

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ a „smlouva“), mezi smluvními stranami

---

**1. Pronajímatel: Statutární město Brno, městská část Brno-Tuřany**

Tuřanské nám. 1, 620 00 Brno

IČ: 44992785-22

jehož jménem jedná Radomír Vondra, starosta

bankovní spojení 19-16622621/0100

**a**

**2. Nájemce: Tuřanská pálenice s.r.o.**

Purkyňova 2449/100a, 612 00 Brno

IČ: 245 48 375

jehož jménem jedná Ing. Václav Štursa, Ph.D., jednatel

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímateli je svěřena správa budovy č.p. 815 na adrese Švédská 26, jež je součástí pozemku p.č. 747/3 v k.ú. Tuřany, obec Brno, okres Brno–město, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno–město na LV č. 10001 (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn část budovy pronajmout a že tato část budovy není zatížena žádným způsobem, který by bránil jejímu řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že jsou splněny veškeré podmínky pro uzavření této smlouvy dle obecně závazné vyhlášky Statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že splňují veškeré podmínky a požadavky v této smlouvě stanovené a jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti v ní obsažené.

## II.

### Předmět nájmu

1. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se v 1.NP budovy takto:
  - místnost (palírna) o výměře 28,80 m<sup>2</sup>,
  - skladovací rampa o výměře 15,60 m<sup>2</sup>,
  - místnost (kancelář) o výměře 8,10 m<sup>2</sup>,
  - bývalá rampa, výpalková jímka a samostatné WC,  
to vše o celkové výměře 52,50 m<sup>2</sup>.Předmět nájmu (dále jen „prostory“) je blíže specifikován v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce prostory za podmínek uvedených v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se zaplatit pronajímateli níže uvedené nájemné.
3. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, že tento je způsobilý k řádnému a dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu bez jakýchkoliv výhrad přijímá.

### III.

#### Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory za účelem provozování úpravy ovoce a palírny.

### IV.

#### Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 15 let, počínaje dnem 1. 7. 2026.
2. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby nájmu.
3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která začne běžet ode dne doručení výpovědi nájemci, a to z následujících důvodů:
  - nájemce užívá prostory v rozporu se sjednaným účelem,
  - nájemce sjednal podnájem prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného,
  - nájemce pozbyde oprávnění užívat zařízení blíže specifikované v čl. VII odst. 3 této smlouvy.
4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen prostory vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 3 dnů po skončení nájmu.
5. V případě prodlení s termínem předání prostor zpět pronajímateli je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení. Toto ujednání nemá vliv na právo pronajímatele na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů od data, kdy byla nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy. Nebudou-li prostory po vrácení odpovídat výše uvedenému stavu, je pronajímatel oprávněn uvést je v původní stav na náklady nájemce.

### V.

#### Nájemné a služby

1. Nájemné bylo sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 19.888,- Kč (slovy: devatenáct tisíc osm set osmdesát osm korun českých) ročně.
2. Nájemné bude hrazeno v pololetních splátkách ve výši 9.944,- Kč vždy do 10. dne prvního měsíce příslušného pololetí, a to převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod VS: 2203000026. Nájemné se považuje za uhrazené okamžikem připsání platby na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně zvyšovat nájemné vždy s účinností od 1. 3. příslušného roku o částku představující míru inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok a nájemce s tímto postupem vyjadřuje souhlas.
4. Nájemce se zavazuje hradit vodné a ostatní náklady, pokud při užívání předmětu nájmu tyto náklady vzniknou. Tyto náklady nejsou součástí nájemného a budou placeny nájemcem každoročně na základě vyúčtování pronajímatele. Vyúčtování dle skutečně naběhlých nákladů bude provedeno vždy v prvním čtvrtletí následujícího roku. Nájemce není povinen pronajímateli hradit zálohy na služby.
5. Nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii a plyn spotřebované při užívání předmětu nájmu. Dodávka elektrické energie a plynu je řešena samostatnými ujednáními mezi nájemcem a příslušnými dodavateli.

## VI.

### Práva a povinnosti

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v této smlouvě. K jakémkoliv změně nebo rozšíření účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat písemný souhlas pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen zajistit udržování schůdnosti přístupových komunikací a udržování zelených ploch v okolí předmětu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje:
  - užívat prostory jako řádný hospodář,
  - zajistit pravidelnou běžnou údržbu a úklid prostor na vlastní náklady,
  - nepronajímat prostory třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (v takovém případě se nájemce zavazuje předložit pronajímateli návrh podnájemní smlouvy),
  - hradit drobné opravy do celkové hodnoty 10.000,- Kč ročně,
  - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést (v případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto neoznámením vznikla),
  - uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na majetku pronajímatele,
  - dodržovat protipožární, bezpečnostní, hygienické a ekologické předpisy.
4. Nájemce je oprávněn na budově umístit obvyklé reklamní zařízení (své označení), aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu. Reklamní či jiné zařízení přesahující obvyklý rámec lze umístit na budově jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v takovém případě se cena za umístění zařízení sjedná dohodou, která bude součástí této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn provést v prostorách stavební úpravy a jiné práce investičního charakteru pouze s písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou při provádění případných stavebních prací. Nájemce je oprávněn provést v prostorách úpravy neinvestičního charakteru i bez souhlasu pronajímatele (např. vymalování, instalace tapety, lehká montáž akustických panelů, případně kolejnic na posuvné pozadí, položení koberce apod.). Při skončení nájmu se nájemce zavazuje veškeré úpravy odstranit a prostory uvést do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
6. Nájemce se zavazuje počínat si v předmětu nájmu tak, aby svým jednáním nebo opomenutím či nečinností nezpůsobil škodu na zdraví, majetku, životním prostředí. Nájemce se zavazuje na své náklady odstraňovat škody, které v průběhu nájmu způsobí nebo které způsobí osoby, které se zde s jeho vědomím zdržovaly.
7. Nájemce je povinen dodržovat kanalizační řád města Brna.
8. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu dodržování podmínek této smlouvy nájemcem, v případě vzniklých závad tyto zdokumentovat a oznámit vady a nedostatky neprodleně nájemci a stanovit mu termín k jejich odstranění.
9. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude zachycovat věcně a úplně stav prostor včetně stavu vodoměru.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku a právními předpisy souvisejícími.
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 souhlasně prohlašují a potvrzují, že zařízení pánice a jeho technologické části, které jsou blíže specifikovány v nákresu tvořícím přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „zařízení“), jsou a zůstanou movitou věcí ve vlastnictví Moravské obchodní společnosti Brno, spol. s r.o.,

IČ 494 45 057, se sídlem Purkyňova 2449/100a, 612 00 Brno (dále jen „vlastník zařízení“), která si jeho vlastnictví vyhrazuje, a to i v případě, že bude upevněno či pevně spojeno s budovou nebo pozemkem, na kterém se nachází. Smluvní strany s tímto výslovně souhlasí. Pronajímatel dále prohlašuje, že upevněné zařízení či jakákoliv jeho součást není součástí budovy či pozemku, na kterém se nachází. Nájemce dále prohlašuje, že je oprávněn užívat zařízení na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem zařízení dne 20. 4. 2026.

4. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Obě smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v plném rozsahu.
7. Nedílnou součástí smlouvy je:
  - příloha č. 1 – plánec prostor
  - příloha č. 2 – nákres zařízení pálenice
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

#### **Doložka**

ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích /obecní zřízení/

Nájem dle této smlouvy byl schválen na 102/IX. schůzi Rady městské části Brno-Tuřany konaném dne 15. 6. 2026.

Záměr pronájmu byl zveřejněn od 7. 5. 2026 do 25. 5. 2026 jeho vyvěšením na úřední desce ÚMČ Brno-Tuřany.

V Brně dne

V Brně dne

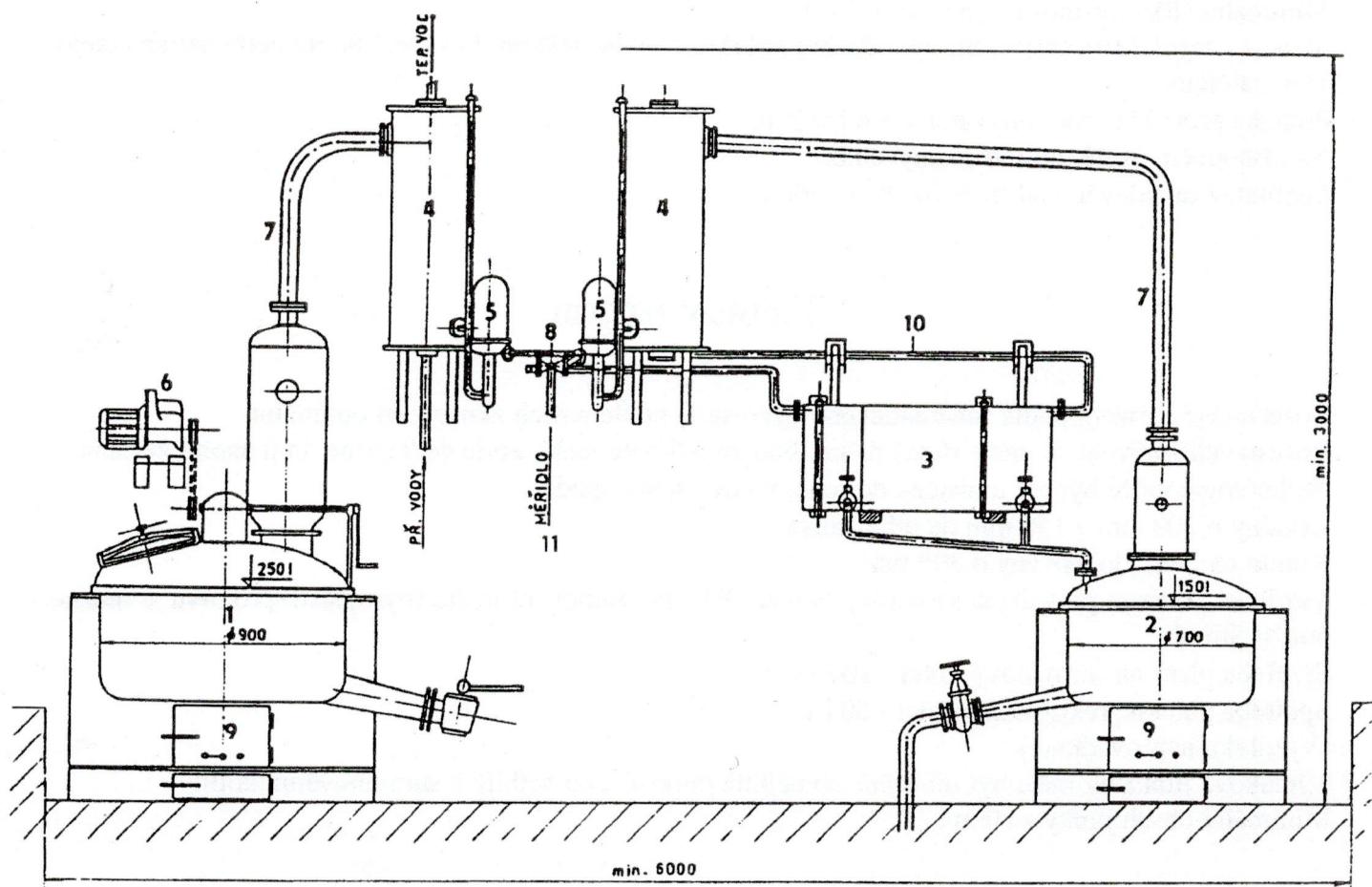
Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
Radomír Vondra  
starosta

.....  
Ing. Václav Štursa, Ph.D.  
jednatel





## Seznam částí technologického zařízení

- |   |              |
|---|--------------|
| Pozn. 1 - Surovinový kotel 220 l                            | - měď        |
| Pozn. 2 - Rektifikační kotel 100 l                          | - měď        |
| Pozn. 3 - Dvoudílná nádrž 140/37 l                          | - nerez      |
| Pozn. 4 - Chladič 5m <sup>2</sup>                           | - měď, nerez |
| Pozn. 5 - Epruveta  | - měď        |
| Pozn. 7 - Přestupní potrubí o 50 mm                         | - měď        |
| Pozn. 8 - Kohout  | - mosaz      |
| Pozn. 9 - Kotlina ocelová<br>(vyzdívka šamot. plát P3 - P4) |              |
| Pozn.10 - Propojovací potrubí o 22                          | - měď        |
| Pozn.11 - Kontrolní lihové měřidlo ZEHR                     |              |