

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami

Pronajímatel: Statutární město Brno, městská část Brno-Jundrov
 jednající: [redacted] starostkou městské části Brno-Jundrov
 se sídlem: Veslařská 56, 637 00 Brno
 IČ: 44992785
 Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. [redacted]
 (dále jen pronajímatel)

Nájemce: DJ food s.r.o.
 zastoupena: [redacted] na základě plné moci
 se sídlem: Okružní 884/9b, Lesná, 638 00 Brno
 IČ: 04524641
 DIČ: CZ04524641
 Plátce DPH: ano
 (dále jen nájemce)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem stavebního objektu konečné zastávky MHD na ulici Optátova v Brně umístěné na pozemku p. č. 2659/122 v k. ú. Jundrov. V tomto objektu pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá následující nebytové prostory:

číslo místnosti	popis	plocha v m ²
105	zádveří s šatnou	2,40
106	prodejní místnost	7,96
107	předsíň	1,50
108	WC	1,60
celkem plocha k pronájmu 13,50 m ²		

(dále také jako „předmět nájmu“).

2. Předmětem nájmu pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá za účelem provozování prodejny potravin a doplňkového zboží vyjma alkoholu.
3. 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, skončení nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou počínaje 1. 1. 2026.
2. Každá ze smluvních stran může písemně vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní lhůtě počínající prvním kalendářním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně, a to bez uvedení důvodů.
3. V den skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizený předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

III. Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou ve výši **4.000,- Kč bez DPH** za kalendářní měsíc.
2. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději **do 15. dne** příslušného kalendářního měsíce (tzn. např. nájemné na leden 2026 je splatné do 15. ledna 2026 atd.).
3. Nájemce hradí nájemné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy s uvedením **VS 04524641**.
4. Nájemce se zavazuje hradit úhrady za dodávky energií a služeb spojených s nájmem dodavatelům energií a služeb na základě smluv, které s nimi nájemce uzavře.
5. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace (vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen v prosinci předchozího kalendářního roku za 12 předcházejících měsíců) a oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to zpětně od počátku příslušného kalendářního roku. Takto zvýšené nájemné doplatí nájemce v nejbližší splátce nájemného.
7. Úpravu výše nájemného na příslušný kalendářní rok oznámí pronajímatel nájemci nejpozději do 15. 2. příslušného roku.
8. Smluvní strany se v souladu s ust. § 2010 o. z. vzájemně dohodly, že nájemce bezprostředně před podpisem této nájemní smlouvy dá-složí na účet pronajímatele č.ú.: 43-6832600217, vedený u Komerční banky, a. s., **variabilní symbol: 04524641**, tzv. **peněžitou jistotu v celkové výši 12.000,- Kč**, tj. ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného, a to jako jistotu, že zaplatí nájemné a nahradí škodu způsobenou porušením povinností nájemce. Pronajímatel potvrzuje, že před podpisem této smlouvy jistota již byla složena. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu anebo náhrady škody dluží. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí.
9. Nájemné dle této smlouvy nepodléhá DPH. V případě změny legislativy bude k nájemnému připočtena daň z přidané hodnoty ve výši platné v době uskutečnění zdanitelného plnění.

IV. Smluvní pokuty

1. Za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu při skončení nájmu je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Nájemce je dále v tomto případě na základě výzvy pronajímatele uhradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu částku odpovídající sjednanému nájemnému a platnému v den, kdy měl nájemce předmět nájmu předat. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.
2. Smluvní pokuty jsou splatné na účet pronajímatele do 30 dnů od doručení písemné výzvy k úhradě nájemci.
3. Celková výše smluvních pokut není omezena jakýmkoliv limitem a smluvní pokuty mohou být kombinovány (tzn., že uplatnění jedné smluvní pokuty nevylučuje souběžné uplatnění jakékoliv jiné smluvní pokuty).
4. Ujednáním, vymáháním ani zaplacením té které smluvní pokuty dle této smlouvy nejsou žádným způsobem dotčena práva a nároky na náhradu újmy nebo škody vzniklé porušením té které povinnosti, a to v celém rozsahu, tedy i v rozsahu nad sjednanou a případně i zaplacenou smluvní pokutu. Smluvní strany výslovně vylučují ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen 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 nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav, jakožto i kontroly elektrického, plynového a vodovodního potrubí.
4. V případě naléhavého havarijního stavu je oprávněn pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu i mimo výše uvedenou dobu a bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby. Nebylo-li možno o takovém vstupu informovat nájemce předem, je pronajímatel povinen informovat nájemce dodatečně a bez zbytečného odkladu.
5. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za škodu na zdraví osob zdržujících se v předmětu nájmu. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
6. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 1 měsíce od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.
7. Pronajímatel nemá sjednanou pojistnou smlouvu na škody způsobené živelnými pohromami. Případná škoda na předmětu nájmu z titulu živelných pohrom by byla hrazena z Fondu krytí škod na nemovitém majetku a souboru movitých věcí ve vlastnictví statutárního města Brna. Z fondu jsou kryty případy poškození nebo zničení věcí movitých a nemovitých z majetku města Brna:
 - požárem
 - výbuchem
 - úderem blesku
 - nárazem nebo zřícením letadla s posádkou, jeho částí nebo jeho nákladu
 - záplavou
 - povodní
 - vichřicí
 - krupobitímZa jiné škody pronajímatel neodpovídá a není povinen v tomto smyslu uzavřít jinou pojistnou smlouvu, pokud strany nesjednají touto smlouvou anebo dodatkem jinak.
8. Pronajímatel bude mít u sebe uschovány jedny klíče od předmětu nájmu za účelem oprávněného vstupu dle této smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce se zavazuje zajistit na svoje náklady úklid předmětu nájmu.

4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním vnitřních prostor a provozem, jakož i náklady a ceny energií dodávaných od dodavatelů, které jsou spojené s užíváním předmětu nájmu. Smlouvy na dodávky energií si zajistí nájemce.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě.
6. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením nebo zničením.
7. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
8. 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. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy bude použito nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu těmito opravami v případě skončení nájmu. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.
9. Jakékoliv úpravy, změny, opravy nebo technické zhodnocení předmětu nájmu nad rámec běžné údržby a drobných oprav dle předchozího odstavce je nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Takto provedené úpravy, změny, opravy nebo technické zhodnocení předmětu nájmu jsou bez náhrady majetkem pronajímatele a při skončení nájmu nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.
10. Proveďte-li nájemce jakékoliv úpravy, změny, opravy nebo technické zhodnocení předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Takto provedené úpravy, změny, opravy nebo technické zhodnocení předmětu nájmu jsou bez náhrady majetkem pronajímatele a při skončení nájmu nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.
11. Nájemce se zavazuje, že v případě jakýchkoliv úprav, změn, oprav nebo technického zhodnocení provedeného nájemcem bez i se souhlasem pronajímatele, tak bezodkladně po jejich provedení uzavře s pronajímatelem smlouvu o postoupení práv z vadného plnění a ze záruky za jakost vztahujících se k nim. V případě, že nájemce odmítne takovou smlouvu uzavřít i po písemné výzvě pronajímatele, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Návrh smlouvy připraví pronajímatel a předloží ji k podpisu nájemci po schválení v jeho orgánech. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.
12. Nájemce je povinen bezodkladně informovat pronajímatele o změně v údajích uvedených v této smlouvě.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
2. 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.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
6. 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.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu, a účinnosti **nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.**

Příloha: - plná moc

D o l o ž k a

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn zákonným způsobem.

Obsah této smlouvy byl odsouhlasen usnesením č. UR-312-23/25 řádné schůze Rady městské části Brno-Jundrov, konané dne 10. 12. 2025.

V Brně dne 14.12.2025

V Brně dne 19.12.2025

Statutární město Brno

Městská část Brno - Jundrov
Veslařská 56, 637 00 Brno

.....
Statutární město Brno
městská část Brno – Jundrov

.....
starostka MC Brno-Jundrov
(za pronajímatele)

.....
(nájemce)

PLNÁ MOC

Obchodní společnost DJ food s.r.o. identifikační číslo 04524641, se sídlem Okružní 884/9b, 638 00 Brno zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 90400 za ní jednající David Hledík, funkce jednatel, (dále jen „**zmocnitel**“)

tímto zmocňuje

pana [redacted] (dále jen „**zmocněnec**“)

k zastupování v plném rozsahu ve věci pronájmu a provozování nebytového prostoru – objekt konečné zastávky MHD na ulici Optátova.

zejména aby zmocněnec za zmocnitele činil veškerá právní jednání potřebná k uzavření nájemní smlouvy a zároveň i uzavřel samotnou nájemní smlouvu, aby přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, podepisoval písemnosti, vzdával se případně nároků, podával opravné prostředky, námítky nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval.

Zmocněnec níže svým podpisem tuto plnou moc od zmocnitele přijímá a prohlašuje, že na základě této udělené plné moci bude za zmocnitele jednat osobně.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

V Brně dne 13.10.2025

[redacted]
Zmocnitel

V Brně dne 13.10.2025

[redacted]
Zmocněnec