



## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „OZ“), a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“) (dále jen „Smlouva“) mezi stranami:

### Česká republika – Státní veterinární správa

se sídlem: Slezská 100/7, 120 00 Praha 2

zastoupena: [redacted] ředitelkou sekce Krajská veterinární správa

Státní veterinární správy pro Jihomoravský kraj

ID datové schránky: d2vairv

IČ: 00018562

(dále jen „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

### Jiří Kotouček

se sídlem: Kurdějovská 1324/15, 693 01 Hustopeče

IČ: 4100633

(dále jen „**Nájemce**“)

(a oba společně „**Smluvní strany**“)

## Článek I. Předmět nájmu

- 1) Česká republika je vlastníkem a Státní veterinární správa je příslušná hospodařit mezi jinými s nebytovým prostorem - garáží č. 2 o celkové výměře 16,25 m<sup>2</sup> na pozemku parc. č. st. 1237/1 v obci Hustopeče Brna zapsaném na LV č. 62 v katastru nemovitostí pro obec Hustopeče a k ú. Hustopeče u Brna (dále jen „**Nemovitost**“).
- 2) Pronajímatel touto smlouvou přenechává za uplatu Nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor - garáž č. 2 o celkové výměře 16,25 m<sup>2</sup> na pozemku parc. č. st. 1237/1 v obci Hustopeče Brna zapsaném na LV č. 62 v katastru nemovitostí pro obec Hustopeče a k ú. Hustopeče u Brna. (dále jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu je vyznačen v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 3) Majetek tvořící Předmět nájmu je považován Pronajímatelem ve smyslu ustanovení § 14 odst. 7 ZMS za dočasně nepotřebný, kdy o jeho dočasně nepotřebnosti bylo rozhodnuto písemně Pronajímatelem dne 21.10.2025.
- 4) Pronajímatel se zavazuje přenechat Předmět nájmu Nájemci k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to sjednané nájemné v souladu s článkem IV. této Smlouvy.
- 5) Smluvní strany konstatují, že Předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání Nájemcem v souladu s touto Smlouvou. Nájemce se detailně seznámil se stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu je podpisem pod touto Smlouvou přejímá do svého užívání. Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu podepsaný oběma Smluvními stranami bude obsahovat veškeré relevantní údaje týkající se Předmětu nájmu jako např. jeho stav.
- 6) Přístup do areálu, ve kterém se Předmět nájmu nachází, bude umožněn prostřednictvím GSM brány, a to ve vazbě na jedno telefonní číslo, které sdělí Nájemce Pronajímateli.

## **Článek II. Účel nájmu**

- 1) Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu využívat za podmínek v této Smlouvě dohodnutých pouze pro parkování vozidel nebo jako sklad.
- 2) Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické požadavky potřebné pro stanovený účel nájmu na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.
- 3) Případná změna účelu užívání Předmětu nájmu nebo předmětu podnikání Nájemce v Předmětu nájmu musí být předem projednána a písemně schválena Pronajmatelem, a to i v případě, že by se mělo jednat jen o nepodstatnou změnu ve smyslu § 2304 odst. 2 OZ.
- 4) Předmět nájmu není Nájemce oprávněn podnajíout nebo jakýmkoliv jiným způsobem dát do užívání třetí osobě rozdílně od Nájemce.
- 5) Nájemce se zavazuje, že nebude Předmět nájmu užívat k jiným účelům, než ke kterým je dle této Smlouvy určen.

## **Článek III. Doba trvání nájmu**

- 1) Nájem podle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1.1.2026 do 31.12.2027 (s možností prodloužení, max. však v trvání osmi let).
- 2) Pronajmatel a Nájemce výslovně prohlašují na základě vzájemné dohody, že pro tento nájemní vztah vylučují platnost ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku o automatickém obnovování nájemní smlouvy po ukončení smluvně dohodnuté doby nájmu, pokud by proto Nájemce užíval Předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a Pronajmatel by jej ani nevyzval do jednoho měsíce k odevzdání Předmětu nájmu, nemůže za žádných okolností platit, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně.

## **Článek IV. Nájemné**

- 1) Nájemné za celý Předmět nájmu činí **3 385,41 Kč měsíčně**, což činí **40 625,- Kč ročně**. Nájemné je stanoveno po dohodě smluvních stran nejmenší ve výši v místě obvyklé v době uzavření této nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných prostor za obdobných podmínek. V souladu s ustanovením § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájem nemovitě věcí osvobozen od DPH.
- 2) Nájemné bude hrazeno čtvrtletně ve výši **10 156,25 Kč**, vždy nejpozději k **15. dni** prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, na základě smlouvy. Dnem zaplacení je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet Pronajmatele.
- 3) Nájemné bude Nájemce hradit na účet Pronajmatele vedený u ČNB Praha, č.ú. 19-46629621/0710. Nájemné za období kratší než kalendářní čtvrtletí činí alikvótní část čtvrtletního nájemného. První nájemné na čtvrtletí, na které má být nájemné uhrazeno, uhradí Nájemce do 15. kalendářního dne měsíce daného čtvrtletí.
- 4) Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je Pronajmatel oprávněn každoročně vždy k 1. lednu příslušného roku jednostranně navýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to počínaje dnem

- 1.1.2026. Zvýšení nájemného o míru inflace sdělí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 28. února příslušného kalendářního roku.
- 5) Rozdíl mezi nájemným za první čtvrtletí příslušného kalendářního roku, které mělo být zvýšeno o míru inflace dle předchozího odstavce tohoto článku, a již uhrazeným nájemným za dané čtvrtletí, uhradí Nájemce společně se splátkou nájemného na druhé čtvrtletí příslušného kalendářního roku.
  - 6) Pro případ nových nebo zvýšených daňových, odvodových nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených Pronajímateli v souvislosti se správou pozemku, je Pronajímatel oprávněn zvýšit sjednané nájemné od 1. dne následujícího kalendářního čtvrtletí o částku odpovídající poměru roční výše těchto povinností a rozsahu Nájemcem užívaných ploch.
  - 7) V případě prodlení s platbou nájemného uhradí Nájemce Pronajímateli kromě dlužné částky i úrok z prodlení za každý i započatý den prodlení, jehož výše je stanovena příslušným nařízením vlády, kterým se stanoví výše úroků z prodlení v souladu s ust. § 1970 občanského zákoníku.

## **Článek V.**

### **Práva a povinnosti Smluvních stran**

- 1) Nájemce se po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy zavazuje platit sjednané nájemné a zálohy na služby s nájmem spojené ve výši, způsobem a v termínech uvedených v článku IV. a V. této Smlouvy.
- 2) Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu a k účelu dle této Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu s právními předpisy a touto Smlouvou, zejména chránit Předmět nájmu před poškozením, zničením nebo nepřiměřeným upotřebením.
- 3) Nájemce bude provádět nezbytné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu po celou dobu nájmu na vlastní náklady. Tím se rozumí zejména práce dle obecných zvyklostí spojených s užíváním nebytových prostor.
- 4) Pronajímatel odpovídá za údržbu a opravy Předmětu nájmu, s výjimkou běžné údržby a oprav podle odst. 3 tohoto článku, pokud škodu nezpůsobí Nájemce, kdy v takovém případě její náprava bude provedena na náklady Nájemce. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které mu způsobí svou činností na Předmětu nájmu.
- 5) Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav, Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit prostřednictvím e-mailu Pronajímateli potřebu příslušných oprav, které má provést Pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je Nájemce povinen uhradit škodu tím způsobenou a nemá práva, která by mu jinak příslušela pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat Předmět nájmu pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny, dle § 2208 OZ (tj. zejména nemá právo na přiměřenou slevu z nájemného, právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na provedení opravy, právo na prominutí nájemného a právo na výpověď nájmu bez výpovědní doby).
- 6) Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s jeho určením a nebude Předmět nájmu užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byl užíván pro jakékoli rušivé nebo nezákonné účely. Nájemce se zdrží obtěžování třetích osob nad míru přiměřenou poměrům hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi způsobenými Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které vstoupily do pronajatých prostor.
- 7) Nájemce se zavazuje zajistit u svých zaměstnanců a obchodních partnerů dodržování obecně závazných právních předpisů a interních předpisů Pronajímatele v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, sjednaných provozních pravidel a spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku a zdraví. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorech kontrolovat.

- 8) Úpravy Předmětu nájmu může Nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Úpravu Předmětu nájmu provádí Nájemce vždy na svůj náklad. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Nemovitosti, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví Pronajímatele.
- 9) Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci plný a nikým nerušený výkon jeho práva nájmu a umožnit mu opravy a údržbu Předmětu nájmu v předem písemně schváleném rozsahu. Pokud Pronajímatel tuto povinnost nesplní z důvodů způsobených vyšší mocí, případně z jiných důvodů Pronajímatelem neovlivnitelných, nemá Nájemce právo na slevu na nájemném nebo na náhradu škody.
- 10) Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o jakýchkoli stavebních či jiných zásazích na Předmětu nájmu, které by se mohly dotknout nebo omezit Nájemce.
- 11) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě za účelem kontroly dodržování této Smlouvy nebo běžné údržby. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu bez osoby pověřené Nájemcem pouze v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je Pronajímatel povinen bez zbytečného prodlení vyrozumět Nájemce, se sdělením důvodů vstupu do Předmětu nájmu.
- 12) Nájemce je povinen snažit se omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a ostatní údržby Předmětu nájmu, k němuž je povinen Pronajímatel.
- 13) Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a předat jej Pronajímateli nebo jeho pověřenému zástupci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám ošetřeným ve Smlouvě nebo písemném souhlasu Pronajímatele. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou Smluvních stran, jehož součástí bude stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených na Předmětu nájmu nájemcem. V průběhu dvou kalendářních měsíců před skončením nájmu je Nájemce povinen umožnit dalším zájemcům o nájem prohlídku Předmětu nájmu v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce.
- 14) Nájemce není oprávněn umístit v Předmětu nájmu své sídlo.
- 15) Nájemce je srozuměn s tím, že Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku Nájemce, které nastanou v důsledku nezávislých škodných událostí v Předmětu nájmu.
- 16) Smluvní strany se zavazují k povinnosti mlčenlivosti a ochrany neveřejných informací získaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
- 17) Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci Nájemce, které se nacházejí v Předmětu nájmu.

## **Článek VI. Skončení nájmu**

- 1) Nájemní vztah dle této Smlouvy skončí, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, pouze:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - b) písemnou dohodou Smluvních stran, platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě;
  - c) výpovědí Pronajímatele i před uplynutím sjednané doby z následujících důvodů:
    - i. poruší-li Nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
    - ii. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu,
    - iii. Nájemce užívá Předmět nájmu za jiným účelem než touto Smlouvou sjednaným bez předchozího souhlasu Pronajímatele,
    - iv. ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu sloužící podnikání určen,

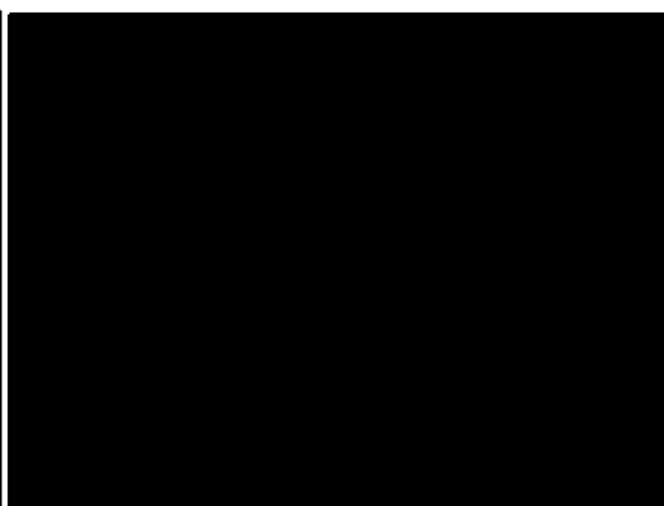
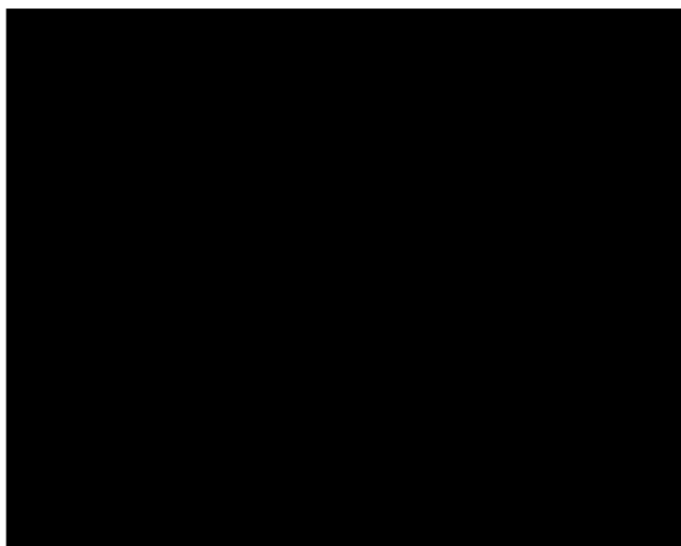
- v. Nájemce přenechal Předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě;
- d) výpovědi Nájemce i před uplynutím sjednané doby z následujících důvodů:
- Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor;
  - porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
- 2) Výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé Smluvní straně.
- 3) Nájemní vztah dle této Smlouvy skončí rovněž výpovědí Nájemce nebo Pronajímatele i bez udání důvodu, kdy v takovém případě činí výpovědní doba šest (6) měsíců a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé Smluvní straně.
- 4) Je-li Nájemce v prodlení s řádným uhrazením nájemného nebo služeb s nájmem spojených a neuposlechne písemně výzvy Pronajímatele k zaplacení nájemného a služeb ani do splatnosti příštího nájemného nebo služeb, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 5) Výpověď nájmu musí být odůvodněna, vyjma případu pod odstavcem 3, to neplatí, má-li Smluvní strana na základě ustanovení OZ nebo této Smlouvy právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 6) (Speciální výpovědní důvod a odstoupení od smlouvy dle § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb.) Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu výpovědí s výpovědní lhůtou třicet dnů od doručení výpovědi Nájemci nebo okamžitým odstoupením od Smlouvy, pokud Pronajímateli vznikne potřeba Předmět nájmu nebo jeho část využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jinak přestanou být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 ZMS pro přenechání Předmětu nájmu do užívání Nájemce. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany Pronajímatele uplatňovat vůči Pronajímateli jakoukoliv náhradu škody či jiné nároky.
- 7) Na základě dohody smluvních stran není strana, která nájem vypoví, povinna poskytnout druhé straně přiměřené odstupné. Je vyloučeno použití § 2315 občanského zákoníku.
- 8) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, neodovzdá-li Nájemce pronajímateli v den skončení nájmu Předmět nájmu až do dne, kdy jej Nájemce pronajímateli skutečně odevzdá.
- 9) Za každý den prodlení s vyklizením Předmětu nájmu zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Ustanovení tohoto článku Smlouvy však neplatí, pokud Pronajímatel svým jednáním předání zmaří nebo odmítne nebo neposkytne k němu dostatečnou součinnost.

## **Článek VII. Kontaktní osoby**

- 1) Kontaktní osobou pověřenou k jednáním ve věcech Předmětu nájmu za Pronajímatele je pan I. [REDACTED]
- 2) za Nájemce jedná ve věcech Předmětu nájmu [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]
- 3) Smluvní strany se dohodly a souhlasí s tím, že v případě změny v kontaktní osobě uvedené v předchozím odstavci tohoto článku Smlouvy, se toto nepovažuje za důležitou změnu smlouvy a nebude uzavírán dodatek ke Smlouvě s tím, že změnu v kontaktní osobě sdělí dotčená smluvní strana druhé smluvní straně neprodleně písemně její kontaktní osobě.

## **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

- 1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti 1.1.2026 za předpokladu, že bude řádně uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“). V případě pozdějšího uveřejnění v registru smluv nabude Smlouva účinnosti až jejím zveřejněním v registru smluv v souladu se ZRS.
- 2) Smlouvu lze měnit pouze vzestupně číselnými písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran.
- 3) Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každý účastník Smlouvy.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že se s touto Smlouvou seznámily a na důkaz své svobodné a určité vůle ji níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují
- 5) Smluvní strany se dohodly, že za vzájemnou doručovací adresu považují adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy s tím, že Nájemce jakoukoli změnu uvedenou v záhlaví této Smlouvy neprodle a prokazatelně oznámí kontaktní osobě Pronajímatele uvedené v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy
- 6) Nájemce svým podpisem níže potvrzuje, že souhlasí s tím, aby obraz této Smlouvy včetně jejích příloh a příp. dodatků a metadat k této Smlouvě byly uveřejněny v registru smluv v souladu se ZRS. Smluvní strany se dohodly, že podklady dle předchozí věty odešle za účelem jejich zveřejnění správci registru smluv Pronajímatel. Tím není dotčeno právo Nájemce na jejich odeslání
- 7) Státní veterinární správa jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje ve Smlouvě uvedený subjekt osobních údajů, že jeho údaje uvedené v této Smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této Smlouvy. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou
- 8) Součástí této Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:  
Příloha č. 1: Vymezení Předmětu nájmu.  
Příloha č. 2: Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu.



## Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument svspes9df3d992 vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **11944904-000-260107101957**.  
Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 6

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na vstup

Konverzi provedl subjekt: Státní veterinární správa, JČ 00018562

Datum vyhotovení: **07.01.2026**

---

### Poznámka:

Konverze dokumentu ve veřejné zájce vyžaduje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrola doložek lze provést v centrální evidenci doložek na adrese: <https://www.mvcr.cz/portal/portal/centralni-evidencia-dolozek>



11944904-000-260107101957