

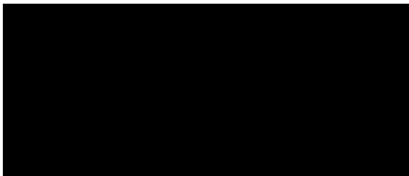
DODATEK Č. 1
KE SMLouvĚ O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
uzavřené dle zákona č. 116/1990 Sb., zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a úhradě
služeb spojených s jejich užíváním, dne 31.07.2001

Pronajímatel: Statutární město Brno, městská část Brno-střed
zastoupený: Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou MČ Brno-střed
sídlo: Dominikánská 2, 601 69 Brno
IČO: 44992785
číslo účtu: 43-8044220247/0100

a

Nájemce: Drogerie Rábek, s.r.o.
sídlo: Ramešova 2598/6, Královo Pole, 612 00 Brno
IČO/datum narození: 262 36 257
zastoupený: Janem Petrjánošem, jednatelem společnosti
číslo účtu: -
tel., e-mail: 
ID DS: i9qzu2b

a

Ručitel: 
trvalý pobyt:
datum narození:
(ručitel není smluvní strana)

Pronajímatel a nájemce (dále též jen smluvní strany) mění po vzájemné dohodě shora označenou smlouvu o nájmu (dále též nájemní smlouva) takto:

I.

- 1/ Nájemce požádal pronajímatele o snížení nájemného a v této souvislosti navrhl pronajímatel změnu úpravy vzájemných práv a povinností, a to zejména sjednáním zajištění pohledávek pronajímatele ručitelem; sjednáním sankce za prodlení s předáním nebytového prostoru v případě skončení nájmu; úpravou výše smluvních pokut a úpravou výpovědní doby.
- 2/ Vzhledem k uvedenému se smluvní strany se dohodly, že s účinností od 01.01.2026, se mění čl. IV., odst. 1/, shora označené nájemní smlouvy tak, že věta druhá se vypouští a věta druhá nově zní:
 - 1/ *Nájemce se zavazuje platit za pronajaté prostory specifikované v čl. I. této smlouvy dohodnuté nájemné ve výši 1.118.071 Kč ročně, tj. 93.173 Kč měsíčně.*
- 3/ Dále se smluvní strany dohodly, že s účinností od 01.01.2026, se mění čl. V. shora označené nájemní smlouvy tak, že nově zní:

V.
Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- 1/ Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy ve stavu, se kterým (včetně jeho okolí a přístupu k němu) se nájemce před podpisem této smlouvy podrobně seznámil, neměl proti němu námitek a v tomto stavu jej přebírá.
- 2/ Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v rozsahu a k účelu sjednanému v této smlouvě, udržovat jej v čistotě a nenarušovat sousedské vztahy. Nájemce je povinen platit vlastním nákladem náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, a to včetně pravidelného zajišťování a úhrady revizních/kontrolních zpráv určených k předmětu nájmu a jeho vybavení. Pro případ nezajišťování řádných revizí/kontrol odpovídá nájemce za vzniklou škodu. Za drobné opravy se považují opravy do 5.000 Kč (včetně) bez DPH za jednotlivý případ. Za běžnou údržbu se ve zbytku považuje údržba analogicky ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, a to s vyloučením užití § 6 odst. 1 daného nařízení. Osoba odpovědná za plnění povinností na úseku požární ochrany je nájemce.
- 3/ Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4/ Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu třetí osobě, to znamená, že nájemce nemůže přenechat právo nájmu třetí osobě či vložit práva z nájmu předmětného prostoru sloužícího podnikání do jakýchkoliv forem sdružení atp. a umožnit tak vznik práva nájmu, užívání, či spoluužívání třetím osobám. Pro případ převodu obchodního závodu, jehož součástí bude užívací právo dle této smlouvy, je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 5/ Stavební práce a úpravy jakéhokoliv charakteru (tedy změny předmětu nájmu) je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s příslušnými předpisy. O rozsahu stavebních prací a předpokládané výši finančních nákladů s těmito pracemi spojenými sjednají smluvní strany samostatnou písemnou dohodu, a to smlouvu o právu provést stavbu/práce (inominátní smlouvu). Smluvní strany se dohodly a nájemce bezvýhradně souhlasí s tím, že veškeré náklady na případně provedené stavební či jiné práce, v jejichž důsledku dojde ke změně předmětu nájmu, nese výhradně nájemce, který nemá právo požadovat po pronajímateli úhradu nákladů, nebude-li písemně sjednáno jinak, a to ani po skončení nájmu. Smluvní strany se rovněž dohodly, že nájemce po skončení nájmu není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele oddělit od předmětu nájmu to, co do něj vložil vlastním nákladem (tím není dotčeno právo pronajímatele žádat jejich odstranění a uvedení v předešlý stav), a nemá možnost požadovat po skončení nájmu po pronajímateli ani vyrovnání v souvislosti s provedenými změnami, i kdyby tyto měly vliv na zhodnocení předmětu nájmu.
- 6/ Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny kdykoliv během provozní doby na dobu nezbytně nutnou vstupovat do předmětu nájmu za účelem zjištění, zda předmět nájmu není užíván v rozporu s touto smlouvou či zda na předmětu nájmu nevzniká pronajímateli škoda. Po předchozím upozornění je nájemce povinen pronajímateli či osobě pronajímatelem pověřené umožnit kontrolu užívání předmětu nájmu i mimo provozní dobu. Obě platí i v případech, kdy pronajímatel například potřebuje v předmětu nájmu provést jakákoliv měření, sondy, opravy či jiné práce nebo prohlídku se třetí osobou atp. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pro případ, že nájemce předmětné vstupy neumožní, odpovídá plně za vzniklou škodu.
- 7/ Nájemce se zavazuje postupovat při realizaci označení pronajatého nebytového prostoru a dalších vnějších úpravách vzhledu pronajatého nebytového prostoru nebo nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, v souladu s Manuálem dobré praxe reklamy a označování provozoven v městské části Brno-střed (viz <https://manual.brno-stred.cz/>), a to zejména s 1. částí Design provozovny. V případě úprav vnějšího vzhledu pronajatého nebytového prostoru nebo nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, je nájemce povinen opatřit si předchozí odborné stanovisko Kanceláře architekta města Brna, z něhož bude vyplývat, zda je navrhované řešení v souladu s výše uvedeným manuálem či nikoliv. Odborné stanovisko Kanceláře architekta města Brna je nájemce povinen doložit na Odbor investiční a správy bytových domů, a to včetně podkladů, které poskytl Kancelář architektů města Brna k posouzení. Tato povinnost nemá vliv na případnou povinnost nájemce zajistit souhlas dotčených orgánů státní správy, přičemž porušení této povinnosti nese nájemce.
Reklamní či podobné zařízení lze umístit na nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V žádosti musí nájemce předložit popis a grafické vyobrazení požadovaného reklamního zařízení s tím, že souhlas pronajímatele s umístěním reklamního či podobného zařízení nemá vliv na povinnost nájemce zajistit souhlas dotčených orgánů státní správy, přičemž odpovědnost za porušení této povinnosti nese nájemce. Pronajímatel může odmítnout udělit svůj souhlas, má-li pro to vážný důvod, tedy zejména pokud by bylo zařízení či jeho obsah v rozporu s dobrými mravy či právy jiné osoby, případně umístění reklamního zařízení je v rozporu s výše uvedeným manuálem. Měsíční

lhůta ve smyslu § 2305 NOZ se neužije. Cena za umístění reklamního nebo obdobného zařízení se sjedná v samostatné písemné dohodě (netýká se označení firmy v souladu se zákonem).

Souhlasy a povolení orgánů státní správy (např. Odbor památkové péče MMB, Stavební úřad) je nájemce povinen doložit na Odbor investiční a správy bytových domů.

- 8/ *V souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, navazujícími předpisy, obecně platnými vyhláškami statutárního města Brna o nakládání s odpady (vyhláška statutárního města Brna č. 29/2022, o stanovení obecního systému odpadového hospodářství statutárního města Brna, v platném znění) a zákonem č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění, či jinými aktuálními souvisejícími předpisy, je nájemce povinen zajistit likvidaci odpadů přímo s organizacemi oprávněnými k likvidaci odpadů.*
- 9/ *Nájemce se zavazuje, že na žádost pronajímatele bezodkladně umožní v potřebné míře a na dobu nezbytně nutnou vstup do předmětu nájmu a užívání předmětu nájmu za účelem odstranění poruch a havárií nebo zajištění nutných stavebních prací či jiných záležitostí zejména ve smyslu odst. 6. Pro případ nesplnění této povinnosti nájemce si smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení.*
- 10/ *Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se veřejného pořádku, zejména vyhlášku statutárního města Brna č. 12/2011, o regulaci veřejné produkce hudby v pohostinských zařízeních a restauračních zahrádkách, za účelem zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku, v platném znění, popř. jiný navazující předpis.*
- 11/ *Nájemce nese rizika vyplývající z podnikatelské činnosti a je na jeho odpovědnost, aby si sjednal mj. adekvátní pojištění škod a ztrát vlastnictví majetku v předmětu nájmu a udržoval jejich platnost po celou dobu trvání této smlouvy, a to alespoň na částku pořizovací poškozeného majetku. Pronajímatel nedopovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce či třetí osoby vneseného do předmětu nájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu po vzniku každé jednotlivé pojistné události, dotýkající se předmětu nájmu, a doložit mu bez zbytečného odkladu od vzniku každé takové jednotlivé pojistné události veškeré podklady (např. fotodokumentaci, zápis o vzniku škody apod.) nezbytné pro ohlášení pojistné události pojišťovací společnosti.*
- 12/ *Nájemce neprodleně, nejpozději do 1 týdne, informuje pronajímatele o všech změnách a skutečnostech, týkajících se identifikace nájemce (kupř. změna sídla, změna právní formy nájemce, přeměna nájemce), dále též o jeho vstupu do likvidace a o zahájení insolvenčního řízení na něj nebo o zahájení exekučního řízení proti němu.*
- 4/ *Dále se smluvní strany dohodly, že s účinností od 01.01.2026, se mění čl. VI., odst. 2/ a to tak, že věta první odst. 2/ čl. VI. nově zní:*
- 2/ *Písemnou výpověď bez udání důvodu danou kterýmkoliv účastníkem, přičemž byla dohodnuta tříměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhému účastníku.*
- 5/ *Dále se smluvní strany dohodly, že s účinností od 01.01.2026, se mění odst. 1/ čl. VII. shora označené nájemní smlouvy tak, že nově zní:*
- 1/ *Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený čistý ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání či ke změnám odsouhlaseným pronajímatelem, a to nejpozději v den skončení nájmu, a to spolu s kompletní technickou dokumentací a revizními zprávami, které měl povinnost zajistit (pokud již nebylo předáno pronajímateli dříve). Veškeré závady způsobené nájemcem, vlastními zaměstnanci, provozem nebo osobami, jimž byl do předmětu nájmu umožněn přístup, je nájemce povinen odstranit vlastními náklady. Veškeré změny učiněné bez písemného souhlasu pronajímatele uvede nájemce do původního stavu, nebude-li s pronajímatelem sjednáno písemně jinak. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší smluvní strany protokol.*
- V případě nepředání předmětu nájmu, připraveného dle výše uvedených podmínek, do stanoveného termínu, tj. nejpozději v den skončení nájmu, se nájemce zavazuje platit pronajímateli smluvní pokutu, jejíž výše odpovídá 0,5 % nájemného ve výši základního měsíčního nájemného platného v kalendářním měsíci předcházejícím skončení nájmu, a to za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody ani na vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětu nájmu bez právního titulu. Pro tento případ si smluvní strany sjednávají, že výše bezdůvodného obohacení, na které má pronajímatel nárok, se rovná základnímu*

měsíčnímu nájemnému platnému v kalendářním měsíci předcházejícím skončení nájmu, a to za každý započatý měsíc neoprávněného užívání předmětu nájmu.

- 6/ Dále se smluvní strany dohodly, že s účinností od 01.01.2026, se mění čl. VIII. shora označené nájemní smlouvy tak, že nově zní:

VIII. Sankce

- 1/ *V případě nesplnění povinnosti dle čl. V. odst. 5, věta první této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu až do výše 100.000 Kč (o konkrétní výši smluvní pokuty je oprávněn rozhodnout pronajímatel). Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či skončení této smlouvy.*
- 2/ *Veškeré smluvní pokuty sjednané v této smlouvě jsou splatné na výzvu pronajímatele, a to dnem následujícím po doručení výzvy k jejich úhradě. Povinnost zaplatit smluvní pokutu je splněna v okamžiku připsání příslušné částky na příslušný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.*
- 3/ *Smluvní strany se shodují na tom, že smluvní pokuty stanovené touto smlouvou jsou vzhledem k předmětu smlouvy a zhodnoceným rizikům přiměřené; jejich sjednáním není dotčeno právo na náhradu škody, jejíž výše není smluvní pokutou dotčena. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje stranu povinnou povinností splnit závazek, na jehož zajištění byla tato smluvní pokuta sjednána.*

- 7/ Dále se smluvní strany dohodly, že do textu shora označené nájemní smlouvy se nově vkládá odst. IX., který s účinností od 01.01.2026 zní:

IX. Ručení

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pohledávku pronajímatele vůči nájemci z titulu případného dlužného nájemného a úhrady za služby dle čl. IV. této smlouvy, jakož i příslušenství a sjednaných smluvních pokut dle čl. V., VII. a VIII. této smlouvy zajišťují ručením, a to dle ručitelského prohlášení ručitele, které je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3. V případě, že se ukáže některé z prohlášení ručitele jako nepravdivé, jedná se o výpovědní důvod dle čl. VI. této smlouvy.

II.

Ostatní ujednání shora označené nájemní smlouvy zůstávají beze změn.

III.

Doložka schválení dle § 41, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění Informační doložka, Doložka o povinnosti uveřejnění

- 1/ Záměr změny pronájmu předmětného prostoru byl zveřejněn zákonným způsobem, tj. na úřední desce městské části Brno-střed, ve dnech od 22.09.2025 do 09.10.2025. Uzavření dodatku bylo schváleno usnesením Rady městské části Brno-střed RMČ/2025/131/25 ze dne 01.12.2025.
- 2/ Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství aj. budou anonymizovány.
- 3/ Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle 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, v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

IV. Závěrečná ujednání

- 1/ Nájemce bere na vědomí, že v souvislosti se shora označenou smlouvou o nájmu dochází ke zpracování jeho osobních údajů na základě čl. 6 odst. 1 písm. b nařízení GDPR.
Informace o zpracování osobních údajů nájemce nalezne na www.bрно-stred.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju.
- 2/ Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Všechny čtyři stejnopisy mají platnost originálu.
- 3/ Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné a omyluprosté vůle, nikoliv při hrubém nepoměru vzájemných plnění, po vzájemném projednání a poté, co obě strany měly dostatečnou možnost získat kvalifikovanou právní pomoc. Žádná ze stran se necítí být v tomto vztahu slabší stranou a ani se tohoto postavení nedovolává. Na důkaz souhlasu s celým obsahem tohoto dodatku jej smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Brně dne

V Brně dne.....

Pronajímatel:

Nájemce:

za statutární město Brno,
městskou část Brno-střed

Přílohy:

Příloha č. 2 - Ručitelské prohlášení

S obsahem shora označené nájemní smlouvy jsem se seznámil.

V Brně dne

Ručitel:

Ručitelské prohlášení

Ručitel:

Pan: Jan Petrjánoš
 datum narození: 14.12.1956
 trvalý pobyt: Hrnčířská 8, 602 00 Brno
 doručovací adresa: Hrnčířská 8, 602 00 Brno

tímto závazně a neodvolatelně prohlašuje, že jako ručitel uspokojí veškeré závazky nájemce Drogerie Rábek, s.r.o., IČO: 262 36 257, vůči pronajímateli statutárnímu městu Brnu, městské části Brno-střed, vyplývající ze smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřené dne 31.07.2001 ve znění dodatku č. 1 ze dne....., jejímž předmětem je nájem prostoru č. 101, o podlahové ploše 254,6 m², nacházející se v I. nadzemním podlaží domu č.p. 30 v části obce Brno-město, na pozemku p.č. 124, v k.ú. Město Brno, tedy v domě na ulici Kobližná č.or. 9 v Brně, jestliže tyto závazky neuspokojí nájemce.

Zavazuje se tímto zaplatit pronajímateli veškeré závazky nájemce (zejména nájemné, úhrady za služby, smluvní pokuty, bezdůvodné obohacení z užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, náhrady škody) z této nájemní smlouvy včetně příslušenství.

Prohlašuje, že je srozuměn s tím, že z daného titulu přebírá ručení za závazky nájemce, ať již budoucí či podmíněné, jejichž výše není předem známa a může se v průběhu zajištění měnit.

Současně ručitel prohlašuje, že je plně schopen splnit závazky z daného prohlášení vyplývající, že není v exekuci, že se nenachází v úpadku, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs, insolvence nebo nebylo zahájeno žádné exekuční, konkursní, insolvenční, vyrovnávací nebo jiné obdobné řízení, že nemá nesplněné finanční závazky vůči správci daně a že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu, městským částem statutárního města Brna, právnickým osobám zřízeným nebo založeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch právnických osob, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl, a zavazuje se, že tento stav udrží po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Ručitel si je vědom toho, že nepravdivost kteréhokoliv z výše uvedených prohlášení znamená výpovědní důvod ze strany pronajímatele vůči nájemci.

Zavazuje se písemně a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu sídla či trvalého pobytu a doručovací adresy či jakékoliv další změny údajů a tvrzení uvedených v ručitelském prohlášení. Souhlasí s tím, že za doručení písemnosti se považuje i odmítnutí převzetí poštovní zásilky, jakož i vrácení doporučené zásilky zaslané na doručovací adresu jako nedoručitelné.

V Brně dne.....

 ručitel

Pronajímatel (věřitel) tímto výše uvedené ručitelské prohlášení přijímá a vyjadřuje souhlas s jeho obsahem.

V Brně dne.....

 za statutární město Brno,
 městskou část Brno-střed