

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

C. 16977/2017/00

kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného konsenzu a za následujících podmínek tyto smluvní strany:

Vysoké učení technické v Brně

Sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno

IČ: 00216305

DIČ: CZ00216305

Bankovní spojení: účet č. 111043273/0300 vedený u ČSOB, a.s.

Zastoupené: Ing. Vladimírem Kotkem, kvestorem

na straně jedné a dále v textu pouze jako „**pronajímatel**“

a

Erdal Kjazimi

Sídlem: Nový Poddvorov 3, 696 16 Nový Poddvorov

IČ: 01651757

DIČ: CZ9005094296

Nájemce není plátcem daně z přidané hodnoty

na straně druhé a dále v textu pouze jako „**nájemce**“

I.

Pronajímatel tímto výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 4708/1, příslušným katastrálním úřadem zapsané na LV 4266 pro katastrální území Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou o nájmu pozemku (dále také jen „smlouva“) přenechává níže specifikovanou část pozemku, tj.:

- plocha o velikosti 30 m² na parcele č. 4708/1

do úplatného užívání nájemci a nájemce jej do svého nájmu přijímá.

2. Detailní plánek a specifikace části pozemku dle tohoto článku smlouvy tvoří součást a **přílohu č. 1** této smlouvy.

III.

Účel nájmu a údaj o předmětu podnikání (činnosti)

1. **Účelem nájmu** shora uvedeného pozemku je jeho využívání nájemcem výlučně k níže uvedenému účelu:

- **provoz mobilního občerstvení**

2. Ve shora uvedené souvislosti nájemce rovněž výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že předmětem jeho podnikání je mimo jiné i shora uvedená činnost, jinak odpovídá pronajímateli za škodu v souvislosti s nepravdivostí jeho prohlášení vzniklou.

3. Kopie příslušného živnostenského oprávnění anebo jiného podnikatelského oprávnění (výpis z OR) anebo jiného oprávnění k provozování (výkonu) shora uvedené činnosti (uvedených činností) nájemce je součástí a **přílohou č. 2** této smlouvy.
4. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že mu nejsou známy důvody, pro které by během celé doby trvání nájmu nemohl být předmět nájmu užíván ke shora stanovenému účelu. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by zabránily provozování shora uvedené činnosti a že ani v budoucnu úmyslně neučiní ničeho, čím by nájemci vytvářel překážky řádného a plnohodnotného užívání předmětu nájmu, pokud nájemce bude řádně dodržovat tuto smlouvu a povinnosti, které pro něho jako nájemce plynou ze zákona nebo této smlouvy.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu

neurčitou od 1. února 2017.

V.

Nájemné

1. Nájemce se za užívání pozemku zavazuje pronajímateli uhradit nájemné ve výši: **663,-Kč měsíčně**.
2. V případě, že nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, je pronajímatel oprávněn k nájemnému připočíst **daň z přidané hodnoty** v zákonné výši a je oprávněn na nájemné v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, nájemci vystavit daňový doklad – fakturu, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se v takovém případě považuje první kalendářní den v měsíci, nebo den vystavení daňového dokladu – faktury v měsíci, ve kterém nájem trval.
3. V případě, že nájemce není plátcem daně z přidané hodnoty, je pronajímatel na nájemné oprávněn nájemci v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a dalšími navazujícími obecně závaznými právními předpisy, vystavit fakturu. V případě dle předchozí věty je pak nájemné dle tohoto článku smlouvy osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
4. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že nájemné je splatné **měsíčně** na bankovní účet pronajímatele.
5. Pronajímatel a nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost faktury nebo daňového dokladu – faktury bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení. Pronajímatel se zavazuje, že faktura nebo daňový doklad – faktura bude vždy vystavena a nájemci předána nebo odeslána s takovým předstihem, aby byl nájemce schopen nájemné včas uhradit.

VI.

Služby poskytované v souvislosti s nájmem

1. Součástí ujednaného nájemného nejsou úhrady za další **služby**, které v souvislosti s nájmem pronajímatel poskytuje nájemci. Pronajímatel nájemci v souvislosti s nájmem poskytuje tyto další služby:
 - a) údržba zeleně
 - b) zimní údržba
 - c) úklid a údržba společných venkovních prostor
 - d) ostraha nebytových prostor
 - e) spotřeba vody z vodovodu pronajímatele. Nájemce je povinen evidovat spotřebu vody na vodoměru č. 09899220. Realizace odběru vody je zachycena na příloze č. 4 této smlouvy – grafické znázornění.
 - f) užívání sociálního zařízení v objektu Purkyňova 2735/95a, Brno
 - g) elektrická energie
2. Další služby se nájemce zavazuje pronajímateli hradit na základě jejich vyúčtování vedle nájemného. Cena těchto dalších služeb je stanovena dohodou smluvních stran a činí **502,- Kč bez DPH** měsíčně. Na úhradu těchto dalších služeb je pronajímatel oprávněn nájemci v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, vystavit daňový doklad – fakturu, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se v takovém případě považuje první kalendářní den v měsíci, nebo den vystavení daňového dokladu – faktury v měsíci, ve kterém nájem trval.

3. Pronajímatel a nájemce bezvýhradně ujednávají, že nájemné a ceny dalších služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem je pronajímatel oprávněn každoročně ke dni 1. února zvyšovat podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Toto navýšení se nájemce zavazuje respektovat.
4. Pronajímatel a nájemce dále bezvýhradně ujednávají, že pronajímatel je oprávněn na nájemné (viz. článek V. této smlouvy) a další služby poskytované v souvislosti s nájmem vystavit jeden společný platební doklad nebo více platebních dokladů.
5. Výpočtový list, který obsahuje detailní specifikaci dalších služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem a jejich cen ke dni uzavření této smlouvy tvoří součást a **přílohu č. 3** této smlouvy. Nájemce s částkami uvedenými ve výpočtovém listu dle předchozí věty vyslovuje svůj souhlas.
6. Pronajímatel a nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost jakéhokoli daňového dokladu – faktury dle tohoto článku smlouvy bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení. Pronajímatel se zavazuje, že jakýkoli daňový doklad – faktura dle tohoto článku smlouvy bude vždy vystavena a nájemci v souladu s touto smlouvou doručena s takovým předstihem, aby byl nájemce schopen služby (službu) řádně a včas uhradit.
7. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel bude spotřebovanou elektrickou energii přeučtovávat nájemci za cenu od prvodavatele elektrické energie.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel a nájemce bezvýhradně ujednávají, že:
 - a) nájemce je povinen užívat pozemek výlučně k účelu uvedenému v této smlouvě;
 - b) nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn na pronajatém pozemku ani nikde v jeho blízkosti umístit jakékoliv reklamní a/nebo informační zařízení;
 - c) nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly u jeho osoby (např. změna názvu, osoby svého zástupce, statutárního orgánu, sídla, adresy pro doručování) a/nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle;
 - d) po skončení nájmu je nájemce povinen a zavazuje se pozemek předat pronajímateli vyklizený a nejméně ve stavu, v jakém jej převzal od pronajímatele k užívání, a nejpozději v den ukončení nájmu;
 - e) nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas přebírat veškeré mu doručované písemnosti od pronajímatele;
 - f) nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit jím oprávněně uplatněnou smluvní pokutu podle článku XII.;
 - g) nájemce se v případě, že bude na jím složenou jistotu pronajímatelem započtena jakákoli peněžitá pohledávka pronajímatele, zavazuje jistotu do 14-ti (slovy: čtrnácti) dní opět doplnit do této smlouvy ujednané a požadované výše;
 - h) nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý pozemek přenechat do podnájmu;
 - i) nájemce je povinen uhradit nájemné shora ujednaným způsobem a ve shora ujednané výši.
 - j) nájemce si zřídí na vlastní náklady přípojku elektrické energie, která bude mít podružný elektroměr a pronajímatel bude energii měsíčně odečítat a fakturovat. Dodávka elektrické energie bude řešena Smlouvou o sdružených službách a elektřiny.
 - k) vodovodní přípojku a případně sociální zařízení apod. si nájemce zajistí na vlastní náklady a její zřízení není předmětem této smlouvy.

VIII.

Skončení nájmu

1. I před uplynutím sjednané doby nájmu jsou pronajímatel i nájemce oprávněni tuto nájemní smlouvu (nájem) vypovědět z jakéhokoli důvodu nebo i bez udání důvodu, vždy však prokazatelně písemně (doporučeným dopisem).
2. Výpovědní lhůta je 3 (**slovy: tři**) **měsíce** a počíná běžet od pracovního dne následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájemce je za jakýchkoli okolností povinen a zavazuje se mít ke dni skončení nájmu dle této smlouvy z pozemku dle ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy vyklizeny všechny movité věci a/nebo jakékoli další hodnoty ve svém vlastnictví a/nebo oprávněném užívání (dále v textu pouze jako „věci“), jinak se dopouští porušení této smlouvy. V případě, že nájemce věci nevyklidí a/nebo na vlastní náklad nezajistí jejich vyklizení ve lhůtě 7-mi (slovy: sedmi) dní ode dne skončení nájmu dle této

smlouvy, je pronajímatel oprávněn na náklad nájemce věci přemístit na jím zvolené místo, kde budou věci na náklad nájemce uloženy (skladovány) do doby jejich vyzvednutí nájemcem. S postupem pronajímatele dle předchozí věty nájemce projevuje svůj výslovný a bezvýhradný souhlas.

4. Na úhradu skladného dle předchozího odstavce je pronajímatel oprávněn použít jistotu dle článku XI. této smlouvy. S postupem pronajímatele dle předchozí věty nájemce projevuje svůj výslovný a bezvýhradný souhlas.
5. V případě, že se nájemce stane nekontaktním, zejména nepřebírá doručované písemnosti, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je rovněž oprávněn od smlouvy odstoupit, jestliže je nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhradou za další služby, které jsou poskytovány v souvislosti s nájmem, po dobu delší než 1 (slovy: jeden) měsíc. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, je účinné od okamžiku jeho doručení nájemci a smlouva se ruší ke dni jeho doručení nájemci (k tomu rovněž viz. článek IX. této smlouvy).
6. Nájem dle této smlouvy může být rovněž předčasně ukončen i písemnou dohodou smluvních stran.

IX.

Doručování písemností

1. Pronajímatel i nájemce se zavazují doručovat si vzájemně písemnosti vždy na adresu sídla (místa podnikání) uvedenou shora nebo oznámenou nájemcem dle článku VII. písm. c) smlouvy, která je pro účely této smlouvy rovněž adresou pro doručování, není-li shora výslovně uvedeno jinak. Jakákoli změna adresy pro doručování nájemce vyvolává vůči pronajímateli účinky od okamžiku, kdy je s ní pronajímatel písemně (doporučeným dopisem) obeznámen. Pronajímatel a nájemce výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) doručována jakákoli písemnost, zejména výpověď, daňový doklad – faktura, tuto nepřevzme, že se má za to, že písemnost je doručena 3. (slovy: třetí) den následující po dni, v němž byla předána k poštovní přepravě.

X.

Stavební úpravy (technické zhodnocení pozemku)

1. Stavební úpravy (technické zhodnocení pozemku) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel předem písemně zavázal, jinak smluvní strany ujednávají, že nárok nájemce na jejich úhradu vůči pronajímateli nevzniká, nevznikne ani po skončení nájmu dle této smlouvy a nájemce není oprávněn úhradu takových nákladů po pronajímateli požadovat.
2. V případě, že se k jejich úhradě pronajímatel předem písemně zavázal, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu dle této smlouvy a po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání pozemku.
3. Stavební úpravy (technické zhodnocení pozemku) odepisuje nájemce.
4. Provede-li nájemce jakékoli stavební úpravy na pronajatém pozemku, je povinen ke dni skončení nájmu pozemek uvést na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

XI.

Jistota

1. Nájemce se zavazuje do 15-ti (slovy: patnácti) dní od podpisu této smlouvy složit zejména k zajištění svých případných závazků z této smlouvy k rukám pronajímatele nebo na jeho bankovní účet částku ve výši: **3.495,- Kč** jako jistotu pronajímatele. Jestliže nájemce jistotu ve výši a lhůtě dle předchozí věty nesloží, tato smlouva se od počátku ruší. Nájemce je v takovém případě povinen uhradit pronajímateli veškeré vzniklé náklady vyplývající z jeho užívání prostor specifikovaných v čl. II této smlouvy. S tím obě smluvní strany projevují svůj bezvýhradný souhlas.
2. Pronajímatel a nájemce ujednávají, že jistota nebo její část po odečtení případných pohledávek pronajímatele bude nájemci vrácena po skončení nájmu dle této smlouvy.
3. Na shora uvedenou jistotu je pronajímatel kdykoli oprávněn, nikoli však povinen, započíst všechny své případné pohledávky vůči nájemci vzniklé zejména z důvodu porušení této smlouvy (zejména pohledávky z uplatněných smluvních pokut, dlužného nájemného a/nebo dlužných plnění či služeb, které jsou poskytovány v souvislosti s nájmem pozemku) a/nebo z titulu odpovědnosti nájemce za škodu vzniklou na předmětu nájmu a/nebo z jiného důvodu.

4. Pronajímatel a nájemce ujednávají, že pronajímatel je rovněž oprávněn jistotu použít na uhrazení skladného za věci nájemce dle ujednání článku VIII. této smlouvy.
5. Pronajímatel a nájemce ujednávají, že veškeré případné přírůstky z jistoty se stávají vlastnictvím pronajímatele.

XII.

Smluvní pokuty

1. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného, zavazuje se pronajímateli kromě zákonných úroků nebo poplatků z prodlení uhradit rovněž smluvní pokutu v ujednané výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že nájemce poruší jakoukoli povinnost dle ujednání článku VII. písm. a) až g), jedná se o porušení této smlouvy a nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této smlouvy.
3. V případě, že nájemce provede stavební úpravy (technické zhodnocení pozemku) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo ke dni skončení nájmu pozemku nájemce na své náklady neuvede do původního stavu (není-li dohodnuto jinak) nebo nájemce bude po pronajímateli požadovat úhradu nákladů na stavební úpravy, na které podle této smlouvy nemá nárok, jedná se o porušení jeho povinností dle této smlouvy a nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této smlouvy.
4. V případě, že nájemce přenechá pozemek, který má na základě této smlouvy ve svém užívání, do podnájmu bez předchozího prokazatelného písemného souhlasu pronajímatele, jedná se o porušení této smlouvy a nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč (slovy: šedesát tisíc korun českých).
5. V případě, že kterákoli ze smluvních stran poruší svou povinnost mlčenlivosti dle ujednání článku XIII. této smlouvy, je povinna druhé smluvní straně uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.
6. V případě porušení povinnosti nájemce dle ujednání článku VIII. této smlouvy je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení smlouvy.
7. Na jakoukoli uplatněnou smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn vystavit daňový doklad – fakturu se splatností 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení, s tím svým níže uvedeným podpisem nájemce projevuje svůj bezvýhradný souhlas.
8. Úhradou jakékoli ze smluvních pokut nejsou dotčeny případné nároky pronajímatele na náhradu škody.
9. Pronajímatel je oprávněn jakoukoli svou peněžitou pohledávku kdykoli započíst na jistotu dle ujednání článku XI. této smlouvy anebo na pohledávku nájemce na úhradu nákladů vynaložených na stavební úpravy (technické zhodnocení) pronajatého pozemku.

XIII.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Žádná smluvní strana neprozradí žádné osobě, ani nepoužije nebo nevyužije pro jakýkoli účel žádné informace, jež získá nebo již získala při realizaci této smlouvy o druhé straně, pokud by tímto druhé smluvní straně měla nebo mohla vzniknout jakákoli újma na majetku nebo dobrém jméně. Obě strany této smlouvy jsou rovněž povinny zachovávat mlčenlivost také o všech skutečnostech, jejichž vyjádření třetí osobě by mohlo druhé smluvní straně, popřípadě třetí osobě s touto stranou jednající ve shodě, nebo jejich zaměstnancům, přivodit újmu.
2. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Nevynutitelnost a/nebo neplatnost a/nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této smlouvy neovlivní vynutitelnost a/nebo platnost a/nebo účinnost jejich ostatních ujednání. V případě, že by jakékoli ujednání této smlouvy mělo pozbýt platnosti a/nebo účinnosti, zavazují se tímto smluvní strany zahájit jednání a v co možná nejkratším termínu se dohodnout na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takovém ujednání této smlouvy, jež platnosti a/nebo účinnosti a/nebo vynutitelnosti pozbyla.
4. Tuto smlouvu je možno měnit výlučně písemnými, datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany tímto prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámily, že tato smlouva je projevem jejich vážné, svobodné a určité vůle prosté omylu, není uzavřena v tísní a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.

6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany touto smlouvou ruší veškeré právní vztahy, které se týkají předmětu nájmu dle čl. II této smlouvy, a které mezi nimi vznikly před účinností této smlouvy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží 1 (slovy: jedno) a pronajímatel 2 (slovy: dvě) vyhotovení.
8. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že jsou si vědomy, že se na smlouvu vztahuje povinnost jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění. Uveřejnění smlouvy zajišťuje VUT.

Přílohy:

- č. 1 – Plánek a specifikace nebytových prost
- č. 2 – Živnostenské(á) oprávnění nájemce
- č. 3 – Výpočtový list
- č. 4 – Realizace odběru vody – grafické znázornění

V Brně dne 12.1.2017

Pronajímatel (Vysoké učení technické v Brně
zastoupeno doc. Ing. Ladislavem Janíčkem,
Ph.D., MBA, kvestorem)

nájemce (Erdal Kjazimi)