je sjednán účel nájmu v článku II./2. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje minimálně 1 x za čtvrtletí umožnit Pronajímateli za přítomnosti Nájemce přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu. Tato kontrola se může uskutečnit v přiměřenou denní dobu.
3. 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.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní předpisy, požární a hygienické předpisy, a plně odpovídá za likvidaci odpadů vzniklých při jeho činnosti.
5. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžné opravy předmětu nájmu související s jeho obvyklým udržováním (malování, apod.).
6. 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.
7. Nájemce je oprávněn nainstalovat vně a uvnitř Předmětu nájmu označení nájemce.

VI.

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 se zavazuje zajistit výměnu lepených textilních podlahových krytin v Předmětu nájmu, pokud dojde k jejich nadměrnému opotřebení. Za nadměrné opotřebení se považuje také stav, kdy se uvolňují částice textilní podlahové krytiny do prostor a viditelně ulpívají na obuvi, oděvu nebo jinak znečišťují vnitřní prostředí předmětu nájmu. Nájemce je povinen nadměrné opotřebení neprodleně Pronajímateli oznámit. Pokud Pronajímatel nezajistí nápravu ani do 60 (šedesáti) dnů od výzvy, je Nájemce oprávněn zajistit

odstranění závady na náklady Pronajímatele nebo požadovat přiměřenou slevu z nájemného.

3. Pronajímatel je oprávněn provádět způsobem sjednaným v článku V./2. této smlouvy kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je využíván ke sjednanému účelu užívání. V případě nebezpečí nebo hrozící škody na Předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu i bez přítomnosti Nájemce, a to z prostor budovy Nájemce za přítomnosti služby Justiční stráže.
4. V případě, že pronajímatel bude převádět vlastnické právo k předmětu nájmu, zavazuje se novému vlastníkovi sdělit povinnosti, jež vyplývají pro Pronajímatele z této smlouvy, a to nejpozději ke dni podpisu převodní smlouvy. Ve stejné lhůtě má Pronajímatel povinnost informovat Nájemce o záměru převést vlastnické právo k Předmětu nájmu.
5. Pronajímatel se zavazuje předem informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o všech plánovaných odstávkách energií, vody nebo jiných služeb. Pronajímatel se rovněž zavazuje přijmout přiměřená opatření ke zmírnění dopadů takových odstávek, pokud jsou předem známy a lze je rozumně očekávat.
6. Pronajímatel odpovídá za škodu, která Nájemci vznikne v důsledku toho, že nebyl včas informován o plánované odstávce, ačkoli se Pronajímatel o odstávce dozvěděl nebo s přihlédnutím k okolnostem o ní vědět měl a mohl. Tato odpovědnost se nevztahuje na případy, kdy k odstávce dojde náhle, bez předchozího upozornění dodavatelem.
7. Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v Předmětu nájmu pravidelné kontroly revize elektrorozvodů, plynových zařízení, klimatizace apod. a informovat o jejich výstupech Nájemce.
8. Pronajímatel seznámí Nájemce s bezpečnostními a protipožárními předpisy platnými v Předmětu nájmu.

VII.

Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že k 31.10.2025 bude ukončen dohodou smluvní vztah sjednaný na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 17.12.2009, včetně Dodatku č. 1 ze dne 26.07.2010 a Dodatku č. 2 ze dne 08.08.2024 a tento bude plně nahrazen smluvními ujednáními uvedenými v této Smlouvě, kterou bude dále pronajímán původní předmět nájmu avšak ve zmenšeném rozsahu čtvrtého a pátého nadzemního podlaží.
2. Pronajímatel se zavazuje, že nadále bude zajišťovat únikové cesty hlavním schodištěm pronajaté Budovy přístupné a funkční v souladu s příslušnými bezpečnostními a požárními předpisy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem ObčZ, jakož i ostatními příslušnými právními předpisy.
2. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu ve lhůtě podle článku III./10. této smlouvy ve stavu v jakém byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak. O stavu předmětu nájmu ke dni vzniku tohoto nájmu se sepíše kontrolní protokol (viz čl. II/3.), při skončení nájmu se sepíše protokol o převzetí předmětu nájmu Pronajímatelem.
3. Nevyklidí-li Nájemce v případě skončení nájmu Předmět nájmu řádně a včas ani do jednoho měsíce po uplynutí (viz článek III./10. této smlouvy), má pronajímatel právo uplatnit vůči Nájemci smluvní pokutu ve výši sjednaného měsíčního nájemného. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a ceně za služby sjednané způsobem v článku IV. této Smlouvy.
4. Stane-li se Předmět nájmu v průběhu užívání bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému účelu užívání podle článku II./2. této Smlouvy, může Nájemce uplatnit vůči Pronajímateli smluvní pokutu ve výši sjednaného nájemného náležejícího Pronajímateli za dobu, po kterou nemohl Nájemce Předmět nájmu užívat. To neplatí, v případě, že Pronajímatel prokáže, že nezpůsobilost Předmětu nájmu k sjednanému účelu užívání byla způsobena okolnostmi vylučujícími odpovědnost Pronajímatele.
5. Smluvní strany v souladu s ustanovením § 558 odst. 2 ObčZ vylučují použití obchodních zvyklostí na právní vztahy vzniklé z této Smlouvy.
6. 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.
7. 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.

8. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
9. Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění v registru smluv zajistí Nájemce jako povinná osoba.
11. 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.
12. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 - Výkresová dokumentace vč. výměr ploch,
Příloha č. 2 - Výpočtový list pro stanovení výše nájemného a úhrady za služby.

V BRNE dne 29. 10. 2025

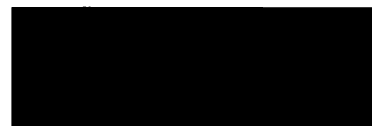
Pronajímatel:



Ing. Jaroslav Přidal

V BRNE dne 29. 10. 2025

Za Nájemce:



JUDr. Lenka Bradáčová, Ph.D.
nejvyšší státní zástupkyně

plochy místností 4.nadzemní podlaží

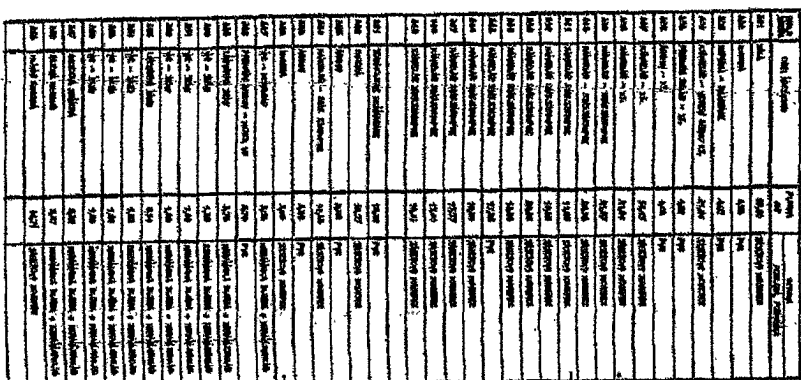
4.NP	Kancelářské plochy		Ostatní plochy	
	číslo místnosti	plocha m2	číslo místnosti	plocha m2
	408		401	
	409		402	
	411		403	
	412		404	
	413		405	
	414		406	
	415		407	
	416		410	
	418		417	
	419		417a	
	420		425	
	421		426	
	422		427	
	423		428	
	424		429	
	439		430	
	440		431	
			432	
			433	
			434	
			435	
			436	
			437	
			438	
	celkem	281,36		209,43

místnosti 4.NP

plochy místností 5.nadzemní podlaží

5.NP	Kancelářské plochy		Ostatní plochy	
	číslo místnosti	plocha m2	číslo místnosti	plocha m2
	507		501	
	508		502	
	509		503	
	504		505	
	510		506	
	511		521	
	512		522	
	513		523	
	514		525	
	515		526	
	516		527	
	517		528	
	518		529	
	519		530	
	524		531	
			532	
			533	
			534	
			535	
			536	
			537	
			538	
			539	
	celkem	280,69		200,36

místnosti 5.NP



Abstract

[illegible]

Výše čtvrtletní splátky nájemného a zálohy Úhrady za spotřebu vody

Plocha místností celkem m2	Kancelářské plochy	Ostatní plochy
4. NP	261,36	209,43
5. NP	280,69	200,36
Celkem	542,05	409,79
Cena za 1m2	3 344,00	2 461,00
Roční nájemné	1 812 615,20	1 008 493,19
Celkem roční nájemné	2 821 108 Kč	
Celkem čtvrtletní nájemné	705 277 Kč	
Plocha místností celkem m2	951,84	

Úhrada za spotřebu vody

Celkem roční záloha na Úhradu za spotřebu vody	59.966 Kč
Celkem čtvrtletní splátka zálohy na Úhradu za spotřebu vody	14.992 Kč

