Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(dále jen OZ)

mezi těmito smluvními stranami:

**Mateřská škola NA OSADĚ, Brno, Koperníkova 6**

zastoupená: Bc. Jana Křivánková

se sídlem v Koperníkova 6, 615 00  Brno

IČ: 605 55 319

bankovní spojení: KB

číslo účtu: 117036621/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Tomáš Tunkr**

se sídlem Neumannova 352/18, Brno 602 00

**adresa pro doručování:** Neumannova 352/18, Brno 602 00

IČ: 68103751

DIČ: CZ7608173870

bankovní spojení: Česká spořitelna

č. ú.: 4267390309/0800

(dále jen „nájemce“)

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 8143/1, ostatní plocha, o výměře 6296 m2, v k. ú. Židenice, obec Brno. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město na LV č. 10001 a byl svěřen MČ Brno-Židenice k hospodaření. MČ Brno-Židenice svěřila tento majetek k hospodaření na základě Zřizovací listiny č.18505/17 ze dne 19. 12. 2017 Mateřské škole NA OSADĚ, Brno, Koperníkova 6.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat touto smlouvou část pozemku (800 m2) p. č. 8143/1, ostatní plocha, o výměře 6296 m2, v k. ú. Židenice, obec Brno, blíže specifikovaný v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále také „předmět nájmu“), k dočasnému užívání nájemci za účelem vlastního využití, tj. poskytování zahradnických a komunálních služeb. Nájemce předmět nájmu přijímá a zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné dle čl. III. této smlouvy.

**II.**

##### Trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu **určitou 15 let** ode dne účinnosti této smlouvy.

**III.**

## Výše a splatnost nájemného a dalších služeb

## Výše nájemného je sjednána dohodou stran a činí 55 Kč/m2/rok, tj. za 800 m2 částku ve výši 44.000 Kč ročně, slovy: čtyřicetčtyřitisíc korun českých ročně.

1. Nájemné se platí ročně pozadu vždy do **15.12.** příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Platba nájemného nebude ze strany pronajímatele avizována či fakturována, pronajímatel není povinen vystavovat nájemci daňové doklady osvědčující platby nájemného. Rozhodující pro posouzení, zda-li splátka byla uhrazena včas, je datum, kterým byla splátka připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
2. V případě, že je nájemce více jak 5 dní v prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy.
3. Částka celoročního nájemného bude od roku 2019 včetně každoročně zvýšena, vždy zpětně k počátku každého kalendářního roku, o procento, odpovídající statistickým úřadem stanovenému procentu dosažené roční míry inflace koruny české v České republice za předchozí rok, vypočtené z částky předepsaného celoročního nájemného za předchozí rok.
4. Nájemce se zavazuje platit zvýšené nájemné dle odst. 4 tohoto článku smlouvy vždy zpětně od počátku kalendářního roku, ve kterém byl písemně o zvýšení nájmu pronajímatelem vyrozuměn, a to do termínu splatnosti nájemného uvedeného v odst. 2 tohoto článku smlouvy. Písemné oznámení bude nájemci zasláno na doručovací adresu v souladu s čl. VII. odst. 3 této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že jelikož nájemce bude mít značné vstupní náklady, spojené nejen s vyčištěním pozemku (vykácení dřevin a likvidace skládky), ale i s opravou plotu a dále mu vzniknou náklady za roční údržbu pozemku (viz následující tabulka), dojde k postupnému umoření této vstupní investice a investice na roční údržbu pozemku postupně prostřednictvím odpuštění nájemného do doby splacení investice (viz. Příloha č. 2).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Náklady nájemce v 1. roce** | bez DPH | s DPH |
| vykácení dřevin a likvidace skládky | 50 000,00 Kč | 60 500,00 Kč |
| oprava plotu | 63 150,00 Kč | 76 411,50 Kč |
| roční údržba pozemku | 26 000,00 Kč | 31 460,00 Kč |
| **Náklady nájemce celkem** | 139 150,00 Kč | **168 371,50 Kč** |

## IV.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje zejména:
2. přenechat předmět nájmu ve stavu způsobilém ujednanému účelu užívání,
3. zajistit řádné a nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem po celou dobu trvání této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje zejména:
5. užívat předmět nájmu v souladu s účelem dle čl. I. odst. 2 této smlouvy a v rozsahu stanoveném touto smlouvou,
6. platit řádně a včas dohodnuté nájemné,
7. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář s tím, že odpovídá za jeho znehodnocení podobu trvání nájmu,
8. dbát, aby jeho činností nedocházelo k ohrožení životního prostředí, udržovat čistotu a pořádek na a v blízkosti předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy na úseku životního prostředí, požární ochrany a v souladu s obecně závaznými vyhláškami statutárního města Brna apod.,
9. respektovat a strpět případné dotčení předmětu nájmu inženýrskými sítěmi,
10. po dobu pronájmu zajišťovat údržbu a nutné opravy zasakovacích objektů,
11. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nezřizovat na předmětu nájmu trvalé ani dočasné stavby, neprovádět terénní úpravy, nestavět ploty, nezakládat skládky, nevysazovat nové trvalé porosty apod. s tím, že obnova stávajících (povolených) staveb a trvalých porostů je možná,
12. umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly a způsobu jeho užívání,
13. nepřenechat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do užívání jiným osobám,
14. neprovádět změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
15. nepostoupit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své nájemní právo třetí osobě.
16. odstranit náletové dřeviny z pozemku v době vegetačního klidu, nejpozději do 31. 3. 2019 za nabídnutou cenu 50.000 Kč bez DPH,
17. odstranit černou skládku z pozemku na vlastní náklady, nejpozději do 31. 3. 2019,
18. opravit plot ze strany ulice Koperníkova za nabídnutou cenu 63.150 Kč bez DPH,
19. provádět pravidelnou údržbu pozemku za nabídnutou cenu 26.000 Kč/rok bez DPH,
20. využívat pozemku v souladu s předmětem podnikání (poskytování zahradnických a komunálních služeb) tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost dětí při pobytu na sousední školní zahradě,
21. umožnit přístup k parovodu, který se nachází na pozemku.

**V.**

##### Skončení nájmu

1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Výpověď může být učiněna pronajímatelem nebo nájemcem za podmínek uvedených v OZ a dále z důvodů:
3. pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v případě, že předmět nájmu bude určen jako vhodný k realizaci veřejného záměru obce či k jinému veřejnému účelu, případně k realizaci záměru Mateřské školy, který by souvisel s výkonem její hlavní činnosti,
4. nájemce je oprávněn vypovědět nájem v případě, že prokazatelně dojde ke změně jeho podnikatelských aktivit v daném území.
5. Výpovědní doba se sjednává tříměsíční a počíná běžet prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájem může být také skončen kteroukoliv smluvní stranou na podkladě písemné výpovědi bez výpovědní doby, pokud byly splněny podmínky ustanovení § 2232 OZ (tj. porušuje-li jedna ze stran zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně).
7. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dále z uvedených důvodů, které jsou tímto považovány za zvlášť závažný způsob porušení povinnosti nájemce, a to jestliže
8. nájemce užívá přes písemnou výzvu pronajímatele předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo poškození věci,
9. je-li předmět nájmu užíván v rozporu se sjednanými podmínkami,
10. nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele nezaplatil nájemné do 3 měsíců ode dne jeho splatnosti,
11. přenechá nájemce předmět nájmu do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
12. nájemce provádí změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
13. postoupí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své nájemní právo třetí osobě.
14. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dále z uvedených důvodů, a to
15. stane-li se předmět nájmu bez jeho zavinění nepoužitelný k ujednanému účelu
16. neposkytne-li mu pronajímatel ochranu před zásahem ze strany třetí osoby.
17. Nájemce se zavazuje, že v případě skončení nájmu vrátí předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém se nacházel s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne skončení nájmu nebo v případě dohody ke dni jejího podpisu, pokud se strany nedohodnou jinak.
18. V případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele před umořením hodnoty vstupních investic (vykácení dřevin a likvidace skládky a oprava plotu) bude zbývající částka proplacena nájemci.
19. V případě ukončení nájmu ze strany nájemce před umořením hodnoty vstupních investic (vykácení dřevin a likvidace skládky a oprava plotu) nebude nájemci proplacena zbývající částka.

**VI.**

**Zvláštní ujednání**

1. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že nájemce umístí na oplocení pozemku reklamy, které se vážou k jeho podnikatelské činnosti uvedené v Čl. 1 odst. 2, není však oprávněn reklamní plochy pronajmout jakékoliv jiné třetí straně.

**VII.**

###### Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecnými ustanoveními Občanského zákoníku (OZ) a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně a schváleny podpisem obou smluvních stran.Při změně výše nájmu dle čl. III. odst. 4 bude nájemce pronajímatelem o této změně pouze písemně vyrozuměn.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou doručovány a přebírány na jejich doručovací adrese, která je jak u pronajímatele, tak u nájemce uvedena v označení smluvních stran v záhlaví této smlouvy. Povinnost smluvní strany, která doručuje (odesílatel), doručit písemnost je splněna, jakmile smluvní strana, které se doručuje (adresát), písemnost převezme. Za rozhodné datum se považuje datum podacího razítka provozovatele poštovních služeb. V souladu s ustanovením § 573 OZ se odeslaná písemnost považuje za doručenou třetí pracovní den po odeslání.
4. Obě smluvní strany jsou povinny oznámit si navzájem jakoukoliv změnu údajů, zejména uvedených v záhlaví této smlouvy, a to písemně bez zbytečného odkladu poté, kdy ke změně došlo, nejpozději však do 3 měsíců.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava platných obecně závazných právních předpisů ČR.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky smlouvy. Do pěti dnů ode dne platnosti této smlouvy bude současně pronajímatelem odevzdán předmět nájmu nájemci. Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.
7. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po dvou vyhotoveních.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, porozuměly jí a že souhlasí s jejím celým obsahem, který vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou a omylu prostou vůli. Současně smluvní strany prohlašují, že smlouvu neuzavřely v tísni anebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
9. Toto právní jednání je v souladu se Zřizovací listinou č.18505/17 ze dne 19. 12. 2017 a bylo schváleno na 3. zasedání RMČ Brno-Židenice, konaném dne 17.12.2018, bod č. 3/2018.17/.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou níže uvedené přílohy.

Příloha č.1 - Situační zákres ploch na pronajaté části pozemku p. č. 8143/1 v k. ú. Židenice

Příloha č.2 - Tabulka postupného umořování

V Brně dne 2. 1. 2019 V Brně dne 2. 1. 2019

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **Bc. Jana Křivánková**  **Tomáš Tunkr**

 **ředitelka mateřské školy** **jednatel**

**Příloha č. 1 – Situační zákres ploch na pronajaté části pozemku p. č. 8143/1 v k. ú. Židenice**

****

**Příloha č. 2 – Tabulka postupného umořování**

**cena pronájmu 55 Kč/m2/rok – doba pronájmu 15 let**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Roční náklady nájemce** | **Roční nájem** | **Rozdíl** | **Nájemce zaplatí** |
| **údržba pozemku** | **N včetně poměrné části nákladů 1. roku** |
| 1. rok | --- | 168 371,50 Kč | 44 000,00 Kč | 124 371,50 Kč | 0,00 Kč |
| 2. rok | 31 460,00 Kč | 155 831,50 Kč | 44 000,00 Kč | 111 831,50 Kč | 0,00 Kč |
| 3. rok | 31 460,00 Kč | 143 291,50 Kč | 44 000,00 Kč | 99 291,50 Kč | 0,00 Kč |
| 4. rok | 31 460,00 Kč | 130 751,50 Kč | 44 000,00 Kč | 86 751,50 Kč | 0,00 Kč |
| 5. rok | 31 460,00 Kč | 118 211,50 Kč | 44 000,00 Kč | 74 211,50 Kč | 0,00 Kč |
| 6. rok | 31 460,00 Kč | 105 671,50 Kč | 44 000,00 Kč | 61 671,50 Kč | 0,00 Kč |
| 7. rok | 31 460,00 Kč | 93 131,50 Kč | 44 000,00 Kč | 49 131,50 Kč | 0,00 Kč |
| 8. rok | 31 460,00 Kč | 80 591,50 Kč | 44 000,00 Kč | 36 591,50 Kč | 0,00 Kč |
| 9. rok | 31 460,00 Kč | 68 051,50 Kč | 44 000,00 Kč | 24 051,50 Kč | 0,00 Kč |
| 10. rok | 31 460,00 Kč | 55 511,50 Kč | 44 000,00 Kč | 11 511,50 Kč | 0,00 Kč |
| 11. rok | 31 460,00 Kč | 42 971,50 Kč | 44 000,00 Kč | -1 028,50 Kč | 1 028,50 Kč |
| 12. rok | 31 460,00 Kč |  | 44 000,00 Kč | -12 540,00 Kč | 12 540,00 Kč |
| 13. rok | 31 460,00 Kč |  | 44 000,00 Kč | -12 540,00 Kč | 12 540,00 Kč |
| 14. rok | 31 460,00 Kč |  | 44 000,00 Kč | -12 540,00 Kč | 12 540,00 Kč |
| 15. rok | 31 460,00 Kč |  | 44 000,00 Kč | -12 540,00 Kč | 12 540,00 Kč |