

Číslo smlouvy: 2019/3495/OM/057

Smlouva o nájmu nemovité věci

Smluvní strany

Statutární město Brno, městská část Brno-sever
Bratislavská 70, 601 47 Brno
zastoupená starostou městské části Brno-sever
Mgr. Martinem Malečkem
ve věcech smluvních oprávněn k jednání a podepisování
Ing. Martin Cibula, místostarosta
IČ 44992785
(dále jen „pronajímatel“)

a

AUTO POKORNÝ, s.r.o.
zastoupená jednatelem společnosti
Zdeňkem Pokorným
IČ 25512579
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „OZ“) tuto smlouvu o nájmu nemovité věci.

Čl. I

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Brno je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Lesná, obec Brno, jako výlučný vlastník a městská část Brno-sever vykonává správu pozemků označených jako parcely p.č. 773/1 o výměře 283 m² a p.č. 773/132 o výměře 7 m² (dále pozemek).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu o nájmu nemovité věci.
3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nemovitou věc – pozemek p.č. 773/132 o výměře 7 m² a část pozemku p.č. 773/1 o výměře 207 m² k dočasnému užívání dle čl. II této smlouvy, a to za účelem vybudování a užívání **dočasné stavby zpevněných ploch za účelem parkování osobních automobilů používaných pro podnikatelskou činnost nájemce** při splnění následujících podmínek:
 - stavba bude povolena jako stavba dočasná na dobu 5 let,
 - stavba bude realizována na náklady nájemce,
 - nájemce nese záruku na provedené stavební práce, opravy budou provedeny vlastním nákladem nájemce,
 - nájemce je povinen udržovat předmět nájmu na své náklady,
 - v případě ukončení nájemní smlouvy bude dočasná stavba odstraněna na náklady nájemce,
 - stavebník zajistí vyjádření ke stavbě dotčených účastníků územního a stavebního řízení,

- trasy podzemních a nadzemních vedení TI stavebník zjistí u příslušného správce sítí,
- nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu po pronajímateli náhradu nákladů vynaložených jím na realizaci či odstranění stavby, a údržbu předmětu nájmu.

Nájemce nemovitou věc k ujednanému účelu přijímá, zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné a dodržet podmínky uvedené v tomto odstavci.

4. Pozemky, resp. jejich části, které jsou součástí předmětu nájmu, jsou vyznačeny v grafické příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajaté nemovité věci dobře znám, neboť si ji prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

Čl. II Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou 5 let od **01.07.2019 do 30.06.2024**.

Čl. III Nájemné

1. Nájemné za pronajatou nemovitou věc uvedenou v čl. I této smlouvy se sjednává ve výši **100,-Kč/m²/rok**.
2. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých pozemků platit pronajímateli dohodnuté nájemné a to:
 - za pozemek p.č. 773/132 k.ú. Lesná o výměře 7 m²
 - za část pozemku p.č. 773/1 k.ú. Lesná o výměře 207 m²

100,-Kč/m²/rok tj. 21 400,-Kč ročně.

Nájemné je splatné ročně vždy k 31.03. příslušného roku.

Nájemné za období od 01.07.2019 do 31.12.2019 činí **10 700,-Kč**.

3. Nájemce prohlašuje, že v době od 01.06.2018 do 30.06.2019 bezsmluvně užíval předmětné pozemky specifikované v čl. I odst. 3 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za bezsmluvní užívání těchto pozemků v době od 01.06.2018 do 30.06.2019 náleží pronajímateli náhrada ve výši **23 184,- Kč**
4. Náhrada za bezsmluvní užívání a nájemné pro rok 2019 bude uhrazeno do 2 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy.
5. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele [REDAKCE] v hotovosti na pokladně pronajímatele nebo poštovní poukázkou zaslanou pronajímatelem. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol, který pronajímatel nájemci sdělil před podpisem smlouvy. Bezhotovostním zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
7. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna příslušného kalendářního roku upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

It je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

8. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné a náhradu za bezsmluvní užívání řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem. Vedle zákonných úroků uhradí nájemce i smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Čl. IV

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Jakékoliv změny na pronajaté nemovité věci, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajaté nemovité věci mimo stavební úpravy popsané v čl. I odst. 3 této smlouvy má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny nebo ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajaté nemovité věci. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajaté nemovité věci provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovité věci.
2. Provede-li nájemce změnu na pronajaté nemovité věci bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajatou věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením nemovité věci do původního stavu.
3. Nájemce je povinen užívat nemovitou věc jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu dle čl. I odst. 3 této smlouvy, vycházejícímu z její povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatá nemovitá věc nesmí být využívána k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajaté nemovité věci, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu.
5. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání ujednanému účelu užívání věci.
6. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinností nájemce, které pronajímateli způsobuje vážnější újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatou nemovitou věc, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajaté nemovité věci, a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil.
9. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nezastaví předmět nájmu žádnou stavbou trvalého charakteru.
10. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu na své náklady. Nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu po pronajímateli náhradu nákladů vynaložených jím na realizaci stavby, údržbu předmětu nájmu, ani na odstranění stavby.

11. Zásah do zeleně na předmětu nájmu, který je dle zákona možný uskutečnit pouze za předchozího souhlasu ÚMČ Brno-sever, je nájemce povinen předem konzultovat s odborem životního prostředí ÚMČ Brno-sever a mít od něj k takovému jednání svolení.
12. Nájemce na sebe po dobu trvání nájemního vztahu přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů (zejm. v oblasti životního prostředí, požární ochrany, hygienických předpisů atd.) a současně se zavazuje, že v případě porušení zmíněných předpisů uhradí uložené sankce a dále odstraní na vlastní náklady veškeré případně vzniklé škody na předmětu nájmu.
13. Pronajímatel výslovně upozorňuje, že v pozemcích resp. jejich částech tvořících předmět nájmu mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí nájemce. Za případnou škodu na inženýrských sítích, která vznikne v souvislosti s činností nájemce, odpovídá nájemce.

Čl. V

Ukončení nájmu

1. Nájem je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
2. Užívá-li nájemce nemovitou věc takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věci, popř. užívá-li nájemce nemovité věci k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitou věc užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nezaplatí-li nájemce nájemné po splatnosti nájemného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného do určené doby s tím, že neuposlechne-li nájemce této výzvy, jedná se o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce a pronajímatel má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je povinen v takovém případě nájemce ve výzvě upozornit na možné následky neuposlechnutí výzvy.
5. V případě skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje, že ke dni skončení nájemního vztahu na vlastní náklady uvede předmět nájmu do původního stavu. Případné dosud nevyklizené věci je oprávněn pronajímatel na náklady a nebezpečí nájemce vyklidit a zlikvidovat sám nebo pomocí třetích osob. Účastníci se zároveň dohodli, že tyto věci se považují za věci určené k likvidaci a z tohoto důvodu je pronajímatel oprávněn uvedené věci zlikvidovat
6. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatou nemovitou věc včas a řádně vyklizenou, resp. uvedenou do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10 Kč/m² za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. VI

Doložka

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení).

Záměr obce pronajmout nemovitý majetek uvedený v čl. I smlouvy byl řádně zveřejněn zákonem stanoveným způsobem v době od 14.01.2019 do 30.01.2019. č.j. OVV 001390/19 a od 05.06.2019 do 21.06.2019. č.j. OVV 023405/19.

Pronájem nemovité věci, uvedené v čl. I nájemní smlouvy, nájemci za podmínek uvedených v této smlouvě, byl schválen na 8/19. schůzi Rady městské části Brno-sever, konané dne 26.06.2019.

Čl. VII

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinná je od okamžiku zveřejnění smlouvy v registru smluv. Povinnost zveřejnit smlouvu v registru smluv má pronajímatel.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran OZ.
3. Tato smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu (každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy).
4. Tato smlouva neřeší vlastnictví objektů nacházejících se na pozemku (pozemcích), který předmětem této nájemní smlouvy.
5. Pronajímatel nemá povinnost zajistit zápis nájemního práva do veřejného seznamu a k zápisu na základě návrhu nájemce neuděluje souhlas.
6. Pronajímatel nesouhlasí s postoupením smlouvy ve smyslu ust. § 1895 a násl. OZ.
7. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, veškerá oznámení učiněná v souvislosti se smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotovena v českém jazyce a doručena. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma stranami. Na základě ust. § 564 OZ si strany ujednaly, že možnost měnit nebo ukončit tuto smlouvu jinou než písemnou formou, se vylučuje. Ustanovení § 1758 OZ se vylučuje.

V Brně dne... 10. 07. 2019

Mgr. Martin Cibula
místostarosta
(za pronajímatele)

.....
Zdeněk
jednatel
(za nájemce)



Příloha č. 1 smlouvy o nájmu nemovité věci
Pronájem pozemku p.č. 773/132 a části pozemku p.č. 773/1 k.ú. Lesná

