

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. 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 pověřen na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/143

konané dne 17. 9. 2025 Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Laskava s.r.o.

se sídlem Lidická 698/15, Veveří, 602 00 Brno

IČO 17552362

telefon: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 617 v k. ú. Město Brno, obec Brno, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, se stavbou č. p. 197 na adrese Dominikánské náměstí 3, která je jeho součástí (dále jen „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory v 1. NP nemovitosti o celkové výměře 46,93 m², a to místnost č. 1.4-01 (prodejna) o výměře 20,41 m², místnost č. 1.4-02 (kuchyňka) o výměře 15,76 m², místnost č. 1.4-03 (technické zázemí) o výměře 4,40 m², místnost č. 1.4-04 (chodba) o výměře 3,42 m², místnost č. 1.4-05 (koupelna) o výměře 1,47 m² a místnost č. 1.4-06 (WC) o výměře 1,47 m² (dále jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako espresso bar a kavárnu.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

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 částkou ve výši 469.864 Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 117.466 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 117.466 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. Nájemce se dále zavazuje platit úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem (zejména el. energii, vytápění, vodné a stočné apod.). Úhrady za služby spojené s nájmem vyjma úhrad za dodávky tepla, vodného a stočného, je povinen nájemce platit přímo dodavatelům těchto služeb. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli zálohy na úhrady za dodávky tepla, vodného a stočného (dále jako „zálohy“). Zálohy na úhrady za dodávky tepla, vodného a stočného jsou uvedeny v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemné za předmět nájmu včetně záloh 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 a zálohy za služby, tj. nájemné a záloha za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

5. Vyúčtování zálohových plateb bude probíhat jednou ročně.
6. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen tepla, vodného a stočného bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.
7. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby či vyúčtování záloh, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.
8. 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 1. čtvrtletí doplacen ve splátce za 2. čtvrtletí kalendářního roku. V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

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 se zavazuje zajistit na svoje náklady úklid předmětu nájmu a odvoz odpadků.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu 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.
4. 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.
5. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
6. V případě požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy a v případě stavebních úprav a podstatných změn předmětu nájmu, které předmět nájmu přizpůsobí dohodnutému účelu užívání, se nájemce zavazuje požadované úpravy provést na své náklady včetně případné rekolaudace a dalších potřebných úkonů na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Nájemce nemá nárok v průběhu realizace výše popsaných úprav souvisejících s dohodnutým účelem užívání nebo po ukončení těchto úprav v souvislosti s prováděnými úpravami na jakoukoli slevu z nájemného nebo snížení nájemného sjednaného touto smlouvou. 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. Jakékoliv další stavební úpravy nebo jiné změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny předmětu nájmu 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, a to ani po dobu nájmu, ani po jeho skončení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.
8. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
9. Nájemce je povinen 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.
10. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
11. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/6 sjednaného 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 ceně za služby. 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 stanovenému způsobu a 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 stavebního 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 pronajatý prostor poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě sedmi dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajatý nebytový prostor 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 nebytovém prostoru 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 nebytový prostor poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou se ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny, nepoužije.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
4. 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.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
8. 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.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem 1. 12. 2025.

Doložka

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 23. 6. 2025 do 31. 7. 2025.

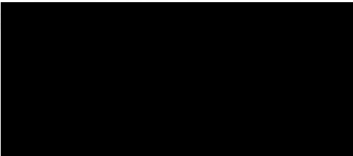
Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R9/143 konané dne 17. 9. 2025.

V Brně dne 13. 11. 2025

V Brně dne 13. 11. 2025



.....
Statutární město Brno
Ing. Richard Elleder
vedoucí OSM MMB
pronajímatel



.....
Laskava s.r.o.
Luboš Klouba
jednatel
nájemce

.....
Laskava s.r.o.
Kristýna Janíková
jednatel
nájemce

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami
Dominikánské nám. 3 platný od 1.12.2025
(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

Laskava s.r.o.

I. Platby za nájemné	m2	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
1. nebytové prostory	46,93		117 466,00 Kč	469 864,00 Kč
Celkem odd. I	46,93		117 466,00 Kč	469 864,00 Kč

II. platby za služby dodavatelů

placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch

	m2	záloha za m2/rok	záloha čtvrtletí	záloha rok
1. Tepelná energie			12 000,00 Kč	48 000,00 Kč
2. Vodné, stočné			1 100,00 Kč	4 400,00 Kč
Celkem odd. II.			13 100,00 Kč	52 400,00 Kč

III. Platby za služby pronajímatele

placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. přep. na m2 ploch

	m2	záloha za m2/rok	záloha čtvrtletí	záloha rok
Služby			4 000,00 Kč	16 000,00 Kč
Celkem odd. III			4 000,00 Kč	16 000,00 Kč

Služby zahrnují ostrahu.

Vypracoval: Salačová
v Brně dne: 11.11.2025

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB

za nájemce
Laskava s.r.o.