

Z9/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.9.2025

62. Žádost o prominutí dluhu v souvislosti s užíváním nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky - Vodní záchranná služba Brno-město, z. s.

Anotace

Předmětem materiálu je projednání žádosti bývalého nájemce nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky, spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s. o prominutí částek vyúčtování za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu za roky 2023, 2024 a 2025.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** žádost spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., se sídlem Vídeňská 870/89b, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 22826416, o prominutí částek vyúčtování za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu za roky 2023, 2024 a 2025 v souvislosti s užíváním nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky
- 2. nesouhlasí** s prominutím dluhu ve výši 281 274,- Kč spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., se sídlem Vídeňská 870/89b, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 22826416, představujícího částku vyúčtování nad rámec záloh za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu za roky 2023, 2024 a 2025 v souvislosti s užíváním nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky

Stanoviska

Rada města Brna materiál projednala na své schůzi č. R9/141 konané dne 27. 8. 2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Richard Elleder

vedoucí odboru - Odbor správy majetku

2.9.2025 v 12:32

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.9.2025 v 09:44

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (1.Žádost.pdf)	10 - 19
Příloha (2.Vyjádření OSM k přípisu.pdf)	20 - 24
Příloha (3.NS_6622034837.pdf)	25 - 30

Důvodová zpráva

Historie:

Statutární město Brno je vlastníkem areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky, a investorem a zadavatelem projektu s názvem Sportovně rekreační oblast Pisárky – lokalita Za Anthroposem. Projekt je zahrnutý mezi Strategické projekty města Brna.

V souvislosti s uvedeným projektem a demolicí areálu požádal Odbor investiční MMB o ukončení nájemních vztahů v prostoru budoucího staveniště a vyklizení celého areálu včetně objektů určených k demolici. S ohledem na shora uvedené skutečnosti předložil Odbor správy majetku MMB Radě města Brna k projednání návrh na podání výpovědí z nájmu všem nájemcům v areálu. Rada města Brna na schůzi č. R9/107 konané dne 20. 11. 2025

- vzala na vědomí žádost Odboru investičního MMB
- schválila podání výpovědí nájemních smluv uzavřených mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a nájemci prostor či pozemků v areálu Pisárecká 11 v k. ú. Pisárky *(s výčtem konkrétních smluv a nájemců – pozn. OSM MMB)*
- pověřila vedoucího Odboru správy majetku MMB podpisem výpovědí, to však nejdříve v den následující po dni uzavření smlouvy o zpracování projektové dokumentace, zajištění dalších záležitostí a o provedení stavby mezi statutárním městem Brnem a společností Metrostav DIZ s.r.o., Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 25021915 na veřejnou zakázku "Sportovní a rekreační areál Anthropos".

Na základě tohoto usnesení zaslal Odbor správy majetku MMB dne 25. 11. 2024 výpovědi všem nájemcům s tříměsíční výpovědní dobou. Mezi těmito výpověďmi byla i výpověď nájemci spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., Pisárecká 480/11, Pisárky (Brno-střed), 603 00 Brno, IČO 22826416. Vodní záchranná služba Brno-město, z. s. užívala na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 6622034837 ze dne 15. 12. 2022

- budovu bez č. p./č. e. o výměře 491,50 m², která je součástí pozemku p. č. 1456 v k. ú. Pisárky, (budova č. 17 v areálu Pisárecká 11 v Brně),
- část pozemku p. č. 1459/13 v k. ú. Pisárky o výměře 140 m².

Nájemné činilo v roce 2024 částku 14 508,- Kč/měsíc, v roce 2025 činilo 14 856,- Kč/měsíc. Zálohy na úhrady za služby spojené s nájmem činily v roce 2024 i 2025 částku 24 583,- Kč/měsíc.

Výpověď ze dne 25. 11. 2024 byla nájemci doručena fikcí dne 5. 12. 2024. Nájem skončil 31. 3. 2025.

Do 28. 2. 2023 užíval nájemce v areálu Pisárecká 11 jiné prostory, a to prostory o celkové výměře 323 m² v budově bez č.p/č.e, která je součástí pozemku p. č. 1475/1 v k. ú. Pisárky (budova č. 25), na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 6613034603 ze dne 29. 11. 2013, ve znění dodatků č. 1 až 3. Spolek Vodní záchranná služba Brno-město, z. s. byl tak dlouholetým nájemcem v areálu (od r. 2013).

Odbor správy majetku MMB evidoval k začátku února 2025 vůči nájemci pohledávku na nájemném a úhradách za služby za období od července 2024 do ledna 2025, dále na vyúčtování služeb za rok 2023. Dlužná částka za výše uvedené období činila

- nájemné za období od července 2024 do ledna 2025 ve výši 101 904,- Kč;
- zálohy na úhrady za služby spojené s nájmem za období od července 2024 do ledna 2025 ve výši 172 081,- Kč;
- vyúčtování služeb za rok 2023 ve výši 250 838, 79 Kč;

celkem 524 823,79 Kč.

Nájemce byl ze strany Odboru správy majetku MMB vyzván k úhradě dluhu. Nájemce na tuto výzvu reagoval žádostí o splátkový kalendář ze dne 5. 2. 2025. V žádosti navrhoval splácení dlužné částky v měsíčních splátkách počínaje březnem 2025, poslední splátka v prosinci 2025. Nájemce v žádosti uvedl, že organizace je nestátní, nezisková, nevýdělečná bez vlastního příjmu a podnikání. V minulém roce se mu nepodařilo zajistit podporu činnosti jako v letech minulých a k tomu se projevily i zvýšené náklady na provoz a služby. Nájemce dlouhodobě poskytuje bezúplatně nezbytné služby v oblasti preventivní záchranné činnosti a první pomoci na Brněnské přehradě. Současná finanční situace mu neumožňuje uhradit celou dlužnou částku najednou, proto navrhuje splátkový kalendář.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti předložil Odbor správy majetku MMB Radě města Brna k projednání žádost nájemce Vodní záchranná služba Brno-město, z. s. o splátkový kalendář s návrhem na schválení dohody o splátkách dluhu ve výši 524 823,79 Kč. Rada města Brna na schůzi č. R9/123 konané dne 12. 3. 2025

- vzala na vědomí žádost nájemce spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., Pisárecká 480/11, Pisárky (Brno střed), 603 00 Brno, IČO 22826416, o splátkový kalendář dluhu na nájemném a úhradách za služby v souvislosti s užíváním nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky
- schválila dohodu o splátkách dluhu mezi statutárním městem Brnem jako věřitelem a spolkem Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., Pisárecká 480/11, Pisárky (Brno-střed), 603 00 Brno, IČO 22826416, jako dlužníkem, týkající se splátek dluhu na nájemném a úhradách za služby v souvislosti s užíváním budovy bez č. p./č. e., která je součástí pozemku p. č. 1456 v k. ú. Pisárky, a části pozemku p. č. 1459/13 v k. ú. Pisárky
- pověřila vedoucího Odboru správy majetku MMB podpisem dohody o splátkách dluhu.

Po schválení dohody o splátkách vyzval Odbor správy majetku MMB nájemce opakovaně k podpisu této dohody. Na tyto výzvy nájemce nereagoval a dohodu nepodepsal. Následně dne 25. 3. 2025 obdržel Odbor správy majetku MMB přípis právní zástupkyně nájemce Vodní záchranná služba Brno-město, z. s. ze dne 19. 3. 2025, označený jako „Nesouhlas s vyúčtováním služeb“ s tím, že dohodu o splátkách nájemce nemůže podepsat, neboť nesouhlasí s požadovanou částkou ve vyúčtování služeb.

Současně v tomto přípisu požádal o prominutí nájemného za období leden až březen 2025 a částky za obsluhu vrátnice.

Aktuální materiál:

Aktuální materiál se týká projednání žádosti spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s. (dále také „VZS“) ze dne 19. 3. 2025, doplněnou přípisem ze dne 23. 5. 2025, o prominutí částek vyúčtování za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu nad rámec záloh za roky 2023, 2024 a 2025. Současně spolek žádal o prominutí nájemného za měsíc leden 2025, avšak tuto částku následně uhradil, v této části považuje Odbor správy majetku MMB žádost již za bezpředmětnou.

OSM MMB eviduje v současné době vůči spolku VZS tyto dlužné částky:

- zálohy na energie a služby za 9/2024 ve výši 24 583,- Kč,
- zálohy na energie a služby za 10/2024 ve výši 24 583,- Kč,
- zálohy na energie a služby za 11/2024 ve výši 24 583,- Kč,
- zálohy na energie a služby za 12/2024 ve výši 24 583,- Kč,
- zálohy na energie a služby za 1/2025 ve výši 24 583,- Kč,

- vyúčtování energií a služeb za rok 2023 (za původní a následnou smlouvu) ve výši 250 838,79 Kč,
 - vyúčtování energií a služeb za rok 2024 ve výši 145 996,68 Kč,
 - vyúčtování energií a služeb za rok 2025 (od 1. 1. do 31. 3. 2025) ve výši 64 977,18 Kč,
- celkem 584 727,65 Kč.

Částky vyúčtování služeb obsluhy vrátnice a odvozu odpadu z toho činí celkem **281 274,- Kč**.

Právní zástupkyně spolku VZS v žádosti ze dne 19. 3. 2025 (přípis „Nesouhlas s vyúčtováním služeb“) uvádí zejména, že *předně klient avizuje, že si váží dosavadní spolupráce se SMB, stejně tak si uvědomuje důležitou roli SMB coby financujícího subjektu klienta. Na druhou stranu klient zajišťuje veřejně prospěšnou službu pro obyvatele a návštěvníky města Brna. Klient si je vědom prodlení s úhradou nájemného od července 2024 a záloh na služby, avšak dostal se do tíživé finanční situace, neboť vzhledem k nepředvídatelným okolnostem, mimo jiné závažné zdravotní indispozici předsedy spolku, nebylo možné žádat o všechny pravidelné dotace v celém předpokládaném rozsahu. Následně klient obdržel fakturu s „vyúčtováním“ služeb dle přílohy 2 smlouvy za rok 2023 až v říjnu roku 2024, v takové výši, se kterou v žádosti o dotace na zajištění chodu služeb, které klient poskytuje, pro rok 2024 vůbec nepočítal, neboť tato nebyla předvídatelná. S ohledem na situaci žádal klient také na podzim roku 2024 o prominutí nájemného za rok 2025. Fakturu s „vyúčtováním“ služeb dle přílohy 2 smlouvy za rok 2024 pak klient obdržel dne 24. 2. 2025, a toto bylo řádově vyšší než pro rok 2023. Klient s fakturovanou výší služeb a doručenými „přehledy“ účtovaných položek nesouhlasil, jak uvedeno mj. v přípisu klienta ze dne 21. 2. 2025. Klient však z důvodu opatrnosti požádal o splátkový kalendář na dlužnou částku nájemného, neboť nevěděl, jak situaci jinak akutně řešit.*

Právní zástupkyně spolku dále *zdůrazňuje právní postavení klienta a charakter činnosti, když se jedná o zájmový spolek a jeho činnost je nezisková, poskytuje dlouhodobě služby spočívající v oblasti preventivní záchranářské činnosti a první pomoci na Brněnské přehradě, ale také vzdělávání. Klient tedy není podnikatelským subjektem a jeho veškeré příjmy jsou tvořeny buď členskými příspěvky, nebo příjmy od třetích subjektů (zejména dárců), a to včetně SMB. S ohledem na uvedené lze poměřovat adekvátnost ustanovení smlouvy. Takovým příkladem je i uplatnění inflační doložky ve smlouvě, a tedy každoroční navýšení nájemného o celkové zvýšení míry průměrné roční inflace, což je smluvním právem pronajímatele, nikoliv však jeho povinností. Nelze ponechat stranou vlastní formulaci ustanovení obsahující inflační doložku, které lze hodnotit až jako neplatné. Jak bylo uvedeno výše, nemalá část prostředků na chod klienta je financována právě z rozpočtu SMB, je tedy v konečném důsledku pro obě strany nehospodárné požadovat po klientovi nájemné navýšené o inflaci a nad to neadekvátní, neboť je ke klientovi přístupováno stejně jako k subjektům podnikajícím za účelem dosažení zisku.*

Právní zástupkyně VZS pak v přípisu zejména rozporuje správnost vyúčtování služeb, kdy uvádí, že ze strany VZS došlo k reklamaci vyúčtování již dříve (před březnem 2025). Současně tvrdí, že vyúčtování služeb nebylo provedeno řádně a ve správné výši. VZS se *ohrazuje zejména vůči výši vyúčtovaných částek za obsluhu vrátnice, když pro rok 2023 je uvedena částka 127.175,- Kč za obsluhu vrátnice a odvoz odpadu na jeden nepodnikatelský subjekt, přičemž však záloha na tyto služby činila dle přílohy č. 2 smlouvy pouze 33.330,- Kč. V roce 2024 byla vyfakturována ještě navýšená částka ve výši 178.066,- Kč oproti zálohám ve výši 39.996,- Kč.Klient, jako neziskový subjekt, spoléhající na externí zdroje financování, jejichž čerpání musí řádně doložit a zdůvodnit, plánoval svůj rozpočet i v souladu s výší záloh dle přílohy č. 2 smlouvy, a tedy očekávatelnými náklady spojenými s úhradami služeb. Neočekávatelná a nepodložená dramaticky vysoká „skutečná“ spotřeba tak pro klienta představuje likvidační finanční zatížení.*

Spolek VZS požádal o prominutí nájemného za období leden až březen 2025, a také částky za obsluhu vrátnice. Celé znění přípisu je součástí materiálu.

Na uvedený přípis ze dne 19. 3. 2025 reagoval Odbor správy majetku MMB přípisem ze dne 15. 4. 2025, č. j. MMB/0191905/2025. V reakci OSM MMB uvedl zejména, že ustanovení o navyšování nájemného o inflaci je běžnou součástí nájemních smluv. Navyšování o inflaci je prováděno u všech nájemců bez rozdílu toho, zda jde o podnikatelské nebo nepodnikatelské subjekty. Kromě toho VZS navyšování o inflaci po dobu trvání nájemního vztahu nijak nerozporoval a takto zvýšené nájemné po část roku 2024 i 2025 hradil. Současně OSM MMB vyjádřil nesouhlas s tvrzenou neplatností inflační doložky. OSM MMB dále sdělil, že činnost VZS je podporována statutárním městem Brnem mimo jiné financováním z jeho rozpočtu. Kromě toho na základě smlouvy o výpůjčce nebytových prostor užíval VZS v období od 1. 12. 2024 do 31. 3. 2025 bezplatně nebytové prostory o výměře 137,80 m² v areálu Pisárecká 11 k uskladnění záchranných člunů. V souvislosti s tímto užíváním nebyly spojeny žádné úhrady za služby. Ve stejném režimu byly VZS poskytnuty k užívání tyto prostory také v období od 2. 1. 2024 do 31. 3. 2024.

Co se týká vyúčtování za roky 2023 a 2024, vyjádřil OSM MMB nesouhlas s tvrzením, že vyúčtování nebylo řádné. Navíc spolek VZS žádným způsobem v dřívějších přípisech nevyjádřil nesouhlas s vyúčtováním za rok 2023. Naopak z e-mailové i jiné korespondence VZS vždy vyplývalo, že je si dlužné částky vědom, nechce se odpovědnosti vyhýbat a je ochotlán dluh uhradit. OSM MMB se domnívá, že reklamáce vyúčtování za rok 2023 nebyla uplatněna včas (vyúčtování proběhlo v říjnu 2024, reklamáce došla až od právní zástupkyně v březnu 2025). Dále se OSM MMB vyjádřil i k námitkám vyúčtování za rok 2024, kdy byl žadateli mimo jiné vysvětlen způsob rozúčtování nákladů na obsluhu vrátnice s tím, že tento způsob je spolku VZS nepochybně známý s ohledem na jeho dlouhodobý pronájem v areálu Pisárecká 11.

Dle předchozí smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 29. 11. 2013 měl nájemce v nájmu prostory o celkové výměře 323 m², tedy od 1. 3. 2023 užíval plochu bezmála dvojnásobnou. I z tohoto důvodu si měl být nájemce vědom, že spolu se zvýšenou pronajatou plochou se zvýší i s tím spojené náklady. Nutno podotknout, že nájemce nehradil ani řádné nájemné, ani zálohy na služby, jejichž výši rozporuje.

OSM MMB shledal výši vyúčtování za roky 2023 a 2024 jako správnou a sdělil VZS, že trvá na veškerých dlužných částkách. Dále Odbor správy majetku MMB nájemce vyzval, aby doplnil žádost o prominutí, za jaké období, příp. v jaké výši, žádá VZS o prominutí nájemného (když nájemné za únor a březen 2025 bylo uhrazeno). Současně aby doplnil specifikaci požadavku na prominutí částky za obsluhu vrátnice.

Žádost doplnila právní zástupkyně VZS přípisem ze dne 23. 5. 2025, kdy specifikuje požadavek na prominutí nájemného za leden 2025 a dále vyúčtování za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu nad rámec záloh za roky 2023, 2024 a 2025.

Dne 25. 6. 2025 obdržel Odbor správy majetku MMB přípis právní zástupkyně VZS ze dne 17. 6. 2025, označený jako „Námitky k vyúčtování služeb za rok 2025“. V tomto přípisu bývalý nájemce rozporuje vyúčtování služeb obsluhy vrátnice a odvoz odpadu za období od 1. 1. 2025 do 31. 3. 2025. Na tento přípis reagoval OSM MMB sdělením ze dne 22. 7. 2025.

S ohledem na to, že spolek VZS uhradil veškeré dlužné nájemné, je předmětem tohoto materiálu pouze požadavek na prominutí částek vyúčtování za služby (obsluha vrátnice a odvoz odpadu). Tato částka činí **281 274,- Kč**.

Prominutí dluhu je ve smyslu ust. § 1995 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, způsobem zániku závazku. Dle ust. § 85 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, je rozhodování o prominutí dluhu vyššího než 100 000,- Kč vyhrazeno zastupitelstvu obce.

Materiál byl předložen k projednání Komisi bydlení RMB na jednání konané dne 18. 8. 2025 a Radě města Brna na schůzi konanou dne 27. 8. 2025 ve 3 variantách:

RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna

Variantu A)

nesouhlasit

s prominutím dluhu ve výši 281 274,- Kč spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., Pisárecká 480/11, Pisárky (Brno-střed), 603 00 Brno, IČO 22826416, představujícího částku vyúčtování nad rámec záloh za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu za roky 2023, 2024 a 2025 v souvislosti s užíváním nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky

Variantu B)

souhlasit

s prominutím dluhu ve výši 140 637,- Kč spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., Pisárecká 480/11, Pisárky (Brno-střed), 603 00 Brno, IČO 22826416, představujícího 50 % částky vyúčtování nad rámec záloh za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu za roky 2023, 2024 a 2025 v souvislosti s užíváním nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky

Variantu C)

souhlasit

s prominutím dluhu ve výši 281 274,- Kč spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., Pisárecká 480/11, Pisárky (Brno-střed), 603 00 Brno, IČO 22826416, představujícího částku vyúčtování nad rámec záloh za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu za roky 2023, 2024 a 2025 v souvislosti s užíváním nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky.

Komise bydlení doporučila variantu A) nesouhlasit s prominutím dluhu ve výši 281 274,- Kč spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., Pisárecká 480/11, Pisárky (Brno-střed), 603 00 Brno, IČO 22826416, představujícího částku vyúčtování nad rámec záloh za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu za roky 2023, 2024 a 2025 v souvislosti s užíváním nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky

Hlasování o var. A): 11-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 13 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvíčala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Maliková	Petr Šafařík	Ing. Trílo	Bc. Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	omluvena	pro	pro

Rada města Brna na schůzi č. R9/141 konané dne 27. 8. 2025:

vzala na vědomí

žádost spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., se sídlem Pisárecká 480/11, Pisárky (Brno-střed), 603 00 Brno, IČO 22826416, o prominutí částek vyúčtování za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu za roky 2023, 2024 a 2025 v souvislosti s užíváním nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky

doporučila

Zastupitelstvu města Brna

nesouhlasit

s prominutím dluhu ve výši 281 274,- Kč spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., se sídlem Pisárecká 480/11, Pisárky (Brno-střed), 603 00 Brno, IČO 22826416, představujícího částku vyúčtování nad rámec záloh za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu za roky 2023, 2024 a 2025 v souvislosti s užíváním nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky

Pro návrh usnesení hlasovalo 6 členů, nikdo nebyl proti, 4 členové se zdrželi hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
---	pro	pro	zdržel se	pro	zdržel se	pro	zdržel se	zdržel se	pro	pro

Zastupitelstvu města Brna je předkládána k projednání žádost bývalého nájemce Vodní záchranná služba Brno-město, z. s. s návrhem usnesení

nesouhlasit

s prominutím dluhu ve výši 281 274,- Kč spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., se sídlem Vídeňská 870/89b, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 22826416, představujícího částku vyúčtování nad rámec záloh za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu za roky 2023, 2024 a 2025 v souvislosti s užíváním nemovitostí v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky.

(pozn. v mezidobí došlo ke změně sídla Vodní záchranné služby Brno-město, z. s.)



MGR. LUCIE NOVÁ KNOLL, advokátka
ev. č. ČAK 17057
IČO: 05175551
sídlo: Brno, Helceletova 235/9, PSČ 602 00
ID DS: ptqxzzt

Datovou schránkou

Statutární město Brno
Odbor správy majetku
Husova 3
602 00 Brno

V Brně dne 19. 3. 2025

Naše č.j.: 603/2025

Věc: Nesouhlas s vyúčtováním služeb

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení mého klienta, kterým je **Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., IČO: 22826416**, sídlem Pisárecká 480/11, Brno, 60300, zapsaný u Krajského soudu v Brně, sp. zn. L 14373 (dále jako „**klient**“), ve věci smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 6622034837. Plnou moc zasílám přílohou tohoto případu.

Klient jako nájemce a Statutární město Brno (dále také jako „**SMB**“), Odbor správy majetku MMB, jako pronajímatel, uzavřeli dne 15. 12. 2022 smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „**smlouva**“) ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, jejímž předmětem je přenechání nemovitých věcí klientovi do užívání, zapsaných na LV č. 10001 vedeném u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město pro k. ú. Pisárky, obec Brno, a to:

- budovu č. 17 o výměře 491,50 m² bez č. p./č. e., umístěnou na pozemku p. č. 1456 (zastavěná plocha a nádvoří), v k. ú. Pisárky, obec Brno,
- část pozemku p. č. 1459/13 (ostatní plocha) o výměře 140 m², v k. ú. Pisárky, obec Brno, na němž je umístěn přístřešek;

v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět smlouvy**“). Přílohou č. 2 smlouvy byl Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami. Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s účinností od protokolárního předání předmětu nájmu, tedy ode dne 1. 3. 2023. Smlouva byla schválena Radou města Brna dne 23. 11. 2022 usnesením na schůzi č. R9/005 a zveřejněna v registru smluv dne 3. 1. 2023.

Nájemné bylo dle článku III. odst. 1. smlouvy stanoveno v částce 157.272,- Kč za rok.

Nájemce je dle článku III. odst. 2. smlouvy zavázán platit úhrady za energie a služby spojené s nájmem nebytových prostor, přičemž rozpis sjednaných zálohových plateb je součástí smlouvy jako příloha č. 2 Sumář plateb. Vyučování má být dle smlouvy provedeno jedenkrát ročně (článek III. odst. 3. smlouvy).

Nájemné a úhrady za služby a energie jsou dle čl. III. odst. 4. smlouvy splatné měsíčně na základě vystavené faktury pronajímatelem. Nájemce dle odst. 5. téhož článku smlouvy bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el. energie a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, je zavázán uhradit zvýšenou cenu provozních nákladů.

Dle čl. III. odst. 7. smlouvy je pronajímatel oprávněn nájemné každoročně zvýšit o částku odpovídající průměrné míře inflace dle ČSÚ za předcházející kalendářní rok, přičemž ke zvýšení dochází jednostranně ze strany pronajímatele od 1.1. kalendářního roku o poměrnou část, která se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok.

Předně klient avizuje, že si váží dosavadní spolupráce se SMB, stejně tak si uvědomuje důležitou roli SMB coby financujícího subjektu klienta. Na druhou stranu klient zajišťuje veřejně prospěšnou službu pro obyvatele a návštěvníky města Brna.

Klient si je vědom prodlení s úhradou nájemného od července 2024 a záloh na služby, avšak dostal se do tíživé finanční situace, neboť vzhledem k nepředvídatelným okolnostem, mimo jiné závažné zdravotní indispozici předsedy spolku, nebylo možné žádat o všechny pravidelné dotace v celém předpokládaném rozsahu.

Následně klient obdržel fakturu s „vyúčtováním“ služeb dle přílohy 2 smlouvy **za rok 2023 až v říjnu roku 2024**, v takové výši, se kterou v žádosti o dotace na zajištění chodu služeb, které klient poskytuje, pro rok 2024 vůbec nepočítal, neboť tato nebyla předvídatelná. S ohledem na situaci žádal klient také na podzim roku 2024 o prominutí nájemného za rok 2025.

Fakturu s „vyúčtováním“ služeb dle přílohy 2 smlouvy za rok 2024 pak klient obdržel dne 24. 2. 2025, a toto bylo řádově vyšší než pro rok 2023.

Klient s fakturovanou výší služeb a doručenými „přehledy“ účtovaných položek nesouhlasil, jak uvedeno mj. v přípisu klienta ze dne 21. 2. 2025. Klient však z důvodu opatrnosti požádal o splátkový kalendář na dlužnou částku nájemného, neboť nevěděl, jak situaci jinak akutně řešit.

Žádost o prominutí nájemného na rok 2025, která byla zaslána již na podzim roku 2024, i reklamace „vyúčtování“ služeb za rok 2023 a 2024 byly ponechány ze strany pronajímatele bez adekvátní reakce, respektive naopak klientovi byla zaslána výzva pronajímatele k úhradě dlužného nájemného a úhrad za služby v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky, č. j. MMB/0059454/2025 ze dne 3. 2. 2025. Klientovi nezbylo než obrátit se pro řešení věci na právního zástupce.

Klient tedy učinil vše, aby vyřešil nepřehledně, nepředvídatelně a nesprávně účtované výše služeb a současně aby mu bylo umožněno vyřešit vzniklý závazek vůči pronajímateli.

Právní zástupce po převzetí právního zastoupení prostudoval smluvní podklady a je nucen konstatovat následující vady právního jednání a doplnit uplatněné námitky proti zaslanému „vyúčtování“ za roky 2023 a 2024, když právní zástupce nepovažuje závazek pronajímatele k zaslání řádného vyúčtování za splněný.

Předně si dovolím zdůraznit právní postavení klienta a charakter činnosti, když se jedná o zájmový spolek a jeho činnost je nezisková, poskytuje dlouhodobě služby spočívající v oblasti preventivní záchranářské činnosti a první pomoci na Brněnské přehradě, ale také vzdělávání. Klient tedy není podnikatelským subjektem a jeho veškeré příjmy jsou tvořeny buď členskými příspěvky, nebo příjmy od třetích subjektů (zejména dárců), a to včetně SMB.

S ohledem na uvedené lze poměřovat adekvátnost ustanovení smlouvy. Takovým příkladem je i uplatnění inflační doložky ve smlouvě, a tedy každoroční navýšení nájemného o celkové zvýšení míry průměrné roční inflace, což je smluvním právem pronajímatele, nikoliv však jeho povinností. Nelze ponechat stranou vlastní formulaci ustanovení obsahující inflační doložku, které lze hodnotit až jako neplatné.

Ve smlouvě jsou chaoticky užívány pojmy zvýšení cen, úhrad a záloh, když tyto nemají žádné legislativní zkratky, jejich obsahové vymezení není dostatečně určité, čímž jsou pak jednotlivá ustanovení jako celek nesrozumitelná. Příkladem jsou ve smlouvě nekonzistentně používány termíny úhrady vs. zálohové platby vs. platby vs. ceny vs. splátka nájemného viz čl. III. odst. 2. - 7., přičemž celý čl. III. smlouvy tak působí neurčitě.

Jak bylo uvedeno výše, nemalá část prostředků na chod klienta je financována právě z rozpočtu SMB, je tedy v konečném důsledku pro obě strany nevhodné požadovat po klientovi nájemné navýšené o inflaci a nad to neadekvátní, neboť je ke klientovi přistupováno stejně jako k subjektům podnikajícím za účelem dosažení zisku.

Je také vhodné dodat, že vývoj inflace v ČR nabral od roku 2022 dramaticky rostoucí tendenci. Průměrná roční míra inflace za rok 2023 byla dle údajů Českého statistického úřadu 10,7 %. Tento růst inflace se pak promítl také do nájemného dle smlouvy, a to na základě oznámení pronajímatele ze dne 22. 1. 2024 účinného zpětně od 1. 1. 2024, když nájem pro rok 2023 byl ve výši 157.272,- Kč za rok (13.106,- Kč/měsíc) a pro rok 2024 byl nájem již ve výši 174.096,- Kč (14.508,- Kč/měsíc). **I jen nájem tedy meziročně vzrostl o 16.824,- Kč.**

Takové navýšení, když vývoj inflace je nepredikovatelný, je pro klienta vzhledem k jeho činnosti, jak popsáno výše, a způsobu financování, likvidační. I z tohoto důvodu žádal klient o prominutí nájemného za rok 2025 již na podzim roku 2024.

Další nedostatky smlouvy spatřujeme ve sjednání a způsobu vyúčtování služeb spojených s nájmem. Samotná smlouva je dle našeho právního názoru koncipována jednostranně výhodně pro pronajímatele, přičemž jak rozebráno výše, některá ustanovení lze hodnotit jako neurčitá, viz čl. III. odst. 4. smlouvy uvádějící měsíční splátky úhrad za služby, nikoliv zřejmě zamýšlené zálohy.

Jak plyne z konzistentní judikatury, i v poměrech nájmu nebytového prostoru platí, že o vyúčtování úhrad za služby lze uvažovat jen tehdy, obsahuje-li předložené vyúčtování všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Není-li vyúčtování věcně správné, nesplnil pronajímatel svoji povinnost vyúčtovat nájemci skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby (výslovně zakotvenou v ustanovení § 7 zákona č. 67/2013 Sb.) **a povinnost pronajímatele vyúčtování provést (řádně) dále trvá.** V důsledku nesplnění uvedené povinnosti **nenastala ani splatnost přeplatku, případně nedoplatku, plynoucího z vyúčtování.**

Dle našeho právního názoru absentuje způsob výpočtu v rámci vyúčtování a součástí smlouvy není ani termín předložení vyúčtování ze strany pronajímatele, tudíž je výše úhrad za služby pro klienta zcela nepředvídatelná. Dle ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, analogicky platí, že: „*Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést **skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi**, včetně uvedení **celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.***“.

Příloha č. 2 smlouvy sice formálně obsahuje sumář plateb spojených s nájmem a předpokládanou výši zálohy za rok, avšak nikoliv způsob vyúčtování skutečné spotřeby.

V rámci vyúčtování absentuje kompletně způsob určení výše pronajímatelem požadovaných částek. Přehled skutečné spotřeby je nepřehledný pro právního zástupce, natož pak pro neziskový subjekt, který nedisponuje odbornou osobou.

Nájemce byl v dobré víře a v legitimním očekávání, že má pronajímatel jako veřejný subjekt správně a aktuálně nastaven systém záloh za jednotlivé položky dle přílohy č. 2 smlouvy, i přes jejich nepřehlednost, a nájemce z těchto může vycházet. Klientovi však byly v rozporu s legitimním očekáváním prezentovány faktury a „vyúčtování“ s neúměrně a neodůvodněně navýšenou cenou úhrad za předmětné období oproti částkám záloh dle přílohy č. 2 smlouvy, které neodpovídaly ani tržnímu vývoji cen.

Klient se ohrazuje zejména, nikoliv výlučně, vůči výši vyúčtovaných částek za obsluhu vrátnice, když pro rok 2023 je uvedena částka 127.175,- Kč za obsluhu vrátnice a odvoz odpadu **na jeden podnikatelský subjekt** (celková částka jen za obsluhu vrátnice je vyčíslena na částku ve výši **1.666.585,92 Kč**), přičemž však **záloha** na tyto služby činila dle přílohy č. 2 smlouvy pouze 33.330,- Kč. V roce 2024 byla vyfakturována ještě navýšená částka ve výši **178.066,- Kč** oproti zálohám ve výši 39.996,- Kč. Proč došlo k takto neúměrnému navýšení částky, když se okolnosti nikterak neměnily, není zřejmé. Metodika výpočtu těchto položek, a co konkrétně tyto položky zahrnují, je však klientovi zcela utajena. **Pokud by klient na počátku smluvního vztahu věděl o takto vysokých nákladech i jen na tyto služby, smlouvu by neuzavřel.**

Nepředvídatelnost jednání pronajímatele vyplývá z diametrálně rozlišné výše záloh za služby dodavatelů a pronajímatele a skutečnosti uvedené ve „vyúčtování“ předložených pronajímatelem. Klient vyúčtování několikrát rozporoval a dotazoval se na metodiku výpočtu (kupř. emailem ze dne 21. 2. 2025). Klient, jako neziskový subjekt, spoléhající na externí zdroje financování, jejichž čerpání musí řádně doložit a zdůvodnit, plánoval svůj rozpočet i v souladu s výší záloh dle přílohy č. 2 smlouvy, a tedy očekávatelnými náklady spojenými s úhradami služeb. Neočekávatelná a nepodložená dramaticky vysoká „skutečná“ spotřeba tak pro klienta představuje **likvidační finanční zatížení**.

Uvedené odporuje požadavku na transparentnost, a to zvláště pro veřejnoprávní korporaci nakládající s veřejnými prostředky, která by měla být příkladem dobré praxe pro ostatní subjekty v pozici pronajímatele.

V neposlední řadě je nutné se ohradit proti „vyúčtování“ elektřiny. U položek, které jsou účtovány pronajímatelem, není zřetelný rozdíl mezi vstupní cenou od distributora a cenou účtovanou pronajímatelem, včetně rozlišení případných vedlejších nákladů zahrnutých do celkového „vyúčtování“ elektřiny. Úctovaná částka redistribuované elektřiny ze strany pronajímatele musí dle platných právních předpisů odpovídat ceně účtované dodavatelem

energie, a může být navýšena maximálně o specifické náklady. Dle Společného stanoviska Energetického regulačního úřadu a Státní energetické inspekce k § 3 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (dále „energetický zákon“) ze dne 21. 10. 2005 platí, že *„dle energetického zákona je elektřina poskytována prostřednictvím vlastního odběrného zařízení. Provoz a údržba tohoto vnitřního zařízení jsou spojeny s určitými náklady. Odběratel elektřiny je proto oprávněn smluvně uplatňovat na osobách, kterým poskytuje elektřinu, úhradu podílu na těchto nákladech“*. Toto však není z „vyúčtování“ pronajímatele ani přehledů skutečné spotřeby nájemce vůbec zřetelné. Energetický zákon vyžaduje, aby ten, kdo v postavení zákazníka prostřednictvím vlastního nebo jím provozovaného odběrného elektrického zařízení požaduje po osobě, které redistribuoval odebranou elektřinu, úhradu částek, které nad rámec nákladů na zajištění dodané elektřiny obsahovaly i další náklady, musí tyto být prokazatelně spojené s provozem a údržbou odběrného zařízení, a tyto musí přehledně vykázat a na žádost také doložit. V tomto ohledu jsou předložené položky zcela nepřezkoumatelné.

Závěrem tedy shrnujeme, že z podkladů, na základě kterých pronajímatel vyúčtoval klientovi služby spojené s nájmem v rozsahu přílohy č. 2 smlouvy jak za rok 2023, tak i za rok 2024, neplynou skutečnosti, aby bylo možné dojít k závěru ohledně oprávněnosti pronajímatelem požadovaných částek a způsobu jejich výpočtu, a to také s ohledem na výši pronajímatelem nastavených záloh. Kromě nepřehlednosti a nesrozumitelnosti „vyúčtování“ klient také poukazuje na to, v souladu s výše uvedeným, že ve smlouvě nebyl dostatečně určité vymezen termín vyúčtování ze strany pronajímatele a vznáší tak námitku ohledně doručení „vyúčtování“ za poměrnou část roku 2023, které bylo učiněno v rozporu s jakoukoliv předvídatelností až v říjnu roku 2024, přičemž za rok 2024 bylo doručeno dne 24. 2. 2025. Dle § 7 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, analogicky platí, že: *„Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb **nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období**.“* Klient **nepovažuje služby za vyúčtované, a tudíž splatné**. Pronajímatel je tak vůči klientovi v prodlení s doručením řádných vyúčtování.

Jménem klienta, v zájmu dořešení smluvního vztahu a souvisejících nároků, tedy žádám o doručení řádného vyúčtování služeb spojených s nájmem v rozsahu přílohy č. 2 smlouvy za roky 2023, 2024 a s ohledem na ukončení nájemního vztahu také za poměrnou část roku 2025 do 30 dnů od doručení tohoto přípisu.

Současně si dovolím jménem klienta opakovaně požádat o prominutí nájemného za období leden až březen 2025, a také částky za obsluhu vrátnice, a to i s ohledem na ukončení smluvního vztahu k březnu 2025 ze strany pronajímatele z důvodu stavebních úprav areálu, kde je předmět smlouvy umístěn. Za kladné vyřízení žádosti klient předem děkuje a je připraven v případně potřeby poskytnout veškerou potřebnou součinnost.

Klient je připraven i k případnému osobnímu jednání o výše uvedených námitkách. V zájmu rychlosti a hospodárnosti při jednání ve věci je možné mne kontaktovat e-mailem či telefonicky na kontaktech uvedených v záhlaví tohoto přípisu.

V očekávání Vaší odpovědi jsem s pozdravem

Vodní záchranná služba Brno-město, z. s.

v plné moci

Mgr. Lucie Nová Knoll, advokátka



MGR. LUCIE KNOLL, advokátka
ev. č. ČAK 17057
IČO: 05175551
sídlo: Brno, Helceletova 235/9, PSČ 602 00
ID DS: ptqxzzt

Datovou schránkou

Statutární město Brno
Odbor správy majetku
Husova 3
602 00 Brno

V Brně dne 23. 5. 2025

Naše č.j.: 603/2025

Věc: Replika k Vyjádření nesouhlasu ze dne 15. 4. 2025

Vážení,

v zastoupení mého klienta, kterým je Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., IČO: 22826416, sídlem Pisárecká 480/11, Brno, 60300, zapsaný u Krajského soudu v Brně, sp. zn. L 14373 (dále jako „**klient**“), jsem dne 16. 4. 2025 obdržela ve věci smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 6622034837 ze dne 15. 12. 2022 (dále jen „**smlouva**“), uzavřené mezi klientem jako nájemcem a Statutárním městem Brno, Odbor správy majetku MMB, jako pronajímatelem (dále také jako „**SMB**“ či „**pronajímatel**“), vyjádření pronajímatele ze dne 15. 4. 2025 k nesouhlasu klienta s vyúčtováním služeb dle mého přípisu ze dne 19. 3. 2025. V této věci sděluji po projednání s klientem následující.

K vyjasnění žádosti o prominutí nájemného za rok 2025 ze strany klienta uvádím, že klient tímto **žádá o prominutí nájemného za měsíc leden 2025**, když nájemné za měsíce únor a březen 2025 uhradil.

Ke specifikaci částky a období, za které žádá klient o prominutí částky za obsluhu vrátnice a odvoz odpadu, sděluji dle předešlého vyjádření následující. **Klient žádá o prominutí částek „vyúčtování“ za služby obsluhy vrátnice a odvozu odpadu nad rámec záloh za tyto služby, a to za roky 2023, 2024 a 2025, když částky vyúčtování jsou mezi smluvními stranami sporné a je také sporné, zda bylo doručeno řádné vyúčtování.**

Jak již bylo uvedeno v mém přípisu „Nesouhlas s vyúčtováním služeb“ ze dne 19. 3. 2025, fakturované částky (vyúčtování) za položky služeb obsluha vrátnice a odvoz odpadu za období let 2023 a 2024 (rok 2025 zatím nebyl doručen) jsou nepředvídatelné a neúměrně

vysoké oproti sjednaným zálohám, přičemž způsob výpočtu fakturovaných částek je přinejmenším sporný. Klient si je vědom, že ceny zboží a služeb narostly, nerozumí však systému záloh pronajímatele, když doplatek po vyúčtování je v roce 2024 vůči zálohám téměř pětinasobný.

K otázce včasnosti námitek do vyúčtování sděluji, že nejpozději v mém přípisu ze dne 19. 3. 2025 je uvedeno, že klient rozporuje vyúčtování služeb za rok 2023 a 2024, doručené dne 24. 2. 2025. I kdybychom tedy uzavřeli, že vyúčtování bylo doručeno a je řádné, což i nadále popíráme, minimálně do vyúčtování za rok 2024 by byly námitky učiněny včasně. Klient opakovaně vyjádřil nesouhlas s výší fakturovaných částek, a to jak v přímé komunikaci se SMB (např. e-mailem ze dne 21. 2. 2025), tak i prostřednictvím žádosti o splátkový kalendář, která byla motivována snahou řešit situaci v dobré víře, nikoliv uznáním výše dluhu.

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, stanoví lhůtu pro uplatnění námitek **od řádného doručení vyúčtování**, přičemž v případě klienta nebyla vyúčtování ani jejich přílohy dostatečně srozumitelné a přezkoumatelné, vyúčtování nebylo řádné, a tudíž nelze považovat lhůtu již uplynutou, když dle mého právního názoru nenastal ani počátek jejího běhu.

Pro případ, že by nebylo vyhověno žádosti o prominutí doplatku za výše uvedené služby žádám, aby bylo klientovi doručeno řádné a přezkoumatelné vyúčtování plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami za roky 2023, 2024 a poměrnou část roku 2025.

Pouze pro úplnost, pokud jde o jednoznačnost smlouvy a inflační doložky ve vztahu k platnosti předmětných ustanovení sděluji, že i nadále trvám na svém právním hodnocení. Ve smlouvě jsou chaoticky užívány pojmy zvýšení cen, úhrad a záloh, když tyto nemají žádné legislativní zkratky, jejich obsahové vymezení není dostatečně určité, čímž jsou pak jednotlivá ustanovení jako celek nesrozumitelná. Ve smlouvě jsou nekonzistentně používány termíny úhrady vs. zálohové platby vs. platby vs. ceny vs. splátka nájemného viz čl. III. odst. 2. - 7., přičemž celý čl. III. smlouvy tak může být hodnocen až jako neurčitý.

Nájemce je dle článku III. odst. 2. smlouvy zavázán platit úhrady za energie a služby spojené s nájmem nebytových prostor, přičemž rozpis sjednaných zálohových plateb je součástí smlouvy jako příloha č. 2 Sumář plateb. Vyučování má být dle smlouvy provedeno jedenkrát ročně (článek III. odst. 3. smlouvy).

Nájemné a úhrady za služby a energie jsou dle čl. III. odst. 4. smlouvy splatné měsíčně na základě vystavené faktury pronajímatelem. Nájemce dle odst. 5. téhož článku smlouvy bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el. energie a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, je zavázán uhradit zvýšenou cenu provozních nákladů.

Dle čl. III. odst. 7. smlouvy je pronajímatel oprávněn nájemné každoročně zvýšit o částku odpovídající průměrné míře inflace dle ČSÚ za předcházející kalendářní rok, přičemž ke zvýšení dochází jednostranně ze strany pronajímatele od 1.1. kalendářního roku o poměrnou část, která se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok.

K dosavadní úhradě nájemného navýšeného o inflaci dle smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 6613034603 ze dne 29. 11. 2013, ve znění dodatků č. 1 až 3 lze uvést, že až do roku 2021 byla inflace v nízké míře jednotek procent, tudíž zásah do navýšení nájemného byl prakticky zanedbatelný. V roce 2022 nabral vývoj inflace v ČR dramaticky rostoucí tendenci. Průměrná roční míra inflace za rok 2023 byla dle údajů Českého statistického úřadu 10,7 %. Tento růst inflace se pak promítl také do nájemného dle smlouvy, a to na základě oznámení pronajímatele ze dne 22. 1. 2024 účinného zpětně od 1. 1. 2024, když nájem pro rok 2023 byl ve výši 157.272,- Kč za rok (13.106,- Kč/měsíc) a pro rok 2024 byl nájem již ve výši 174.096,- Kč (14.508,- Kč/měsíc). I jen nájem tedy meziročně vzrostl o 16.824,- Kč. Toto navýšení nelze hodnotit jako zanedbatelné a ani předvídatelné. Takové navýšení je pro klienta vzhledem k jeho činnosti a způsobu financování, likvidační. S ohledem na formulaci čl. III. odst. 7. smlouvy, kdy je pronajímatel oprávněn, tedy nikoliv povinen, navýšit nájemné o částku inflace, je na uvážení pronajímatele, zda k tomuto přistoupí a zcela určitě toto poskytuje prostor pro diferenciaci subjektů, kterým by toto beneficium mohlo být poskytnuto.

Za kladné vyřízení žádosti klient předem děkuje.

S pozdravem

Vodní záchranná služba Brno-město, z. s.

v plné moci

Mgr. Lucie Knoll, advokátka

VÁŠ DOPIS Č. J.: 603/2025
ZE DNE: 19. 3. 2025
NAŠE Č. J.: MMB/0191905/2025
SPIS. ZN.:

VYŘIZUJE: Mgr. Lenka Češková
TELEFON: +420 542 175 013
E-MAIL: ceskova.lenka@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrn

DATUM: 15. 04. 2025
POČET LISTŮ: 03

Vážená paní
Mgr. Lucie Nová Knoll
advokátka
Helceletova 235/9
602 00 BRNO

ID DS: ptqxzzt

Vyjádření k nesouhlasu s vyúčtováním služeb – Vodní záchranná služba Brno-město, z. s.

Vážená paní magistro,

Statutární město Brno, Odbor správy majetku MMB, obdržel dne 25. 3. 2025 Váš přípis ze dne 19. 3. 2025, č. j. 603/2025, označený jako „Nesouhlas s vyúčtováním služeb“, který činíte v zastoupení Vašeho klienta spolku Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., Pisárcká 480/11, Pisárky (Brno-střed), 603 00 Brno, IČO 22826416.

K Vašemu přípisu sdělujeme následující:

Na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 6622034837 ze dne 15. 12. 2022, uzavřené mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a Vaším klientem spolkem Vodní záchranná služba Brno-město, z. s., jako nájemcem, užíval spolek

- budovu bez č. p./č. e. o výměře 491,50 m², která je součástí pozemku p. č. 1456 v k. ú. Pisárky, (budova č. 17 v areálu Pisárcká 11 v Brně),
- část pozemku p. č. 1459/13 v k. ú. Pisárky o výměře 140 m².

Nájem byl sjednán na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci, tj. od 1. 3. 2023. Výpověď pronajímatele ze dne 25. 11. 2024, doručené nájemci dne 5. 12. 2024, byl nájem shora uvedeného předmětu nájmu ukončen ke dni 31. 3. 2025. K tomuto datu předal Váš klient předmět nájmu zpět pronajímateli.

K výše uvedenému doplňujeme, že do 28. 2. 2023 Váš klient užíval v areálu Pisárcká 11 v Brně nebytové prostory o celkové výměře 323 m² v budově bez čp/če, která je součástí pozemku p. č. 1475/1 v k. ú. Pisárky, a to na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 6613034603 ze dne 29. 11. 2013, ve znění dodatků č. 1 až 3.

V současné době Odbor správy majetku MMB eviduje vůči Vašemu klientovi pohledávku v celkové výši 656 312,47 Kč, a to

- nájemné za období od srpna 2024 do ledna 2025 ve výši 87 396,- Kč;

- zálohy na úhrady za služby spojené s nájmem za období od července 2024 do ledna 2025 ve výši 172 081,- Kč;
- vyúčtování služeb za rok 2023 ve výši 250 838,79 Kč;
- vyúčtování služeb za rok 2024 ve výši 145 996,68 Kč.

Co se týká nájemného a žádosti nájemce o prominutí nájemného na rok 2025, uvádíme, že nájemné bylo sjednáno ve výši 157 272,- Kč za rok. V souladu s ust. čl. III. odst. 7 smlouvy o nájmu bylo nájemné zvyšováno o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem. Takto zvýšené nájemné se nájemce zavázal hradit. Ustanovení o navyšování nájemného o inflaci je běžnou součástí nájemních smluv, uzavíraných nejen se statutárním městem Brnem. Předmětné ustanovení je součástí všech nájemních smluv uzavíraných z úrovně Odboru správy majetku MMB na pronájem majetku v jeho správě. Navyšování o inflaci je proto prováděno u všech nájemců bez rozdílu toho, zda jde o podnikatelské nebo nepodnikatelské subjekty. Mezi nájemci majetku statutárního města Brna figuruje mnoho nepodnikatelských subjektů vč. neziskových organizací, není proto důvod, aby v daném případě bylo k Vašemu klientovi přistupováno rozdílně od ostatních. Kromě toho Váš klient navyšování o inflaci po dobu trvání nájemního vztahu nijak nerozporoval a takto zvýšené nájemné po část roku 2024 i 2025 hradil. Nutno podotknout, že ustanovení o inflaci bylo obsaženo i v původně uzavřené smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 6613034603 ze dne 29. 11. 2013, i toto navyšované nájemné Váš klient bez výhrad hradil.

Dále nesouhlasíme s Vaším závěrem, že jde o ustanovení neplatné. Tento závěr není z Vaší strany nijak podložen konkrétními důvody. Nicméně si dovoluujeme konstatovat, že toto ustanovení je běžnou součástí nájemních smluv se všemi nájemci a nikdy nebylo shledáno neplatným ani žádným z obecných soudů.

Ohledně Vámi uváděného charakteru činnosti Vašeho klienta sdělujeme, že statutární město Brno nerozporuje, že Váš klient vykonává prospěšnou službu pro obyvatele a návštěvníky města Brna. Tato činnost je, jak nicméně také uvádíte, podporována statutárním městem Brnem mimo jiné financováním z jeho rozpočtu. Kromě toho na základě smlouvy o výpůjčce nebytových prostor č. 6624125982 ze dne 25. 11. 2024, uzavřené mezi statutárním městem Brnem jako půjčitelem a Vaším klientem jako vypůjčitelem, užíval Váš klient v období od 1. 12. 2024 do 31. 3. 2025 bezplatně nebytové prostory o výměře 137,80 m² v areálu Pisárecká 11 v budově bez čp/če, která je součástí pozemku p. č. 1459/5 v k. ú. Pisárky, k uskladnění záchranných člunů. V souvislosti s tímto užíváním nebyly spojeny žádné úhrady za služby. Ve stejném režimu byly Vašemu klientovi poskytnuty k užívání tyto prostory také v období od 2. 1. 2024 do 31. 3. 2024. S ohledem na výše uvedené skutečnosti považujeme tvrzení Vašeho klienta o neadekvátnosti požadovat navýšené nájemné za zcela neopodstatněné.

Ve věci prominutí nájemného sdělujeme, že nájemce požádal dopisem ze dne 5. 11. 2024 o prominutí nájemného na rok 2025. Tuto žádost předložil Odbor správy majetku MMB k projednání orgánům města Brna. Rada města Brna v rámci projednávání programu schůze č. R9/113 dne 8. 1. 2025 tento bod stáhla z programu.

Následně byl Váš klient v rámci řešení pohledávek vyzván výzvou ze dne 3. 2. 2025, č. j. MMB/0059454/2025, k úhradě dlužných částek případně i formou splátkového kalendáře. Ke dni zaslání výzvy dlužil nájemce na nájemném za rok 2025 pouze za leden 2025. Na tuto výzvu reagoval Váš klient žádostí o splátkový kalendář dlužných částek, v němž byla zahrnuta i částka nájemného za leden 2025. Nájemné za leden 2025 bylo tedy řešeno v rámci projednání dohody o splátkách dluhu. Co se týká nájemného za únor 2025 a březen 2025, tyto platby nájemce uhradil dne 20. 2. 2025 (únor 2025) a dne 19. 3. 2025 (březen 2025). S ohledem na tyto skutečnosti považujeme tvrzení, že žádost o prominutí byla ponechána bez adekvátní reakce, za neopodstatněné.

V souvislosti s žádostí Vašeho klienta, obsaženou v přípisu ze dne 19. 3. 2025, o prominutí nájemného za období leden až březen 2025 a také částky za obsluhu vrátnice, prosíme z důvodu nejasnosti požadavku o doplnění této žádosti, za jaké období, příp. v jaké výši, žádá Váš klient o prominutí nájemného (když nájemné za únor a březen 2025 bylo uhrazeno). Současně prosíme o specifikaci požadavku na prominutí částky za obsluhu vrátnice, tj. za jaké období, příp. v jaké výši, toto prominutí Váš klient žádá. Na základě tohoto doplnění bude žádost předložena k projednání orgánům města Brna.

Co se týká vyúčtování za roky 2023 a 2024, s kterými Váš klient vyslovuje nesouhlas, uvádíme následující. Předně nesouhlasíme s tvrzením Vašeho klienta, že vyúčtování nebylo provedeno řádně. Ohledně vyúčtování 2023 jsme nuceni konstatovat, že Váš klient neuplatnil námitky k tomuto vyúčtování včas, resp. do zaslání e-mailové zprávy dne 21. 2. 2025 vyúčtování žádným způsobem nerozporoval. Naopak z e-mailové i jiné korespondence Vašeho klienta vždy vyplývalo, že je si dlužné částky vědom, nechce se odpovědnosti vyhýbat a je odhodlán dluh uhradit. Z přípisů Vašeho klienta je patrné, že s ohledem na finanční situaci řeší způsoby úhrady dlužných částek, nikoliv že výši těchto částek jakkoliv rozporuje. Pokud se Váš klient dovolává použití zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, připomínáme, že lhůta k uplatnění námitek je zde 30 dnů od doručení vyúčtování, což Váš klient nesplnil. S ohledem na to, že Váš klient několikrát po obdržení vyúčtování za rok 2023 přislíbil úhradu dlužných částek s tím, že si je dluhu vědom a hledá řešení jeho úhrady, přičemž ve výše uvedené lhůtě k vyúčtování nepodal žádné námitky, považujeme současný nesouhlas s vyúčtováním služeb, zasláný prostřednictvím právního zástupce, za bezpředmětný. Kromě toho s ohledem na předchozí vystupování Vašeho klienta při jednání o úhradě dluhu považujeme jeho současný přístup za neseriózní.

V přípisu ze dne 19. 3. 2025 je uvedeno, že klient s fakturovanou výší služeb nesouhlasil (jak je uvedeno v přípisu ze dne 21. 2. 2025). Současně uvádíte, že fakturu s vyúčtováním za rok 2024 obdržel Váš klient dne 24. 2. 2025. Nemohlo tudíž jít o námitky k vyúčtování za rok 2024. Co se týká roku 2023, nelze přípis považovat za včasné námitky. O splátkový kalendář žádal Váš klient žádostí ze dne 5. 2. 2025, ani tento přípis nelze považovat za námitky k vyúčtování. Váš klient žádal o splátkový kalendář na veškeré dlužné částky, tj. včetně vyúčtování služeb. Nelze proto souhlasit s tvrzením Vašeho klienta, že žádal o splátkový kalendář na dlužnou částku nájemného, neboť nevěděl, jak situaci jinak akutně řešit. Naopak tuto žádost doplnil i přípisem ze dne 17. 2. 2025, z kterého naprosto zřejmě vyplývá, že dluh si plně uvědomuje, je odhodlán jej uhradit, v současné době nemá možnost splatit celou částku najednou, proto podal žádost o schválení splátkového kalendáře.

Současně jsme nuceni se vyjádřit k prohlášení Vašeho klienta, že žádost o prominutí nájemného i reklamace vyúčtování služeb za rok 2023 a 2024 byly ponechány ze strany pronajímatele bez adekvátní reakce, kdy naopak byla klientovi zaslána výzva k úhradě. Co se týká žádosti o prominutí nájemného, dovolujeme si odkázat na odůvodnění výše. Co se týká reklamace vyúčtování, za rok 2024 neobdržel pronajímatel žádnou reklamaci, resp. námitky od Vašeho klienta, nemohl na ni tedy nijak reagovat. Takové námitky proto nelze ani doplnit. Do doby zaslání výzvy k úhradě Vašemu klientovi (dne 3. 2. 2025) pronajímatel neobdržel ani žádnou jinou reklamaci vyúčtování. Nelze souhlasit ani s tvrzením, že Váš klient vyúčtování několikrát rozporoval.

Dále nesouhlasíme s tvrzením, že ustanovení smlouvy o nájmu jsou neurčitá. Ze smlouvy zcela jasně vyplývá, že úhrady za služby mají být hrazeny formou záloh, které jsou následně vyúčtovány. Současně je sjednáno, že vyúčtování zálohových plateb bude provedeno jedenkrát ročně na základě skutečné spotřeby a nájemce je povinen uhradit je do čtrnácti dnů po obdržení vyúčtování. Pro doplnění Váš klient neuplatnil žádné námitky ani v této době splatnosti nedoplatku na vyúčtování. Nutno podotknout, že Váš klient byl nájemcem nebytových prostor v areálu Pisárecká 11, k. ú. Pisárky, od r. 2013. Za tuto dobu nevznášel žádné námitky ke znění smlouvy, vyúčtování, způsobu rozúčtování služeb apod., naopak za dobu trvání nájmu mu byly všechny tyto skutečnosti dobře známy.

Jak uvádíme výše, pronajímatel nesouhlasí s tvrzením, že vyúčtování za roky 2023 a 2024 nebylo provedeno řádně. Současně trváme na tom, že Váš klient neuplatnil řádně a včas námitky proti vyúčtování za rok 2023. Vzhledem k tomu, že součástí přípisu ze dne 19. 3. 2025 je i reklamace vyúčtování za rok 2024, dovolte, abychom se k uváděným skutečnostem vyjádřili.

Vyúčtování splňuje veškeré náležitosti. Z podkladu pro vyúčtování jednoznačně vyplývá skutečná výše nákladů včetně přehledu podle jednotlivých služeb a výše záloh na jednotlivé služby. Dále je u jednotlivých služeb rozepsán způsob výpočtu, stavy měřidel, spotřeba, jednotkové ceny atd.

Váš klient se ohrazuje proti vyúčtování částek za obsluhu vrátnice a vyúčtování elektřiny. Co se týká vyúčtování elektřiny, uvádíte, že není zřetelný rozdíl mezi vstupní cenou od distributora a cenou účtovanou pronajímatelem, včetně rozlišení případných vedlejších nákladů. K této námitce uvádíme, že náklady na elektrickou energii byly nájemci vyúčtovány dle skutečné spotřeby. Do ceny přeúčtované elektřiny v žádném případě, a to v souladu s příslušnými právními předpisy, nevstupují žádné další náklady spojené s provozem vlastního zařízení. Tuto námitku jsme proto nuceni považovat za bezpředmětnou.

Ve věci vyúčtování obsluhy vrátnice (ostrahy) sdělujeme, že postup u vyúčtování ostrahy je založen na celkových nákladech na ostrahu za celkovou hlídanou plochu areálu (dle fakturovaných nákladů dodavatelem) vůči pronajaté ploše jednotlivými nájemci. Náklady na ostrahu jsou na každého nájemce vypočítány dle pronajaté plochy, při změně počtu nájemců se cena ostatním nájemcům nijak nemění. Náklady na plochy, které nejsou pronajaté, nese pronajímatel. Nedochází proto k žádnému přepočtu podle počtu nájemců, náklady nese každý nájemce vždy dle své pronajaté plochy. Způsob vyúčtování byl po dobu nájmu Vašeho klienta stejný. Vašemu klientovi, jako dlouhodobému nájemci v areálu Pisárecká 11, byl tento způsob známý.

Celková plocha areálu, na kterou se vztahuje ostraha, činí 7 401,9 m². Celková fakturovaná částka je ve vyúčtování vždy uvedena. Z této se vypočítá cena na m² a dle této jednotkové ceny konkrétní náklady na nájemce podle pronajaté plochy. Podotýkáme, že Váš klient měl jako nájemce pronajaté plochy o celkové výměře 631,50 m².

Dle čl. III. odst. 5 smlouvy o nájmu nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen bude nájemci účtovaná cena za služby takto zvýšená, a nájemce se zavazuje takto zvýšenou cenu uhradit. I v nákladech na ostrahu došlo k navýšení ceny od dodavatele, což vzhledem ke zvyšování cen prakticky všeho zboží a služeb v předešlých letech mohl nájemce očekávat.

Navíc dle předchozí smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 29. 11. 2013 měl nájemce v nájmu prostory o celkové výměře 323 m², tedy od 1. 3. 2023 užíval plochu bezmála dvojnásobnou. I z tohoto důvodu si měl být nájemce vědom, že spolu se zvýšenou pronajatou plochou se zvýší i s tím spojené náklady. Proto se nemůžeme ztotožnit s tvrzením Vašeho klienta, že by smlouvu neuzavřel, pokud by věděl o takto vysokých nákladech. Nutno podotknout, že nájemce nehradil ani řádné nájemné, ani zálohy na služby, jejichž nízkou výší rozporuje.

Současně uvádíte, že došlo k neúměrnému navýšení částky za služby mezi roky 2023 a 2024. K tomu sdělujeme, že částka 127 175,- Kč za služby (ostraha a odvoz odpadu) je za období od 1. 3. 2023 do 31. 12. 2023. Od 1. 1. 2023 do 28. 2. 2023 užíval nájemce jiné prostory v areálu na základě předchozí smlouvy o nájmu ze dne 29. 11. 2013, kdy náklady na tyto služby činily 24 521,- Kč. V tomto období však nájemce užíval podstatně méně ploch než od 1. 3. 2023. Nelze proto říci, že došlo k neúměrnému navýšení částky nebo že navýšení bylo řádově vyšší.

Ke skutečnosti, že Váš klient je nepodnikatelským subjektem, jsme se vyjádřili již výše. Činnost Vašeho klienta je podporována statutárním městem Brnem také financováním z jeho rozpočtu. Jak jsme uvedli výše, na základě smluv o výpůjčce nebytových prostor, uzavřených mezi statutárním městem Brnem jako půjčitelem a Vaším klientem jako vypůjčitelem, užíval Váš klient v období od 2. 1. 2024 do 31. 3. 2024 a od 1. 12. 2024 do 31. 3. 2025 bezplatně nebytové prostory o výměře 137,80 m² v areálu Pisárecká 11 k uskladnění záchranných člunů. V souvislosti s tímto užíváním nebyly spojeny žádné úhrady za služby.

K námitce ohledně doručení vyúčtování za rok 2023 v říjnu roku 2024 sdělujeme, že zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, se vztahuje mimo jiné na nebytové prostory v domě s byty. V případě analogického použití pro ostatní nebytové prostory lze vycházet pouze z výkladů. Pokud Váš klient na toto použití poukazuje, konstatujeme, že pronajímatel neobdržel od Vašeho klienta žádnou výzvu ani jinou žádost, kterou by se domáhal vyúčtování služeb dříve. Stejně tak sám nedodržel 30 denní lhůtu pro podání námitek proti vyúčtování za rok 2023.

Nicméně pronajímatel na základě přípisu ze dne 19. 3. 2025 znovu prověřil veškeré vyúčtované náklady na služby a provedl podrobnou kontrolu postupu a výpočtu. Na základě tohoto prověření sdělujeme, že vyúčtování všech služeb za roky 2023 a 2024 bylo provedeno řádně, v souladu s právními předpisy, smlouvou o nájmu a ve správné výši. Vyúčtování za poměrnou část roku 2025 bude nájemci zasláno následně po jeho vyhotovení.

S ohledem na shora popsané skutečnosti trváme na veškerých dlužných částkách vůči Vašemu klientovi.

Jak jsme uváděli výše, v souvislosti s žádostí o prominutí nájemného za období leden až březen 2025 a také částky za obsluhu vrátnice, prosíme o doplnění této žádosti, za jaké období, příp. v jaké výši, žádá Váš klient o prominutí nájemného (když nájemné za únor a březen 2025 bylo uhrazeno). Současně prosíme o specifikaci požadavku na prominutí částky za obsluhu vrátnice, tj. za jaké období, příp. v jaké výši, toto prominutí Váš klient žádá. Na základě tohoto doplnění bude žádost předložena k projednání příslušným orgánům města Brna.

S pozdravem

Ing. Richard Elleder
vedoucí Odboru správy majetku MMB

NA VĚDOMÍ

Ing. Jiří Proch, OSM MMB
Eliška Otáhalová, OSM MMB
Ing. Mgr. Pavel Straka, OSM MMB

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 6622034837
uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. 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 pověřen na základě usnesení přijatého na schůzi Rady města Brna č. R9/005
konané dne 23. 11. 2022 Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Vodní záchranná služba Brno-město, z.s.

se sídlem Pisárcká 480/11, Pisárky (Brno-střed), 603 00 Brno
zastoupený Mgr. Pavlem Plavinou, předsedou
IČO: 22826416

zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. L, vl. 14373

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1456 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č. p./č. e. – jedná se o budovu č. 17 (dále jako „budova“), a pozemku p. č. 1459/13 (ostatní plocha) (dále jako „pozemek“), v k. ú. Pisárky, obec Brno. To vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, na LV č. 10001.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, je budova o výměře 491,50 m² uvedená v odst. 1 a část pozemku o výměře 140 m², na němž je umístěn přístřešek (dále jako „předmět nájmu“). Předmět nájmu je vyznačen v grafické příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat jako kanceláře, sklady, školící místnost a klubovnu.
4. 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

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná.

3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
- a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - d) bude nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.

Z důvodu shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

III.

Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou ve výši **157.272,- Kč za rok**.
2. Nájemce se dále zavazuje platit úhrady za energie a služby spojené s nájmem nebytových prostor. Rozpis sjednaných zálohových plateb je uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Vyúčtování zálohových plateb bude provedeno jedenkrát ročně na základě skutečné spotřeby a nájemce je povinen uhradit je do čtrnácti dnů po obdržení vyúčtování.
4. Nájemné za předmět nájmu a úhrady za služby a energie jsou splatné měsíčně, vždy k poslednímu dni každého měsíce, za který platby náleží, převodem na bankovní účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el. energie a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu provozních nákladů uhradit.
6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a úhrad za služby a energie, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
7. 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. měsíc doplacen ve splátce za II. měsíc kalendářního roku (případně ve splátce za další následující měsíce, pokud bude průměrná míra inflace vyhlášena později). V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen 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 do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.
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. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny předmětu nájmu bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení, ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu.
6. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést jej 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.
7. 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.
8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního 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 služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

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 stavebního 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. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 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 ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, 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. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva 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 protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. Proběhne-li protokolární předání dle předchozí věty dříve než zveřejnění této smlouvy v registru smluv, nabývá smlouva účinnosti tímto zveřejněním.

Doložka

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 20. 10. 2022 do 7. 11. 2022.

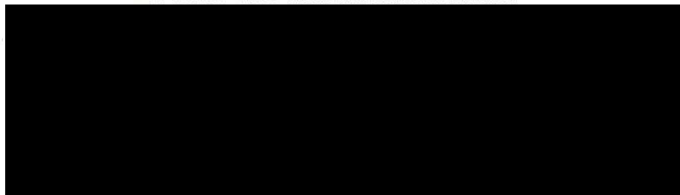
Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R9/005 konané dne 23. 11. 2022.

V Brně dne 1. 12. 2022



Statutární město Brno
Bc. Petr Gabriel
vedoucí OSM MMB
pronajímatel

V Brně dne 15. 12. 2022



Vodní záchranná služba Brno-město, z.s.
Mgr. Pavel Plavina
předseda
nájemce

R9/005 jednání Rady města Brna
konané dne 23. 11. 2022
p o v ě ř í l o

vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

