

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. R9/156 konané dne 3. 12. 2025 pověřen Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Marcela Solničková

se sídlem [REDAKCE], 620 00 Brno
IČO 12169412
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 424 v k. ú. Město Brno, obec Brno, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, na LV č. 10001, se stavbou č. p. 383 na adrese Radnická 5, 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 a 2. NP nemovitosti, a to
 - nebytové prostory v 1. NP o výměře 64,22 m² - místnost č. 201 o výměře 54,07 m², místnost č. 202 o výměře 10,15 m²
 - nebytové prostory ve 2. NP o výměře 38,18 m² - místnost č. 301 o výměře 13,60 m², místnost č. 302 o výměře 5,55 m², místnost č. 303 o výměře 19,03 m²,(dále jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako prodejnu léčivých bylin, čajů a příslušenství.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou do **31. 1. 2026**.

2. Pronajímatel je oprávněn nájem písemně vypovědět se sedmidenní 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 přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - d. 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.

Výpovědní doba začíná plynout dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou ve výši 29 876,- Kč za měsíc.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem (zejména vodné a stočné). Rozpis sjednaných služeb včetně výše zálohových plateb je uveden ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Úhrady ostatních nákladů na energie a služby budou nájemcem řešeny na základě smluv uzavřených mezi nájemcem a poskytovateli těchto služeb.
4. Nájemné za předmět nájmu včetně zálohových plateb na úhrady za služby za dobu od účinnosti této smlouvy do 31. 1. 2026 jsou splatné takto:
 - nájemné a zálohové platby na úhrady za služby za dobu od účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2025 ke dni 31. 12. 2025 na základě faktury vystavené pronajímatelem převodem na bankovní účet pronajímatele;
 - nájemné a zálohové platby na úhrady za služby za leden 2026 ke dni 31. 1. 2026 převodem na bankovní účet pronajímatele (na tyto platby není pronajímatel povinen vystavovat faktury). Provedením platby nájemce se rozumí připsání této platby na účet pronajímatele.
5. Vyúčtování zálohových plateb za služby bude provedeno jednou ročně v souladu s příslušnými právními předpisy.
6. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen vodného a stočného atd. 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. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce měl v nájmu nebytové prostory na základě smlouvy o nájmu č. 346/2001 (6621032229) ze dne 23. 1. 2001, uzavřené mezi právním předchůdcem pronajímatele statutárního města Brna Správou nemovitostí města Brna, státní podnik v likvidaci, a nájemcem. Smluvní strany dále prohlašují, že nájem nebytových prostor dle shora uvedené smlouvy o nájmu skončil výpovědí pronajímatele ze dne 28. 5. 2025 ke dni 31. 7. 2025. Pronajímatel a nájemce dále shodně prohlašují, že od 1. 8. 2025 do účinnosti této smlouvy užívá

nájemce nebytové prostory bez právního důvodu a nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli bezdůvodné obohacení za užívání nebytových prostor bez právního důvodu ve výši odpovídající nájemnému dle smlouvy o nájmu č. 346/2001 (6621032229) ze dne 23. 1. 2001 včetně úhrad za služby.

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 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.
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. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
5. Jakékoliv 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. 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. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy předmětu nájmu ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu.
6. 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.
7. 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.
8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. 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 nebytové prostory poslední den nájmu vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
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 ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden 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 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.

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 6. 11. 2025 do 24. 11. 2025.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R9/156 konané dne 3. 12. 2025.

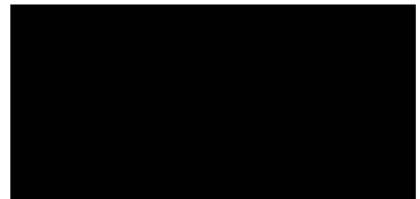
V Brně dne

3. 12. 2025

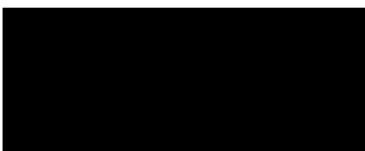
V Brně dne



Statutární město Brno
Ing. Richard Elleder
vedoucí OSM MMB
pronajímatel



Marcela Solničková
nájemce



Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami v objektu

Radnická 5 platný od 12/2025

(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

Marcela Solníčková IČ: 12169412

I. Platby za nájemné	m2	sazba za m2/rok	platba za měsíc	platba za rok
1. nebytové prostory	102,40		29.876 Kč	
Celkem odd. I	102,40		29.876 Kč	

Nájemce hradí 30% z celkového nájmu.

II. platby za služby dodavatelů

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

	m2	záloha za m2/rok	záloha měsíční	záloha rok
Vodné, stočné			473 Kč	0 Kč
Celkem odd. II.			473 Kč	0 Kč

Vypracoval: Borkovcová
v Brně dne: 25.11.2025

za pronajímatele
Statutární město Brno
Odbor správy majetku MMB

za nájemce
Solníčková Marcela