

## **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. R9/170 konané  
dne 1. 4. 2026 pověřen Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB  
(dále jen „pronajímatel“)

a

#### **2. PRAMEN – BRNĚNKA, spol. s r.o.**

se sídlem náměstí Míru 672/8, Stránice, 602 00 Brno  
zastoupená jednatelem Ing. Milošem Škrdlíkem, MSc., MBA  
IČO 25320467

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vložka 25240  
(dále jen „nájemce“)

### **I.**

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 426/4 v k. ú. Stránice, obec Brno, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 10001, včetně stavby č. p. 915 - jiná stavba, která je součástí tohoto pozemku.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory o celkové výměře 17 m<sup>2</sup> nacházející se v budově č. p. 915, která je součástí pozemku p. č. 426/4 v k. ú. Stránice, obec Brno (dále jako „předmět nájmu“). Předmět nájmu je vyznačen v grafické příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat jako sklad.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přejímá.

### **II.**

#### **Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 5. 2026 do 30. 4. 2028.

2. Pronajímatel je dále oprávněn nájem písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
- nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
  - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.
- Z důvodů shora uvedených končí nájem posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

### III.

#### Nájemné

- Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve výši 12.996,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky činí 3.249,- Kč.
- Nájemce se dále zavazuje uhradit pronajímateli bezdůvodné obohacení za užívání předmětu nájmu v období od 1. 3. 2026 do 30. 4. 2026, a to ve výši 2.166,- Kč.
- S nájmem není spojeno poskytování energií a služeb. Nájemce bere na vědomí, že rozvody vody, kanalizace a elektrorozvody na předmětu nájmu jsou zcela odpojeny.
- Nájemné za předmět nájmu je splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platby náleží, tj. vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. příslušného roku, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedením platby nájemce se rozumí připsání této platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné, tj. nájemné za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
- Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku. Aktuální výši nájemného v daném kalendářním roce pronajímatel nájemci vždy oznámí písemně bezodkladně poté, co bude známa výše průměrné míry inflace stanovené ČSÚ. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.
- Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.

### IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

- 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 nebo jeho část do podnájmu jiné osobě 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. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu, odcizení či poškození věcí umístěných v předmětu nájmu.
5. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí a norem souvisejících. Pokud se budou zdržovat v předmětu nájmu jakékoliv osoby, nájemce se zavazuje zajistit jejich bezpečnost, zejména učinit taková dostatečná opatření, aby nedošlo ke zranění nebo újmě na životě nebo majetku osob pohybujících se v předmětu nájmu.
6. Jakékoliv úpravy a změny předmětu nájmu se nájemce zavazuje provést 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 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.
7. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se ho uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
8. Nájemce se zavazuje 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.
9. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
10. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/6 (jedné šestiny) aktuálního 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 plateb za provozní náklady. 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 smlouvenému 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 jeho 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 předmět nájmu poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě sedmi dnů 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.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. 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. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.

7. 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.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem 1. 5. 2026.

### **Doložka**

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 od 10. 3. 2026 do 26. 3. 2026.

Tato smlouva byla schválena usnesením schůze Rady města Brna č. R9/170 konané dne 1. 4. 2026.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

.....  
Statutární město Brno  
Ing. Richard Elleder  
vedoucí OSM MMB  
pronajímatel

.....  
PRAMEN - BRNĚNKA, spol. s r.o.  
Ing. Miloš Škrdlík, MSc., MBA  
jednatel  
nájemce

Vyznačení předmětu nájmu

