

Z9/21. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 12.11.2024

42. Žádost společnosti OSEVA,AGRO Brno, spol. s r.o. o vzdání se práva na část nájemného za užívání nebytových prostor v budově Jánská 459/23, k. ú. Město Brno

Anotace

Předmětem materiálu je projednání žádosti společnosti OSEVA,AGRO Brno, spol. s r.o. o slevu z nájmu za užívání nebytových prostor v budově Jánská 459/23, k. ú. Město Brno.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** žádost společnosti OSEVA,AGRO Brno, spol. s r.o., Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno, IČO 60707925 ze dne 7. 3. 2024 o slevu z nájmu za užívání nebytových prostor v budově č. p. 459, Jánská 23, která je součástí pozemku p. č. 155 v k. ú. Město Brno;
- schvaluje** vzdání se práva na část nájemného ve výši 114.549,50 Kč, rovnající se výši nájemného za dva měsíce roku 2023, vůči nájemci společnosti OSEVA,AGRO Brno, spol. s r.o., Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno, IČO 60707925, za užívání nebytových prostor v budově č. p. 459, Jánská 23, která je součástí pozemku p. č. 155 v k. ú. Město Brno;

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na schůzi R9/103 konané dne 23. 10. 2024 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout navržené usnesení.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Richard Elleder

vedoucí odboru - Odbor správy majetku

5.11.2024 v 12:13

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

5.11.2024 v 10:50

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Zadost_Oseva.pdf)	7 - 10
Příloha (NS_Janska23.pdf)	11 - 28

Důvodová zpráva

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 155, jehož součástí je budova Jánská 23, č. p. 459, vše v k. ú. Město Brno. Nebytové prostory o celkové výměře 461 m² v 1. NP, 2. NP a 1. PP popsané budovy užívá společnost OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o., Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno, IČO 60707925, a to na základě smlouvy o nájmu č. 6621031012 ze dne 3. 8. 1998 za účelem provozování prodejny zahrádkářských potřeb pod názvem Flora. Aktuální předpis nájmného činí 760.838,- Kč/rok (1.650 Kč/m²/rok).

Odbor správy majetku MMB eviduje žádost nájemce ze dne 7. 3. 2024 o slevu u nájmného, neboť v uvedeném objektu probíhala v roce 2023 rekonstrukce uličního parteru, která dle nájemce zásadně ovlivnila chod prodejny a výši tržeb. Po dobu dvou týdnů v červenci 2023 musela být prodejna zcela uzavřena, od 17. 7. 2023 do konce měsíce září 2023 nemohl z důvodu rekonstrukce vůbec využívat obchodní prostor včetně výloh.

Nájemce požaduje slevu z nájmného ve výši 50 %, a to za období od 1. 7. 2023 do 31. 12. 2023. V roce 2023 činilo nájmné 687.297 Kč/rok, znamenalo by to tedy slevu ve výši 171.824,25 Kč.

Pronajaté prostory jsou rozděleny na dvě samostatné prodejny, a to prodejnu „Oseva“ a prodejnu „Zelenina“ (obě provozuje tentýž nájemce). Dle sdělení Jiřího Dalera ze společnosti Brněnské komunikace a.s., který v rámci stavební akce působil jako technický dozor investora, byl průběh stavebních prací následující:

- prodejna „Oseva“

3. – 16. 7. 2023 prodejna zcela uzavřena
17. 7. – 31. 8. 2023 přední prodejní plocha uzavřena, zadní část prodejny v provozu, výkladce v rekonstrukci
1. 9. – 8. 12. 2023 prodejní plochy v provozu, výkladce v rekonstrukci
(po 8. 12. 2023 práce ukončeny a stavba funkční, do 22. 12. 2023 pouze nepravidelné opravy vad)

- prodejna „Zelenina“

3. – 30. 7. 2023 prodejní plochy v provozu, výkladce v rekonstrukci
31. 7. – 31. 8. 2023 prodejna zcela uzavřena
1. 9. – 8. 12. 2023 prodejní plochy v provozu, výkladce v rekonstrukci
(po 8. 12. 2023 práce ukončeny a stavba funkční, do 22. 12. 2023 pouze nepravidelné opravy vad)

Z výše uvedeného vyplývá, že část „Oseva“ byla mimo provoz pouze v termínu 3. – 16. 7. 2023, část „Zelenina“ pak v termínu 31. 7. – 31. 8. 2023. Po zbylou dobu trvání stavebních prací prodejny fungovaly, byť s určitým sníženým komfortem.

Odboru správy majetku MMB se proto jeví jako odpovídající situaci poskytnout nájemci slevu z nájmného ve výši odpovídající maximálně dvěma měsícům, což by při nájmném 687.297,- Kč za rok 2023 činilo částku 114.549,50 Kč.

Vedení města dne 4. 9. 2024 **souhlasilo** s poskytnutím slevy z nájemného za nebytové prostory v budově Jánská 23, č. p. 459, která stojí na pozemku p. č. 155 v k. ú. Město Brno, nájemci OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o., Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno, IČO 60707925, ve výši nájemného za období dvou měsíců 2023, tedy o částku 114.549,50 Kč a **uložilo** vedoucímu Odboru správy majetku MMB zajistit předložení příslušného materiálu do volených orgánů města.

Odbor správy majetku předkládá materiál do volených orgánů města s návrhem na schválení slevy 114.549,50 Kč, což se rovná výši nájemného za dva měsíce roku 2023, nájemci OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o., Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno, IČO 60707925 za užívání nebytových prostor v budově Jánská 23, č. p. 459, která stojí na pozemku p. č. 155 v k. ú. Město Brno.

Materiál byl projednán v Komisi bydlení RMB na zasedání konaném dne 7. 10. 2024. Komise **doporučuje** Radě města Brna **doporučit** Zastupitelstvu města Brna

vzít na vědomí žádost společnosti OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o., Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno, IČO 60707925 ze dne 7. 3. 2024 o slevu z nájmu za užívání nebytových prostor v budově č. p. 459, Jánská 23, která je součástí pozemku p. č. 155 v k. ú. Město Brno;

schválit vzdání se práva na část nájemného ve výši 114.549,50 Kč, rovnající se výši nájemného za dva měsíce roku 2023, vůči nájemci společnosti OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o., Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno, IČO 60707925, za užívání nebytových prostor v budově č. p. 459, Jánská 23, která je součástí pozemku p. č. 155 v k. ú. Město Brno.

Hlasování: 11-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 13 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jilková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Bc. Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	omluven	pro

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. R9/103 konané dne 23. 10. 2024 a **doporučila** Zastupitelstvu města Brna

vzít na vědomí žádost společnosti OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o., Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno, IČO 60707925 ze dne 7. 3. 2024 o slevu z nájmu za užívání nebytových prostor v budově č. p. 459, Jánská 23, která je součástí pozemku p. č. 155 v k. ú. Město Brno;

schválit vzdání se práva na část nájemného ve výši 114.549,50 Kč, rovnající se výši nájemného za dva měsíce roku 2023, vůči nájemci společnosti OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o., Řípská 1181/18a, Slatina, 627 00 Brno, IČO 60707925, za užívání nebytových prostor v budově č. p. 459, Jánská 23, která je součástí pozemku p. č. 155 v k. ú. Město Brno.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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



Statutární město Brno

Doručeno: 07.03.2024

MMB/0118962/2024

listy: přílohy: 1

druh: l1/sv:



mmb1es8f0ebb89



OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o., Řípská 1181/18a, 627 00 Brno, Česká republika

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Odbor správy majetku

Dne: 7.3. 2024

Věc: Žádost o slevu nájemného

Vážení,

dne 1.1. 2021 jsme koupí podniku pana Kalába převzali nájemní smlouvu č. 59/98 nebytových prostor v objektu Jánská 23, kde se od té doby nachází naše prodejna zahrádkářských potřeb Flora.

V tomto pronajímaném objektu probíhala rekonstrukce „**Jánská 23 – oprava uličního parteru**“ zhotovitelem **IDEA stavby s.r.o.** Jako nájemce máme v případě oprav trvajících vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouho nebo ztěžujících užívání věci nad míru obvyklou, právo na slevu z nájemného, jejíž výše se odvíjí od doby trvání oprav a jejich rozsahu.

Tato rekonstrukce zásadně ovlivnila chod naší prodejny a měla zásadní vliv na velikost tržeb na mnoho měsíců. Termín rekonstrukce byl naplánován v období červenec-říjen roku 2023, ve skutečnosti probíhal až do poloviny ledna roku 2024, kdy bylo teprve možné dát výloh zboží a prodejna tak až po půl roce od zahájení rekonstrukce nevypadala jako uzavřená.

Naše prodejna byla díky rekonstrukci zcela uzavřena první dva týdny červenci. Dále v termínu od 17.7. 2023 až do konce září jsme nemohli využívat vůbec první pronajatou místnost, kdy byla společně s výlohami i v celkové rekonstrukci.

Adresa

OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o.
Řípská 1181/18a, 627 00 Brno
www.oseva-agro.cz

Kontakty



Identifikační údaje

IČ: 60707925
DIČ: CZ60707925

Bankovní spojení

ČSOB, a.s.
3852807/0300



Hlavním aspektem, který měl vliv na velikost tržeb, byl odrazující stav, kdy po celou dobu rekonstrukce až do počátku prosince 2023 nebyla vůbec nainstalována výloha, ani označení provozoven (vývěsní štít). Na chodníku přímo před prodejnou bylo ohrazení, stavební nepořádek a z celkového pohledu z ulice vypadala prodejna jako uzavřená. Tato situace vedla k propadu našich tržeb na polovinu a to za zachování fixních mzdových nákladů na naše zaměstnance. Pro lepší názornost vlivu průběhu rekonstrukce na naši prodejnu přikládáme fotografie ze stavby.

Prosíme Vás tedy o narovnání nájemních podmínek tak, aby tyto odpovídaly okolnostem proběhlé rekonstrukce a jejich navazujících ekonomických dopadů na naši prodejnu na základě výše uvedeného a žádáme Vás o **poloviční slevu z nájemného** z naší nájemní smlouvy a to za období, které rekonstrukce ovlivnila nejvíce tedy **od 1.7. 2023 do 31. 12. 2023**. Tuto slevu považujeme přiměřenou obtížím, které vznikly při provádění rekonstrukce.

Vzhledem k okolnostem výše uvedených věříme, že naší žádosti vyhovíte.

S pozdravem

Digitálně
podepsal Ing.
Tomáš Hanzelka
Datum:
2024.03.07
14:10:28 +01'00'

Ing. Tomáš Hanzelka
OSEVA,AGRO Brno
jednatel

Adresa

OSEVA,AGRO Brno, spol. s r.o.
Řípská 1181/18a, 627 00 Brno
www.oseva-agro.cz

Kontakty



Identifikační údaje

IČ: 60707925

DIČ: CZ60707925

Bankovní spojení

ČSOB, a.s.

3852807/0300







Smlouva o nájmu číslo: 59/98

66 21 0310 12X
ONEVA AG20
1.1.2019

ná podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových
r ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) mezi smluvními
mi:

nemovitostí města Brna, s. p. v likvidaci, jako vykonavatel
hospodaření, Masarykova 37, 659 32 Brno,
oupení likvidátorem Ing. Josefem BAUEREM
jen pronajímatel)
69 63 383

spojení: CREDITANSTALT, Lidická 59, Brno
úctu: 35656077/2700

Kaláb Pavel, Bratislavská 11, 602 00 Brno

(dále jen nájemce)

číslo: 560511/2678
12181528

I.

ímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání nebytové
ry v domě na ulici Jánská č.or. 23, č.pop. 459.

nachází na parcele číslo 155, k. ú. Brno-město.

ímané nebytové prostory jsou situovány v přízemí, v suterénu
patře.

se sjednává na dobu neurčitou, k účelům prodejna, kancelář real.
ovní.

předmět činnosti nájemce je obchodní živnost a cestovní kancelář,
ní agentura.

II.

ové prostory jsou pronajímány touto smlouvou na základě rozh.
kační komise ze dne 17.7.1991, 8.10.1991, 5.12.1996 a dle rozh.
y vedení ze dne 25.5.1998.

se má právo k provozování činnosti uvedené v čl.I. Ž.1. č.ev.

2-28002, č.j. 19791/96/04-02, Ž.1. č.ev. 370202-28003, č.j.

/96/04-02, ze dne 11.11.1996, Ž.1. č.j. 04/3281/01/0, 31.3.1992.

III.

y ÚT/TUV a V/ST ve výši podle výp. listu jsou splatné spolu s
ným za nebytový prostor a každý rok budou vyúčtovány podle
išných předpisů.

né včetně záloh je splatné čtvrtletně vždy do 5.dne druhého
e ve čtvrtletí převodním příkazem na účet SNmB.

padě prodlení některé z plateb nájemce zaplatí pronajímateli
tek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den
ení.

, druh, výměry nebytových prostorů a výše nájemného, úhrad za
y a záloh je stanovena ve výpočtovém listě, který je nedílnou
stí této smlouvy.

měně nájemného je pronajímatel povinen vystavit nový výpočtový
který bude rovněž nedílnou součástí smlouvy.

vá výměra nebytového prostoru 461 m².

aná cena:

jna104,- m ²	2 500,-Kč/m ² /rok
lár 18.23 m ²	2 500,-Kč/m ² /rok
, dílna ..20.77 m ²	2 200,-Kč/m ² /rok
zařízení...3,- m ²	500,-Kč/m ² /rok
sklad ...315,- m ²	200,-Kč/m ² /rok.

cena bude vždy k 1. 7. kalendářního roku automaticky upravována
saženou míru inflace za předchozí kalendářní rok publikovanou
m statistickým úřadem.

IV.

Jiná ujednání:

Pronajímatel upozorňuje, že na vydání nemovitosti byl uplatněn ná dle z. č. 87/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Závazky z t smlouvy na osobu oprávněnou dle tohoto zákona nepřecházejí.

Nájemce se zavazuje, že veškeré opravy, úpravy a běžnou údržbu pr de na vlastní náklady, bez návratnosti vynaložených prostředků.

Pokud bude v pronajímaných prostorách činnost se zvýšeným požá nebezpečím, je nájemce povinen prostřednictvím odborně způso osoby zabezpečit posouzení požárního nebezpečí z hlediska ohro osob a majetku a plnění dalších povinností na úseku požární ochra souladu s ust. § 6 odst. 1 a 3 zákona ČNR č. 133/1985 Sb. o pož ochraně.

Nájemce je povinen v souladu se z.č. 125/1997 Sb. o odpadech zaji likvidací odpadu přímo s organizacemi k zneškodnění odpadu. Souč je nájemce povinen dodržovat Kanalizační řád m. Brna.

Nájemce se zavazuje sjednat pojištění svého majetku v pronajíma prostorách, jakož i pojištění odpovědnosti za škody, způsobené pr jímatelem či jiným osobám v souvislosti s provozovanou činností.

Nájemce je povinen dodržovat zásady řádného užívání bytu a nebyto prostoru, které jsou přílohou této smlouvy.

V.

Není-li ujednáno jinak, pronajímatel je povinen odevzdat neby prostor nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a zabezp vat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebyto prostoru spojeno.

Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnuté smlouvě.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním. Pokud nájemce hodlá přenechat z vážných důvodů nebytový prosto podnájmu, je povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele. tohoto souhlasu je takový podnájem neplatný a je důvodem k výpov

VI.

Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné práce inves ního charakteru pouze se souhlasem pronajímatele a za podmínek nověných ve smyslu z. č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších před stavebním úřadem.

Jedná-li se o památkový objekt, je nutné si k úpravám vyžádat s visko odboru kultury MMB.

O rozsahu stavebních prací, předpokládané výšce finančních nák vynaložených na tyto práce, sjedná nájemce s pronajímatelem pís dohodu, která se stává nedílnou součástí této smlouvy. V této d lze s ohledem na rozsah prováděných prací a vynaložené náklady d nout výpovědní lhůtu jinou než v čl. VIII. smlouvy.

VII.

Reklamní a jiné zařízení přesahující obvyklý rámeček lze umístit na jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Cena za umístění tak reklamního a jiného zařízení se sjednává dohodou, která se nedílnou součástí této smlouvy.

VIII.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Nájemce se zavazuje, že do tří měsíců od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi prostory vyklidí a předá pronajímateli.

IX.

Tato smlouva s účinností od 1. 7. 1998 ruší všechny předcházející smlouvy a dohody o užívání předmětných prostor.

X.

Případné změny a doplňky smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou.

XI.

Tato smlouva se sepisuje ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.

V Brně dne 3. 8. 98
Pronajímatel:

Správa nemovitostí města Brna
státní podnik v likvidaci
659 32 Brno, Masarykova 37.

Ing. Josef Bauer
likvidátor podniku

V Brně dne 8. 7. 1998
Nájemce:

.....
podpis nájemce

FLORA
PAVEL KALÁB
JÁNSKÁ 23, 602 00 BRNO
DIČ: 288-5605112678
TEL.: 05/ 4221 3079

Dodatek č.1

ke smlouvě o nájmu č.59/98

sjednané mezi Správou nemovitostí města Brna, s.p. v likvidaci a níže uvedeným nájemcem
dne 3.8.1998

uzavřený mezi smluvními stranami:

**1. Statutární město Brno, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno
zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA**

IČ : 44992785

Bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland N.V. , pobočka Brno, Hilleho 6

č.ú. : 7510006738/5400

dále jen pronajímatel

a

2. Pavel Kaláb

Bydliště: [REDACTED]

Místo podnikání: Jánská 459/23, 602 00 Brno

IČ: 12181528

dále jen nájemce

na základě dohody smluvních stran se dosavadní ustanovení smlouvy mění a doplňuje takto:

čl.I.

Text článku se nahrazuje tímto textem:

„Pronajímatel je vlastníkem objektu Jánská 23, č.p.459 na pozemku p.č. 155 k.ú.Město Brno, obec Brno.

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání nebytové prostory v 1.NP, 2.NP a 1.PP ve výše uvedeném objektu o celkové výměře 461 m²:

obchodní prostory o výměře 104 m², prostory realitní kanceláře o výměře 18,23 m², dílna o výměře 20,77 m², sociální zařízení o výměře 3 m², sklady o výměře 315 m².

Nájemce nebytové prostory do užívání přijímá.

Účel nájmu: prodejna, kancelář k administrativní činnosti, skladovací prostory.

Předmět podnikání nájemce dle Živnostenského rejstříku: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti:

- Zprostředkovatelská činnost,
- Obchodní živnost-nákup zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej,
- Prodej chemických látek a chemických přípravků klasifikovaných jako hořlavé, zdraví škodlivé, žíravé, dráždivé, senzibilizující
- Prodej drogistického zboží
- Realitní agentura
- Skladování zboží a manipulace s nákladem
- Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

PAVEL KALÁB
Jánská 23, 602 00 Brno
IČ: 12181528
DIČ: CZ06811528

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Oddělení správy majetku
Husarův J. 601 67 Brno

vedoucího Oddělení správy majetku
kromě dne 30.05.2012
p.č. 101/110
Jednání Rady města Brna

čl.III.

Text článku se nahrazuje tímto textem:

1. **Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává částkou ve výši 430 870,- Kč ročně
Výše čtvrtletní splátky činí 107 717,50 Kč.**
2. **Nájemce se zavazuje dále platit zálohy na služby spojené s pronájmem nebytových prostor (za vodné, stočné a drobnou údržbu). Podrobnější rozpis sjednaných záloh bude uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.**
3. **Nájemné za užívání nebytových prostor včetně záloh na služby je splatné čtvrtletně, vždy k 15.dni každého prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, tedy vždy k 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10. převodem na účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů po jeho obdržení.**
4. **Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen vodného, stočného a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.**
5. **Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby či vyúčtování záloh, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.**
6. **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. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.**

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek je vyhotoven v 6-ti stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily a že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Tento dodatek ke smlouvě o nájmu nebytových prostor byl schválen usnesením Rady města Brna R6/068 konané dne 30.5.2012 a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 14. 06. 2012

26/068 jednání Rady města Brna
konané dne 30. 05. 2012
pověřilo
vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

TO BRNO
TA BRNA
majetku
57 Brno

N á j e m c e

PAVEL KAL
Jánská 23, 602 00 BRNO
tel.: 542 213 079
DIČ: CZ5605112678

V Ý P O Č T O V Ý L I S T

Vlastník STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
 Správce MMB OSM
 Husova 3
 601 67 Brno
 Tel.: 542175048

IČ vlastníka 44992785
 IČ správce 44992785
 DIČ správce CZ44992785
 Banka The Royal Bank of
 Účet č.: 7510006738/5400

Nebytový prostor č.: 601
 Var.symbol: 7004590601

JÁNSKÁ 459.00/23
 BRNO

Nájemce KALÁB PAVEL
 JÍLKOVA 1358/99
 602 00 BRNO
 okres: BRNO
 IČ : 12181528
 Rodné číslo: 560511/2678

Peněžní ústav:
 Číslo účtu :
 Specif.symbol:
 Telefon :
 Fax :

Směrné číslo (vodné) : 0016

Počet osob : 9

Účel nájmu : KANCELÁŘ	Celková plocha	Cena za m2 za rok	Roční nájemné	Započítat. podl. plocha ÚT	TUV
M I S T N O S T I	104.00			0.00	0.00
M I S T N O S T I	18.23			0.00	0.00
M I S T N O S T I	20.77			0.00	0.00
M I S T N O S T I	3.00			0.00	0.00
M I S T N O S T I	315.00			0.00	0.00
Počet Podlaží místností 0 0	461.00		430870.00	0.00	0.00

Čtvrtletní nájemné

Nájemné

107718.00

107718.00

Čtvrtletní platby na služby

Vodné a stočné

3981.00

3981.00

Celkem nájemné a služby čtvrtletně

111699.00

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy.
PŘI PLATBĚ NA ÚČET VŽDY UVÁDĚJTE VARIABILNÍ SYMBOL NEBYTOVÉHO PROSTORU!
 V případě pozdní platby bude účtován úrok z prodlení dle nájemní smlouvy.

v dne 14. 06. 2012

PAVEL KALAB
 Jánská 23, 602 00 BRNO
 tel.: 542 213 079
 DIČ: CZ5605112678

Nájemce

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
 MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

etku
 Brno
 e

atel

Faint, illegible text, possibly a header or introductory paragraph.

Faint, illegible text, possibly a table or list.

14. 06. 2018

Faint, illegible text, possibly a signature or stamp.





Smlouva o koupi závodu

uzavřená níže uvedeného dne měsíce a roku mezi:

pan Pavel Kaláb

se sídlem: Jánská 459/23,
602 00, Brno-město, IČ: 12181528
doručovací adresa: Jílkova 99, 615 00 Brno
číslo bankovního účtu: 0553540621/0100

dále jako „Prodávající“

a

společnost OSEVA, AGRO Brno spol s r.o.

se sídlem: Řípská 1181/18a, 62700, Brno IČ: 60707925
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 15312
číslo bankovního účtu: 3852807/0300
zastoupená jednatelem Ing. Milanem Skládáným

dále jako „Kupující“

I. Účel smlouvy

Účelem této Smlouvy o koupi Závodu (dále jen „smlouva“) je převod vlastnického práva k Závodu za sjednanou kupní cenu z Prodávajícího na Kupujícího.

II. Vlastnické právo Prodávajícího

Prodávající je ke dni uzavření této smlouvy vlastníkem Závodu jako věci hromadné: prodejny označené Flora – Pavel Kaláb na adrese: Jánská 23, č.p. 459, na pozemku p.č. 155, k. úz. Město Brno, obec Brno, která představuje organizovaný soubor jmění, které Prodávající vytvořil, a které z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti (dále jen „Závod“).

III. Závod

1) Závod jako organizovaný soubor jmění prodávajícího tvoří:

a) **hmotná složka** představující:

- i. movité věci tak, jak budou vymezeny v dodatku této smlouvy (dále jen: „Dodatek“);
- ii. zásoby a zboží na skladě tak, jak budou vymezeny v Dodatku této smlouvy;

b) **osobní složka**

- i. představující zaměstnance tak, jak jsou uvedeni v Příloze č. 3 této smlouvy

Účinností této smlouvy přecházejí na Kupujícího práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů k takto uvedeným zaměstnancům. **Kupující se zavazuje mzdu zaměstnanců a veškeré s tím související odvody a plnění hradit počínaje účinností smlouvy stanovené na den 1. 1. 2021**, ve kterém Kupující nabyde vlastnické právo k Závodu.

Na Kupujícího v plném rozsahu přejdou nároky zaměstnanců vyplývající z pracovněprávních vztahů, které vznikly přede dnem uzavření této smlouvy a které nezanikly do dne, ve kterém Kupující nabyl vlastnické právo k Závodu, a to zejména oprávněné nároky plynoucí z nevyčerpané dovolené na zotavenou a nároky na výplatu mzdy, kdy tyto oprávněné nároky jsou dluhem podle odst. c) písm. iii. tohoto článku této smlouvy.

Prodávající prohlašuje, že žádný ze zaměstnanců neuplatnil u Proávajícího vůči Proávajícímu jako zaměstnavateli nárok na odškodnění pracovního úrazu či nemoci z povolání a, vyjma nároků dle odst. c) písm. iii. tohoto článku této smlouvy, neexistují žádné neuspokojené nároky zaměstnanců vůči Proávajícímu jako zaměstnavateli, zejména nároky z titulu nevyplacené mzdy nebo její části, náhrady mzdy, náhrady škody atp.

c) **nehmotná složka představující:**

- i. nehmotný majetek tak, jak je vymezen v příloze č. 5 této smlouvy;
- ii. pohledávky uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy;
- iii. práva a povinnosti vyplývající ze smluv uzavřených mezi Proávající a třetími stranami, týkající se Závodu tak, jak jsou uvedeny v Příloze č. 4 této smlouvy;
- iv. závazky uvedené v Příloze č. 2 této smlouvy, které budou převedeny na Kupujícího současně se Závodem.

Kupující je povinen řádně plnit veškeré závazky, které na něj se Závodem přejdou, vyjma těch závazků, o jejichž existenci Kupující nevěděl a vědět nemohl.

Spolu s prodejem Závodu se Kupující stává věřitelem pouze těch pohledávek a zavázaným pouze z těch závazků, které k Závodu náleží a které jsou uvedeny v přílohách této smlouvy.

Na Kupujícího nepřecházejí žádné soudní spory týkající se pohledávek, závazků, nebo případně smluvních vztahů, které souvisí se Závodem.

d) a dále vše, co slouží k provozu Závodu.

Smluvní strany prohlašují, že Závod je na základě specifikace uvedené v této smlouvě dostatečně určitě a srozumitelně vymezen a popsán jakožto věc hromadná. Koupí Závodu dle této smlouvy nabývá Kupující vše, co k Závodu jako celku náleží.

- 2) Spolu se Závodem výslovně **nepřechází** na Kupujícího závazky z veřejnoprávních vztahů Prodávajícího, i pokud souvisí se Závodem. Pro odstranění pochybností smluvní strany dále výslovně sjednávají, že součástí Závodu nejsou žádné nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí.

Rovněž se z prodeje **výslovně vylučují** pohledávky a závazky prodávajícího oproti:

- a) Komerční bance, vyplývající ze vztahu založeného smlouvou o úvěru ze dne 23. 7. 2019 reg. číslo: 0099023742588
- b) Komerční bance, vyplývající ze vztahu o vedení běžného účtu č. 0553540621/0100
- c) Společnosti ROS, a.s., IČ 63472406, týkající se leasingová smlouvy č. 1120501 uzavřené dne 11. 04. 2018 k automobilu Volkswagen Sharan Highline 2.0 TDI 4MOT 7DSG SCR
- d) Aleně Bedrošové – AB consult, týkající se smlouvy o vedení účetnictví uzavřené mezi prodávajícím ze dne 31. 12. 1999.

- 3) Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Závodu, a že na Závodu neváznou žádná práva třetích osob, o nichž by nebyl Kupující písemně informován. Zároveň není dána žádná překážka, která by Prodávajícímu bránila v uzavření této smlouvy. Prodávající prohlašuje, že Závod nemá žádné vady, které by bránily jeho provozu, a že Závod je provozu způsobilý. Prodávající též prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy není v prodlení s plněním žádné smlouvy nebo své povinnosti, které by mohlo zakládat ohrožení provozu Závodu.

- 4) Kupující se před uzavřením této smlouvy na základě příloh této smlouvy podrobně seznámil s finančním, účetním, technickým a právním stavem Závodu. Prodávající prohlašuje, že jednotlivé přílohy, kterými je specifikován Závod, a které jsou pro účely této smlouvy podkladem pro prohlášení Kupujícího podle tohoto odstavce, představují pravé a pravdivé údaje o stavu Závodu vyhotovené na základě údajů o převáděném jmění ke dni uzavření této smlouvy, resp. jejího Dodatku. Kupující prohlašuje, že je mu stav Závodu znám, tak jak jej mohl zjistit z příloh této smlouvy, a v takovém stavu Kupující Závod za podmínek této smlouvy od Prodávajícího kupuje. **Pro vyloučení pochybností strany prohlašují, že Prodávající nenese odpovědnost za jakékoliv vady Závodu, pokud byly zjistitelné s vynaložením obvyklé pozornosti z příloh této smlouvy a Dodatku ke Smlouvě.**

Pro vyloučení pochybností strany prohlašují, že si jsou vědomy možnosti jednostranné výpovědi nájemní smlouvy ze strany pronajímatele: Magistrátu města Brna na prostory, v nichž sídlí předmět smlouvy. Možnost výpovědi je nájemní smlouvou stanovena jako neodůvodněná v délce trvání tří měsíců.

Prodávající prohlašuje, že Kupujícímu poskytl všechny podstatné dokumenty, které jsou pro posouzení stavu Závodu a informace o finančním, účetním, technickém a právním stavu Závodu, a že si není vědom žádných podstatných skutečností, které by mohly zásadním způsobem snižovat hodnotu Závodu nebo představovat pro Kupujícího podstatné aktuální nebo hrozící riziko v souvislosti se Závodem.

IV. Převod Závodu

- 1) Prodávající se na základě této smlouvy zavazuje, že Kupujícímu odevzdá Závod jako předmět koupě a umožní mu nabytí vlastnické právo k Závodu. Kupující se zavazuje, že Závod převezme a zaplatí Prodávajícímu za Závod kupní cenu.
- 2) Závod je podle této smlouvy převáděn včetně všech jeho součástí a příslušenství, není-li Smlouvou stanoveno jinak.
- 3) **Prodávající oznámí bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy Kupující koupí Závodu nabyt, jakož i dalším smluvním stranám u převáděných smluv dle přílohy č. 4., že došlo k přechodu práv a povinností týkajících se Závodu.**

Jestliže dojde k jakémukoliv plnění dlužníků ve prospěch prodávajícího po dni účinnosti smlouvy, zavazuje se prodávající toto plnění bez prodlení předat kupujícímu.

V. Kupní cena a platební podmínky

- 1) Celková kupní cena za podnik je tvořena součtem následujících částek;
 - a) první části kupní ceny ve výši 600.000,- Kč (slovy šestsettisíc korun českých), která tvoří ohodnocení veškerých částí podniku vyjma těch uvedených v čl. V. odst. 1) písm. b);
 - b) druhé části kupní ceny určené celkovou pořizovací hodnotou zboží na skladě a stavu pokladen ke dni účinnosti Smlouvy, přičemž konečná výše této části kupní ceny bude určena dodatkem k této smlouvě, na základě mimořádné účetní závěrky, jako součet finančních prostředků na pokladnách a pořizovací hodnoty zboží na skladě (hodnoty, za kterou Prodávající zboží prokazatelně pořídil)
- 2) Kupní cena podle odst. 1) bude kupujícím prodávajícímu uhrazena následovně;
 - a) první část základní kupní ceny dle odst. 1) písm. a) tohoto článku této smlouvy ve výši 600.000,- Kč (slovy šestsettisíc korun českých) uhradí Kupující bezhotovostně na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy ve 3 splátkách ve výši 200.000,- Kč (slovy dvěsettisíc korun českých) dne 31. 1. 2021, 31. 3. 2021 a 31. 5. 2021;
 - b) druhou část kupní ceny dle odst. 1) písm. b) tohoto článku této smlouvy ve výši stanovené dodatkem ke smlouvě dle čl. V. odst. 1 písm. b) uhradí Kupující bezhotovostně na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 14 pracovních dní od podepsání Dodatku.

- 3) Okamžikem zjištění úpadku kupujícího se stává celá dosud nezaplacená částka kupní ceny splatnou.
- 4) Smluvní strany sjednávají, že pro případ prodlení s úhradou jakékoli splátky kupní ceny má Prodávající nárok požadovat po Kupujícím úhradu zákonného úroku z prodlení z dlužné částky až do úplného zaplacení.
- 5) Prodej Závodu nepodléhá dani z přidané hodnoty.

VI. Odevzdání Závodu a dokladů

- 1) Prodávající prohlašuje, že Závod je bez právních vad a nejsou na jeho straně překážky bránící v převodu vlastnického práva k Závodu z Prodávajícího na Kupujícího.
- 2) Kupující prohlašuje, že měl dostatek času pro seznámení se s právním a faktickým stavem závodu. **To se však netýká seznamu movitých věcí, nemovitého vybavení provozovny, zboží na skladě a stavu pokladen, o nichž bude pořízen dodatek ke smlouvě. Kupující nabyde movité a nemovité vybavení závodu ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy.**
- 3) Závod bude Kupujícímu Prodávajícím předán v momentě podepsání dodatku ke smlouvě určující druhou část kupní ceny dle čl. V. odst. 1 písm. b). K podepsání dodatku musí dojít nejpozději ke dni 1. 1. 2021. Pokud k tomuto dni nedojde k oboustrannému podepsání předávací inventury, resp. dodatku ke smlouvě, smlouva se ruší od samého počátku. Podepsáním dodatku ke smlouvě na kupujícího přechází nebezpečí škody na Závodu. Spolu s podepsáním dodatku předává Prodávající Kupujícímu veškeré doklady vztahující se k Závodu a jeho provozu, jakož i klíče a veškeré potřebné údaje k dispozici se Závodem a zabezpečení Závodu.
- 4) Ukáže-li se, že Závod má právní či faktické vady, na které Prodávající Kupujícího neupozornil, má Kupující právo požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny. V zákonem, či smlouvou stanovených případech může také od této smlouvy odstoupit.
- 5) Pan Pavel Kaláb se zavazuje osobně po dobu tří měsíců ode dne podepsání dodatku ke smlouvě poskytovat kupujícímu součinnost a konzultace v nezbytném rozsahu za účelem řešení nenadálých výzev a komplikací souvisejících s předmětem smlouvy.

Pavel Kaláb, r. č. 560511/2678 (zřizovatel právnické osoby Pavel Kaláb, IČ 12181528) se zavazuje na kupujícího převést podíl v Bytovém družstvu Jánská, IČ: 63473526, sídlem Jánská 459/23, 602 00 Brno. K tomuto převodu bude podepsána smlouva o převodu podílu v bytovém družstvu nejpozději do 1. 1. 2021.

VII. Doručování

- 1) Pro účely této smlouvy a uplatňování práv a povinností z ní vyplývajících si smluvní strany budou doručovat veškeré písemnosti na adresy uvedené v úvodu této smlouvy. Smluvní strany shodně prohlašují, že adresy, které uvedly v úvodu této smlouvy, představují jejich doručovací adresy, na kterých se doručovaná písemnost dostane do jejich dispozice. Smluvní strany jsou povinny si navzájem písemně ohlásit změnu svých doručovacích adres, a to do pěti pracovních dnů ode dne, kdy k této změně došlo. V případě, že tak neučiní, je druhá smluvní strana oprávněna doručovat a jinak činit právní úkony na adresu uvedenou v úvodu této smlouvy.
- 2) V případě osobního doručování je písemnost doručena jejím převzetím druhou smluvní stranou, odepře-li zásilku převzít, dnem odepření.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá účinnosti ke dni 1. 1. 2021 za splnění podmínky, že nejpozději k tomuto datu bude podepsán dodatek stanovující druhou část kupní ceny ve smyslu čl. V. odst. 1 písm. b). V opačném případě se smlouva od počátku ruší.

Den 1. 1. 2021 stanovily smluvní strany jako den rozhodný pro přechod práv a povinností ze smlouvy. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, kdy Prodávající obdrží jeden a Kupující dva stejnopisy.

- 2) Změny v této smlouvě je možné činit jen na základě souhlasu smluvních stran, formou písemných vzestupně číslovaných dodatků.
- 3) Práva a povinností touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 4) Pokud by se stala některá ujednání této smlouvy neplatnými nebo neúčinnými, zavazují se obě strany, že ve vzájemné součinnosti tato ujednání nahradí ujednáními v souladu s platným právem tak, aby byl naplněn účel této smlouvy.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

IX. Seznam příloh

přílohy této smlouvy budou podepsány oběma smluvními stranami, jinak nejsou platné. Smluvní strany souhlasí s tím, že Přílohy této smlouvy mohou být aktualizovány ke dni účinnosti této smlouvy. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- Příloha č. 1 Seznam pohledávek
- Příloha č. 2 Seznam závazků
- Příloha č. 3 Seznam zaměstnanců
- Příloha č. 4 Seznam smluvních závazkových vztahů
- Příloha č. 5: Seznam nehmotného majetku

V Brně dne: 23. 11. 2020

.....

Pavel Kaláb, prodávající

V Brně dne: 23. 11. 2020

.....

Ing. Milan Skladany, kupující

OSEVA, AGRO Brno, spol. s r.o.
Řípská 18a
627 00 Brno



Přílohy

Příloha č. 1 Seznam pohledávek

- Bez pohledávek

Příloha č. 2 Seznam závazků

- Bez závazků

Příloha č. 3 Seznam zaměstnanců

Příjmení	Jméno	Datum narození
Kaláb	Petr	
Mitisek	Roman	
Štefanová	Michaela	
Šmídová	Lenka	
Kopřivová	Dagmar	
Wenzbergerová	Martina	

Příloha č. 4 Seznam smluvních závazkových vztahů

1. Smlouva o převzetí a svozu odpadu uzavřená mezi prodávajícím a Spalovnou a komunální odpady Brno, akciová společnost dne 31. 3. 2008.
2. Smlouva o dodávkách zemního plynu uzavřená mezi prodávajícím a Innogy Energie, s.r.o., zákaznické číslo 9520028983, číslo místa spotřeby: 9300034700
3. Smlouva o nájmu č. 59/98 uzavřená mezi prodávajícím a Správou nemovitostí města Brna s.p. v likvidaci (dnes Statutární město Brno) dne 3. 8. 1998 o nájmu prostor: ul. Jánská č. or. 23, č pop. 459, parc. č. 1555, kat. úz Brno-město.
4. Smlouva o podnájmu nebytových prostor sloužících k podnikání uzavřená mezi prodávajícím a Bohuslavem Přichystalem IČ: 05783925 ze dne 2. 1. 2019
5. Smlouva o dodávkách elektřiny uzavřená mezi prodávajícím a společností E.On
6. Smlouva kupní, o dodávkách zboží uzavřená mezi prodávajícím a společností AGRIKOL s.r.o ze dne 1. 1. 2019
7. Smlouva rámcová, kupní smlouva uzavřená mezi prodávajícím a společností Barvy a laky Hostivař, a.s. ze dne 25. 4. 2016
8. Smlouva kupní uzavřená mezi prodávajícím a Leošem Gatem IČ: 62878387 ze dne 1. 1. 2018
9. Smlouva rámcová, kupní uzavřená mezi prodávajícím a společností Nohel garden a.s. ze dne 31. 1. 2019
10. Smlouva kupní uzavřená mezi prodávajícím a společností Ryor a.s. IČ: 267460042 ze

dne 7. 2. 2012

11. Smlouva kupní uzavřená mezi prodávajícím a společností Seva Vyškov, sdružení podnikatelů IČ: 68765118, nedatovaná
12. Smlouva kupní uzavřená mezi prodávajícím a společností Tiberius s. r.o., IČ: 60747510 ze dne 24. 9. 2018

Příloha č. 5: Seznam nemotného majetku

Souhlas k užití neregistrované obchodní značky Závodu: „Flora“

Prohlášení o pravosti podpisu na listině sepsané advokátem

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 014954/243,244/2020/V

Já, níže podepsaný JUDr. Milan Bedroš, advokát se sídlem v Brně, Pekárenská 12, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evid.č. 3889 prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou vlastnoručně ve trojím vyhotovení podepsali:

1. Pavel Kaláb, nar. [REDACTED]
bytem [REDACTED]
jehož totožnost jsem zjistil z OP č. [REDACTED]
2. Ing. Milan Skládáný, nar. [REDACTED]
bytem [REDACTED]
jehož totožnost jsem zjistil z OP č. [REDACTED]

V Brně dne 23.11.2020

vlastnoruční podpis advokáta

[REDACTED]

GKa.

Brno



Právník
JUDr. M.
BR
602 00 Brno
602 00 Brno

