

0:11
MCBKOH / MHP / 2026 / OSM

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 1125100489

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

- Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno**
zastoupené městskou částí Brno-Kohoutovice,
se sídlem Bašného 36, 623 00 Brno
zast.: Bc. Jakubem Hruškou, starostou MČ Kohoutovice
IČ: 44992785 11, DIČ: CZ44992785
bankovní spojení pro **NÁJEMNÉ**: Komerční banka a.s., číslo účtu 19-20429621/0100
bankovní spojení pro **SLUŽBY**: aktuální číslo účtu uvedené na faktuře za služby
(dále jen „pronajímatel“)

a

- VANDANTEST s.r.o.**
se sídlem Anenská 13/11, 635 00 Brno
zast.: Ing. Pavlem Fotijejevem, jednatelem společnosti
IČO: 06840078, DIČ: CZ06840078
společnost je zapsána u Krajského soudu v Brně, oddíl C., vložka 104613
bankovní spojení: 2701766710/2010 u Fio bank, a.s.
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

- Pronajímatel je vlastníkem budovy občanského vybavení na ulici Žebětínská, č. pop. 821, č. or. 70 (dále jen budova), o celkové zastavěné ploše 540 m² a užitné ploše 935 m², která je součástí pozemku p. č. 2018/1 v k. ú. Kohoutovice, zapsaná na LV 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Na základě přílohy č.3 obecně závazné vyhlášky SMB č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, je výše uvedená nemovitost svěřená městské části Brno-Kohoutovice. Pronajímatel prohlašuje, že budova je pojištěná v rámci Fondu krytí škod Magistrátu města Brna.
- Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory situované v II. nadzemním podlaží budovy dle odst. 1 tohoto článku, a to místnost č. 204,205,206 o celkové výměře 49,59 m², poměrnou část prostor č. 202 o celkové výměře 13,13 m² a poměrnou část společných prostor, která odpovídá výměře 12,72 m². Výměra jednotlivých pronajímaných prostor je specifikována ve výpočtovém listě, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu, prostory si prohlédl a souhlasí s tím, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu této smlouvy.

II.

Účel nájmu

- Předmět nájmu dle čl. I. odst. 2 této smlouvy je pronajímán jako kancelář a sklad za účelem předmětu podnikání nájemce.
- Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

III.

Doba nájmu

- Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.01.2026.

IV.

Výše a splatnost nájmu

1. Nájemce bude platit pronajímateli oboustranně dohodnuté nájemné, které vychází ze sazby 107Kč/m²/měsíc, tj. 91.549,20 Kč (slovy: devadesát jedna tisíc pět set čtyřicet devět korun českých dvacet haléřů), za příslušný kalendářní rok nájmu. Dohodnuté nájemné bude nájemce hradit pronajímateli čtvrtletně vždy do desátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, a to bankovním převodem ve prospěch shora uvedeného čísla účtu pronajímatele. K dohodnutému nájemnému bude připočteno DPH ve výši podle platných právních předpisů.
2. Pro případ prodlení s úhradou nájemného a záloh na služby spojené s užíváním se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem následujícím po podpisu smlouvy se výše základního nájemného každoročně navýší vždy zpětně s účinností k počátku každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající míře inflace za předcházející kalendářní rok měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato poměrná část se jako doplatek plateb stane součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nájemce se zavazuje hradit zvýšené nájemné vždy zpětně od počátku kalendářního roku, ve kterém byl písemně o zvýšení nájmu pronajímatelem vyrozuměn, a to počínaje nejbližší splátkou nájmu následující po takovém písemném oznámení. Písemné oznámení bude nájemci zasláno elektronicky, případně doporučeným dopisem na nájemcem odsouhlasené kontakty.
4. Služby spojené s pronájmem – nájemci jsou poskytovány služby spojené s pronájmem prostor, a to: el. energie, úklid společných prostor včetně nákupu čistících prostředků, teplo, studená voda a teplá voda, odvod srážkové vody. Jejich úhrada bude probíhat 2 x ročně na základě faktur vystavených pronajímatelem podle vyúčtování služeb správcem bytového fondu dle skutečné spotřeby ke dni 30.06. a 31.12. příslušného roku nájmu. Splatnost faktur se sjednává na 21 dnů ode dne jejich doručení nájemci.
5. Odvoz tuhého domovního odpadu bude hrazen nájemcem 4x ročně po přefakturaci vyhotovené pronajímatelem podle faktury dodavatele zajišťujícího tuto činnost.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce:
 - a) nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář jen ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné;
 - b) nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl;
 - c) nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, a to po předchozím písemném oznámení termínu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě z důvodu havárie nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
 - d) nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
 - e) po dobu nájmu provádí nájemce běžnou údržbu předmětu nájmu, zejména malování, výměnu žárovek apod. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel po předchozím projednání s nájemcem;
 - f) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání;
 - g) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nemůže nájemce zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (tj. uzavřít smlouvu o podnájmu). Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení povinností ze strany nájemce;
 - h) nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit označením (cedulí, štítkem apod.), po předchozím písemném schválení od pronajímatele jejich rozměrů, textu a místa jejich umístění;
 - i) nájemce nese odpovědnost za dodržování všech bezpečnostních, protipožárních a hygienických předpisů a ostatních norem v oblasti ochrany zdraví a majetku v souvislosti s užíváním pronajatých prostor a je srozuměn s tím, že v celém objektu podle čl. I. odst. 1 této smlouvy

platí zákaz kouření. V rámci pronajatých prostor nesmí nájemce skladovat materiály, které jsou v rozporu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Porušení tohoto ujednání je pokládáno za závažné porušení povinností ze strany nájemce.

- j) pronajímatel neodpovídá za movité věci nájemce vnesené do pronajatých prostor. Nájemce je povinen zajistit si vlastní pojištění movitých věcí umístěných v pronajatých prostorách.
 - k) nájemce zodpovídá za přijetí takových opatření, aby nájemci a návštěvníci ostatních prostor v budově dle čl. I. odst. 1 této smlouvy nebyli rušeni nadměrným hlukem nebo nevhodným chováním nájemce nebo návštěvníků jím pronajatých prostor.
 - l) nájemce bere na vědomí, že příjezdová komunikace k budově dle čl. I. odst. 1 této smlouvy, před hlavním vstupem do budovy a na boční straně budovy a pochozí rampa, slouží výhradně k přístupu do objektu, dovozu a odvozu zboží a pro tento účel k přistavení vozidel jen po nezbytně nutnou dobu. V uvedeném prostoru platí zákaz parkování vozidel.
 - m) při skončení nájmu nájemce uvede pronajaté prostory včetně všech jím instalovaných zařízení na nemovitosti do původního stavu s ohledem na běžné opotřebení, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak. Z předání je pořízen písemný předávací protokol obsahující popis stavu předávaných prostor.
2. Práva a povinnosti pronajímatele:
- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu;
 - b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu účelu, pro který byl pronajat;
 - c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu;
 - d) během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit;
 - e) pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy obě smluvní strany věděly, a která nebrání užívání předmětu nájmu.

VI.

Skončení nájmu

1. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran.
2. Obě smluvní strany mají právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době; má-li však některá smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba 1měsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy tříměsíční. Vyklidí-li nájemce prostory sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
3. Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
4. Nevznes-li vypovídání strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
5. Vznes-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
6. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, odevzdáním se rozumí předání vyklizeného prostoru.
7. Pro případ nevyklizení a řádného odevzdání předmětu nájmu v prostorách, užívaných nájemcem k termínu skončení nájmu se sjednává smluvní pokuta, kterou bude nájemce hradit pronajímateli ve výši dvojnásobku nájemného připadajícího na 1 měsíc nájmu, a to za každý započatý měsíc prodlení s vyklizením.

VII.

Změna smluvních stran

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
2. Smluvní strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník předmětu nájmu. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.

VIII.**Ostatní ujednání**

1. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
2. Pronajímatel za účelem schválení a plnění této smlouvy shromažďuje, zpracovává a uchovává osobní údaje nájemce obsažené v této smlouvě, a to pro účely evidence a majetkoprávní agendy, projednávání v orgánech města a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejít záměně účastníků právního vztahu. Osobní údaje jsou zpracovávány maximálně po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy a archivovány v souladu s platným spisovým řádem pronajímatele, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony. Nájemce si je zároveň vědom svých práv podle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce dále souhlasí s tím, že ze strany pronajímatele bude, resp. může být zveřejněna tato smlouva, její část nebo dílčí informace týkající se této smlouvy a jejího plnění.
3. Všechny případné změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných číslovaných dodatků.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Dvě podepsaná vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
7. Uzavření této smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání mezi statutárním městem Brnem, zast. MČ Brno-Kohoutovice a firmou Vandantest s.r.o., IČ 06840078, se sídlem Anenská 13/11, 635 00 Brno, bylo schváleno Radou městské části Brno-Kohoutovice usnesením UR-928-26/25 na 26/2025.schůzi, která se konala dne 17.12.2025.

Příloha: č.1 výpočtový list
 č.2 schéma prostoru

V Brně dne 1.1.2026

V Brně dne 1.1.2026

Výpočtový list

příloha ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené mezi pronajímatelem, statutárním městem Brnem, zast. MČ Brno-Kohoutovice, a nájemcem firmou VANDANTEST s.r.o., IČ 06840078, ze dne 01.01.2026 (dále jen smlouva)

1)	pronajímané plochy v objektu	umístění	m ²	Kč/m ² /měsíc	cena celkem/rok
	prostor č. 204	II. NP	17,37	107,00 Kč	22 303,08 Kč
	prostor č. 205	II. NP	19,52	107,00 Kč	25 063,68 Kč
	prostor č. 206	II. NP	12,7	107,00 Kč	16 306,80 Kč
	poměr,část prostor č. 202	II NP	8,99	107,00 Kč	11 543,16 Kč
	podíl spol. prostor*	I.,II NP	12,72	107,00 Kč	16 332,48 Kč
	roční nájem celkem				91 549,20 Kč
	<i>cca čtvrtletní nájem celkem</i>				<i>22 887,30 Kč</i>

* výpočet podílu společných prostor:

$$\text{Podíl společných prostor} = \frac{\text{Plocha pronajatá nájemcem}}{\Sigma \text{Pronajatých ploch}} \times \Sigma \text{společných prostor}$$

V souladu s platným zákonem o DPH bude k nájemnému připočítána příslušná sazba této daně.

V souladu s ust. čl. IV. odst. 3 smlouvy bude výše nájemného každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována formou změny výpočtového listu.

2) Služby budou placeny dle čl. IV odst. 4 Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání č.: 1125100489

- elektrická energie, teplo, vodné, stočné, úklid včetně nákupu čistících prostředků – rozúčtování nákladů na tyto služby ve společných prostorách bude provedeno poměrně dle pronajaté plochy jednotlivých nájemců na celkové ploše.
- odvod srážkové vody – rozúčtování nákladů na tuto službu budou účtovány dle fakturace správce kanalizační sítě, přičemž výpočet vychází z odvodňovaných ploch objektu (zastavěné plochy a těžce propustné zpevněné plochy 741 m², plochy propustné zpevněné 252 m²) v souladu s vyhláškou č. 428/2001 Sb.

$$\text{Podíl nájemce} = \frac{\text{Plocha pronajatá nájemcem}}{\Sigma \text{Pronajatých ploch}} \times \text{Celkové náklady na službu}$$

- elektrická energie, teplo, vodné, stočné – rozúčtování nákladů na tyto služby v pronajímané kanceláři č. 204,205,206 a poměrné části prostor č.202 bude provedeno dle skutečné spotřeby vycházející z hodnot měřidel (podružný elektroměr, ITN, vodoměr).

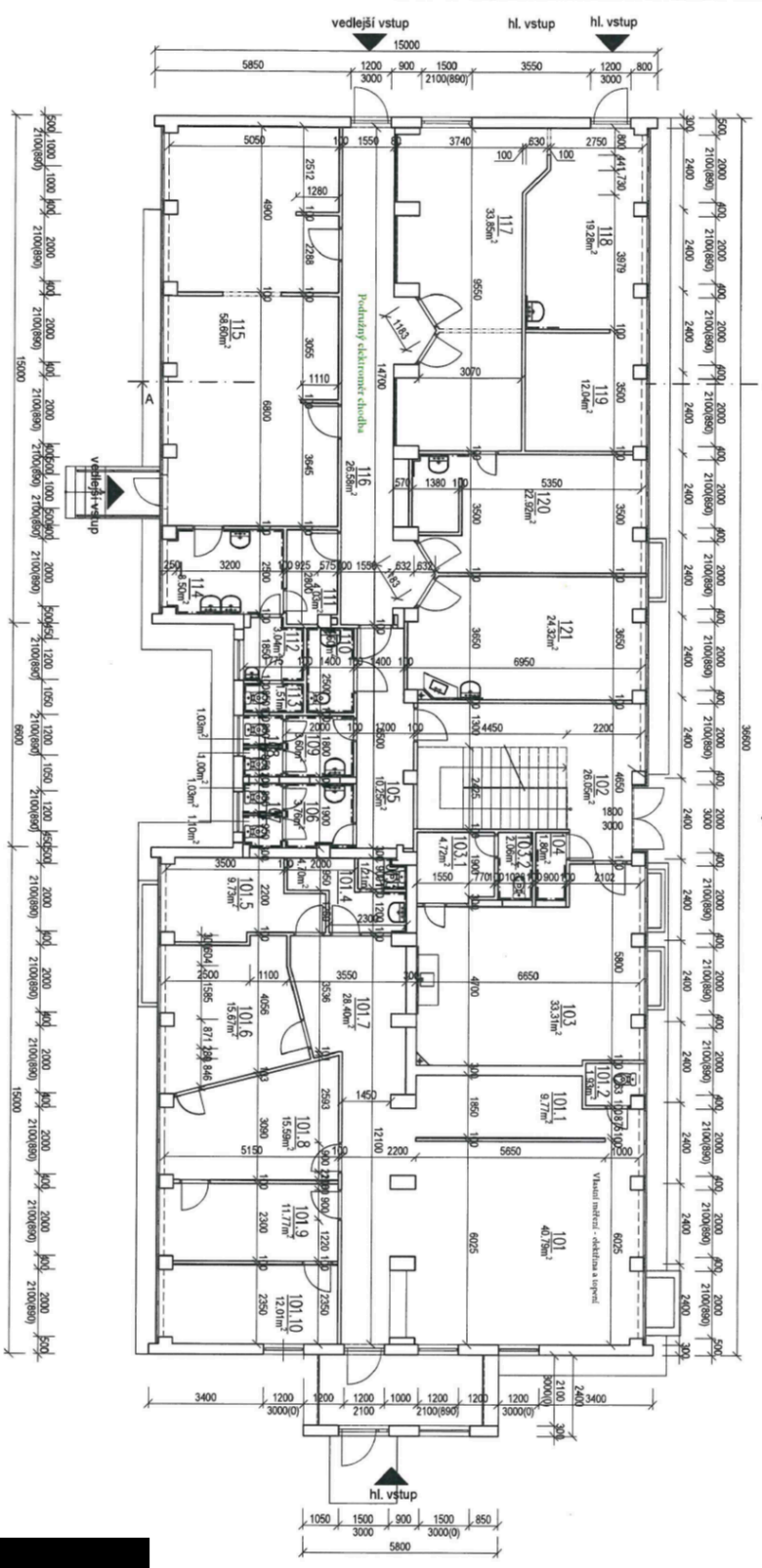
3) Odvoz tuhého domovního odpadu – bude hrazen nájemcem 4x ročně po přefakturaci vyhotovené pronajímatelem podle faktury dodavatele zajišťujícího tuto činnost.

Částky uvedené v jednotlivých položkách budou účtovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy a hrazeny na **aktuální** číslo účtu uvedené na faktuře za služby.

V Brně dne 01.01.2026

PŮDORYS 1. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ - STÁVAJÍCÍ STAV

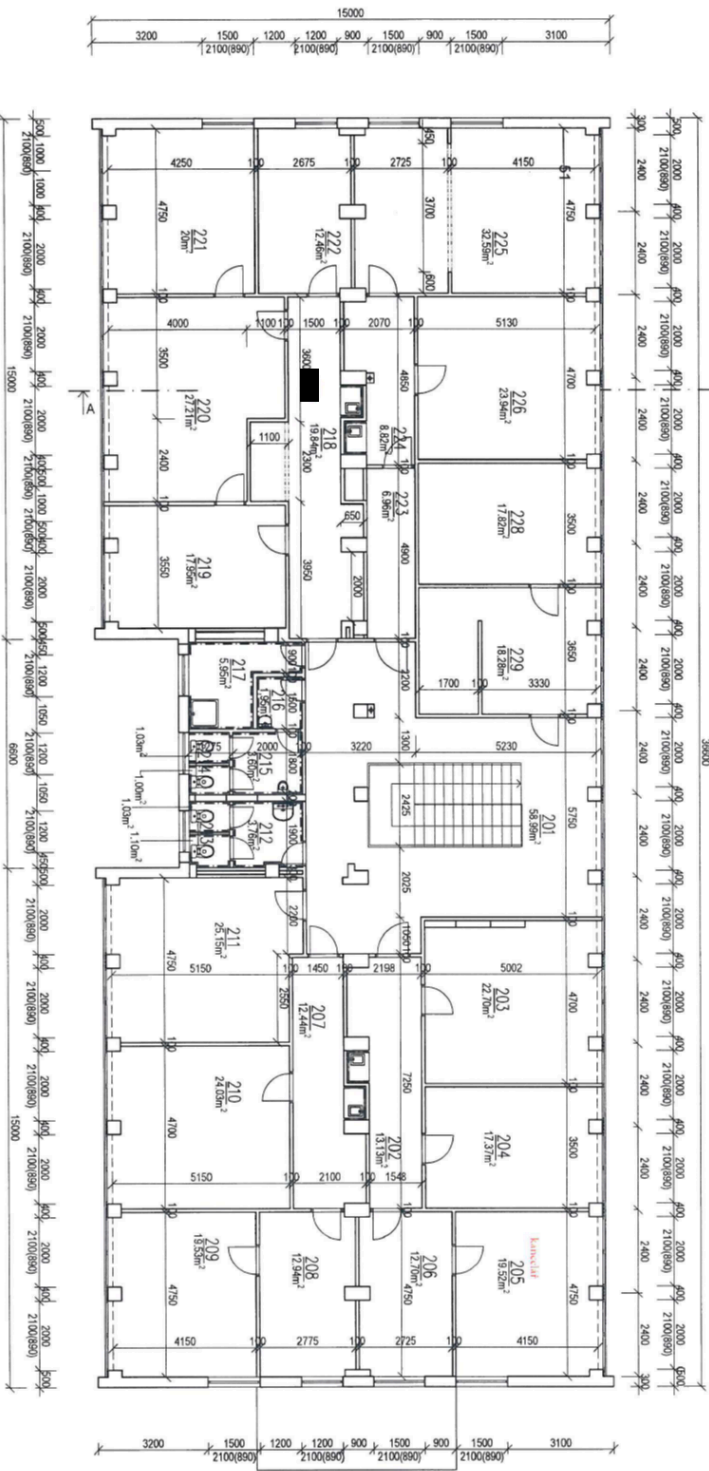
Príloha č. 2



Číslo	LEŽENÁ MÍSTNOSTI - NP		Plocha (m ²)
	účel místnosti	číslo	
101	40,79	107	2,13
101.1	9,77	108	2,03
101.2	1,93	109	3,60
101.3	1,21	110	3,50
101.4	4,70	111	4,03
101.5	9,73	112	3,04
101.6	15,67	113	1,51
101.7	28,40	114	8,50
101.8	15,59	115	58,60
101.9	11,77	116	25,58
101.10	12,01	117	33,85
102	26,05	118	19,28
103	33,37	119	12,04
103.1	4,72	120	22,92
103.2	2,06	121	24,32
104	1,80		
105	10,25		
106	3,76		
Plocha celkem			455,3

Podzemní elektromer. k provoznímu prostoru

ПЉДОРЫС 2. НАДЗЕМНАГО ПОДЛАЖІ - СТАВАЅАЅІ СТАВ



- Ваданакт СВ
● Ваданакт ТВ
● Подразны электроміт

Всё даны ТІН за чыналі на лісьце 783594 нумар 783591 і канці на лісьце над тэрэнтам сымбалам

№С.І.	ЎДЭЛ МІСНІСЦІ	ПЛОЩА МІСНІСЦІ - м ²		ПЛОЩА ЦЕЛКМ	
		ПЛОЩА	ДЭСЛО		
201		58,99	219	17,55	
202		13,13	220	27,21	
203		22,70	221	20,00	
204		17,37	222	12,46	
205		19,52	223	6,96	
206		12,70	224	8,82	
207		12,44	225	32,59	
208		12,94	226	23,94	
209		19,53	227	17,82	
210		24,03	228	18,28	
211		25,15			
212		3,76			
213		2,13			
214		2,03			
215		3,80			
216		1,95			
217		5,95			
218		19,84			
				ПЛОЩА ЦЕЛКМ	459,6

