

20010656

## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁBORU PŘI STAVENÍŠTI

uzavřená dle ust. 1746 odst. 2 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi:

### I. Smluvní strany

**Pronajímatel:** **Brněnské komunikace a.s.**  
se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno  
IČO: 60733098  
DIČ: CZ60733098  
zapsán dne 1.1.1995 v OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
účet č.: [REDAKCE]  
zastoupen Ing. Luďkem Borovým, generálním ředitelem, na základě plné moci  
ve věcech běžného plnění:  
[REDAKCE]  
středisko 4300 – správa majetku a ICT  
číslo smlouvy: 4300 - 2000394  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:** **Metrostav a.s.**  
se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8  
IČO: 00014915, DIČ: CZ00014915  
zapsán 23. 5. 1991 v OR u MS v Praze, oddíl B, vložka 758  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
účet č.: [REDAKCE]  
zastoupen [REDAKCE]  
na základě Podpisového řádu společnosti Metrostav a.s.  
ve věcech technických:  
[REDAKCE]  
číslo smlouvy: 20010656/Mi  
(dále jen „nájemce“)

### II. Předmět a účel smlouvy

- (1) Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 207/26 – ostatní plocha (způsob využití: manipulační plocha) o výměře 3732 m<sup>2</sup>, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, obec Brno, k.ú. Štýřice na LV 1177.
- (2) Tato smlouva se sjednává v souvislosti s výstavbou parkovacího domu v místě současného parkoviště na ulici Polní (dále jen „PD Polní“), kterou provádí nájemce jako zhotovitel pro pronajímatele. Tato smlouva navazuje na smlouvu o výpůjčce, která byla mezi smluvními stranami uzavřena dne 18. 8. 2020, kterou tato nyní uzavíraná smlouva ruší, jelikož se shoduje předmět výpůjčky a předmět Etapy 1. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy o zřízení záboru při staveništi proto pozbývá v tomto odstavci uvedená smlouva o výpůjčce účinnosti.

- (3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání část výše uvedeného pozemku p. č. 207/26 v k. ú. Štýřice dle specifikace a vymezení podle čl. V. této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) a nájemce se zavazuje mu za to uhradit nájemné.
- (4) Smluvní strany sjednávají, že předmět nájmu bude užíván dle příslušné fáze etapy za účelem umístění zařízení buňkoviště (sociální zařízení a skladovací plocha) a stavební techniky, zejména v podobě autojeřábu.
- (5) Část předmětu nájmu (vymezení dle Etapy 1) je nájemcem již užívána na základě v odst. 2. tohoto článku uvedené smlouvy o výpůjčce, a proto nájemce prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem celého předmětu nájmu, pročež prohlašuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- (6) Předmět nájmu jakož i zbývající část pozemku p. č. 207/26 – ostatní plocha je dotčena výstavbou PD Polní, a to tak, že se nachází v bezprostředním sousedství stavby zhotovované nájemcem.
- (7) Nad rámec výše uvedeného smluvní strany sjednávají, že odkanalizování sociálního zařízení buňkoviště bude provedeno do jednotné kanalizace do nejbližší možné kanalizační šachty (dle pozice a uspořádání buněk). Stočné bude nájemci účtováno pronajímatelem na základě množství odebrané vody jako tzn. přefakturace skutečných nákladů pronajímatele nájemci. V ostatním se na výpočet stočného jakož i na další práva a povinnosti smluvních stran přiměřeně použijí ustanovení smlouvy o poskytování vody a přeúčtování nákladů na její odběr uzavřené dne 19. 6. 2020, č. smlouvy pronajímatele 20000252.

### **III.**

#### **Doba trvání záboru**

- (1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do dne 8. 8. 2021.
- (2) Nájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran. Tím nejsou dotčeny další důvody zániku této smlouvy uvedené v zákoně č. 89/2012 Sb. či v této smlouvě.
- (3) Smluvní strany sjednávají, že skončení této smlouvy nemá vliv na sankční ujednání stran a ujednání týkající se přefakturace skutečných nákladů za stočné – všechna tato ujednání zůstávají účinná i po ukončení této smlouvy.

### **IV.**

#### **Cena záboru**

- (1) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli cenu záboru za celý předmět nájmu jednorázovou paušální částkou ve výši 81.200,- Kč bez DPH, která byla stanovena s ohledem na obvyklou cenu nájmu ve výši 10 Kč/měsíc/1 m<sup>2</sup>, kdy je brána v potaz celková plocha nájmu 580 m<sup>2</sup> a délka výstavby PD Polní 14 měsíců. K celkové částce bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši. Při předčasném skončení nájemního vztahu se uhrazené nájemné nevrací.
- (2) Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Nájemce se zavazuje uhradit nájemné bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem se lhůtou splatnosti v délce 30 dnů od dodání faktury nájemci. Tato faktura bude vystavena po nabytí účinnosti této smlouvy.
- (4) Při ukončení nájemního vztahu ani v případě přechodného nevyužívání části předmětu nájmu (např. v době realizace Etapy 1) se nájemné nevrací.

### **V.**

#### **Rozsah a doba záboru**

- (1) Předmětem nájmu je část pozemku p. č. 207/26 v k.ú. Štýřice, která se bude podle aktuálního vývoje stavby PD Polní měnit v souladu s potřebami smluvních stran v závislosti na tom, zda bude nutné využít plochu nájmu pro umístění autojeřábu nájemce.

- (2) Tato smlouva se týká plochy vyhrazené pro parkovací stání a dále příjezdové komunikace do areálu pronajímatele, jež slouží i jako přístup k záložnímu zdroji energie – dieselaagregátu. Smluvní strany se proto dohodly, že zábor dle této smlouvy bude proveden dle aktuálního vývoje stavebních prací, a proto nebude-li určitou plochu záboru nájemce k umístění autojeřábu potřebovat, vyčlení se tato plocha z předmětu nájmu a bude sloužit k plnění potřeb pronajímatele s možností zachování parkovacích míst a průjezdu vozidel podél budovy č. p. 787 (dále jen „**Etapa 1**“). Naopak bude-li zapotřebí přítomnost autojeřábu, bude předmět nájmu rozšířen o parkovací plochu a plochu nutnou k průjezdu vozidel podél budovy č. p. 787 – v takovém případě nebude možný průjezd vozidel pronajímatele ani jeho zaměstnanců; přístup k dieselaagregátu bude znemožněn pouze při příjezdu a vykládce nákladního vozidla, které poveze části prefabrikované konstrukce díla (dále jen „**Etapa 2**“).
- (3) Smluvní strany s ohledem na výše uvedené stanovují dva rozsahy předmětu záboru s rozdílnou výměrou, které se budou měnit v závislosti na aktuální potřebě plochy k umístění autojeřábu, kdy obě tyto etapy jsou detailně specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy, kde jsou jejich obrysy znázorněny červenou barvou.
- (4) Smluvní strany sjednávají, že předmět nájmu bude užíván v rozsahu Etapy 1., a to s výjimkou níže uvedené doby, kdy budou realizovány jednotlivé fáze Etapy č. 2:
  - 21.9.2020 – 3.10.2020 (montáž 1NP PREFA KCE – 13 dní)
  - 12.10.2020 – 24.10.2020 (montáž 2NP PREFA KCE – 13 dní)
  - 9.11.2020 – 21.11.2020 (montáž 3NP PREFA KCE – 13 dní)
  - 7.12.2020 – 13.12.2020 (montáž 4NP PREFA KCE – 7 dní)
- (5) Termíny jednotlivých fází Etapy 2 lze měnit na základě včasné žádosti nájemce odsouhlasené pověřenou osobou pronajímatele; délka trvání každé jednotlivé fáze Etapy 2 může být nájemcem zkrácena i bez ohlášení pronajímateli. Přitom je však nutné zachovat maximální dobu realizace všech fází Etapy 2, kterou je doba 46 dní. Žádost podle tohoto odstavce lze považovat za včasnou, byla-li doručena pronajímateli současně na e-mailové adresy [redacted] alespoň 3 dny před dnem uskutečnění změny oproti plánovaným termínům fáze Etapy 2.
- (6) Nájemce se zavazuje, bude-li to z objektivních důvodů možné, usilovat o co největší zkrácení doby trvání každé jednotlivé Etapy 2, aby nebyl pronajímatel omezován ve své činnosti více, než je objektivně zapotřebí.
- (7) Pronajímatel je prostřednictvím svých pověřených zaměstnanců oprávněn provádět každodenní kontrolu etapizace záboru, zejména zda jsou dodržovány sjednané termíny a plocha záboru.

## VI.

### Další povinnosti nájemce

- (1) Předmět nájmu bude nájemci předán na základě předávacího protokolu, který spolu sepišou oprávněné osoby smluvních stran při předání předmětu nájmu.
- (2) Před převzetím předmětu nájmu je nájemce povinen vyhotovit pasportizaci předmětu nájmu, k čemuž se pronajímatel zavazuje nájemci poskytnout nutnou součinnost.
- (3) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu jako řádný hospodář ve stavu způsobilém k řádnému užívání a užívat jej jen v souladu se zákonnými předpisy a činnostmi, na niž má oprávnění, a pouze za účelem uvedeným v této smlouvě. Dále se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku. Z tohoto důvodu je nájemce povinen předmět nájmu řádně zabezpečit, zejména oplocením či jinou bariérou, která bude ohraničovat předmět nájmu v rozsahu Etapy 1 či Etapy 2.
- (4) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu a čistotě, zejména se zavazuje, že bude na vlastní náklady provádět pravidelné čištění plochy a odvoz odpadů.
- (5) Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu provádět takové činnosti, které mohou mít za následek znečištění či jakoukoliv jinou, byť nepatrnou, kontaminaci půdy a podzemních vod. V případě porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen provést bez zbytečného odkladu na

vlastní náklady dekontaminaci půdy a zajištění její náhrady v podobě uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

- (6) Veškeré stavební či jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v souladu se stavebně technickými předpisy.
- (7) Nájemce je povinen dodržovat na předmětu nájmu obecně závazné předpisy požární ochrany, hygienické předpisy a normy, jakož i předpisy o ochraně majetku a bezpečnosti, dodržovat míru prašnosti, apod.
- (8) Nájemce nese na předmětu nájmu obvyklé i mimořádné náklady ze svého. Stejně tak nese nebezpečí škody na předmětu nájmu, kdy odpovídá pronajímateli za veškerou újmu způsobenou na předmětu nájmu, byť ji způsobí třetí osoba.
- (9) Nájemce se zavazuje strpět údržby a opravy předmětu nájmu či sousedních nemovitých věcí ze strany pronajímatele a umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám vstup na předmět nájmu a poskytnout pronajímateli v této oblasti potřebnou součinnost. Stejně tak se zavazuje na výzvu pronajímatele předmět nájmu na nezbytně nutnou dobu bezodkladně vyklidit, bude-li to povaha oprav a údržby předmětu nájmu vyžadovat. Ve všech těchto případech nemá nájemce právo na slevu z nájemného dle ustanovení § 2219 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.
- (10) Nájemce se zavazuje protokolárně odevzdat a předat vyklizený předmět nájmu pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu s tím, že předmět nájmu musí být uveden do původního stavu, ve kterém jej nájemce od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Smluvní strany pro odstranění jakýchkoli pochybností prohlašují, že takovým stavem se má na mysli stav, který bude odpovídat stavu okolnímu parkovišti osobních vozidel na pozemku p. č. 207/26 (vyjma nájmem zabrané plochy). Dokladem o předání bude předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci smluvních stran.
- (11) V případě, že předmět nájmu nebude ke dni skončení nájmu vyklizen či uveden do původního stavu, může pronajímatel provést na náklady nájemce vyklizení předmětu nájmu a případnou dekontaminaci předmětu nájmu včetně jeho uvedení do původního stavu, což bere nájemce na vědomí a výslovně s tím souhlasí. Nájemce rovněž bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel v takovém případě provede na náklady nájemce likvidaci věcí umístěných na předmětu nájmu.
- (12) Nájemce se zavazuje nepřenechávat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám.

## **VII.**

### **Další povinnosti pronajímatele**

- (1) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádný výkon jeho práv dle této smlouvy.
- (2) Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- (3) Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících nájemci v řádném užívání předmětu nájmu.

## **VIII.**

### **Jistota**

- (1) Za účelem zajištění závazků plynoucích z touto smlouvou založeného nájemního vztahu, jehož součástí je také zábor, složí nájemce na účet pronajímatele do 15 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy jistotu ve výši 500.000,- Kč. Nebude-li jistota v této lhůtě složena, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany se výslovně dohodly, že úroky ze složené jistoty nebudou vyplaceny a zůstanou pronajímateli.
- (2) Tyto peněžní prostředky budou sloužit jako jistota pro případ vzniku jakýchkoliv peněžitých pohledávek pronajímatele za nájemcem dle této smlouvy či v souvislosti s ní, zejména pak pohledávek vzniklých neuhrazením nájemného, smluvní pokuty či náhrady škody na předmětu nájmu, a slouží k započtení těchto pohledávek. Pronajímatel je oprávněn své pohledávky za nájemcem započíst na složenou jistotu v průběhu trvání nájemního vztahu i v době po jeho skončení. Dojde-li z důvodu provedení zápočtu ke snížení výše jistoty, je nájemce povinen ve

lhůtě 1 měsíce ode dne dodání výzvy ze strany pronajímatele sníženou výši jistoty doplnit tak, aby znovu dosahovala původní výše dle předcházejícího odstavce. Nedoplní-li nájemce výši jistoty do původní výše v této lhůtě, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

- (3) Po skončení nájemního vztahu bude nájemcem složená jistota, již snížená o započtené pohledávky pronajímatele, pronajímatelem nájemci vrácena, a to do 30 dnů od skončení nájemního vztahu; to však platí pouze v případě, že ke dni skončení nájmu bude předmět nájmu nájemcem vyklizen a uveden do původního stavu a takto vyklizený a uvedený do původního stavu předán pronajímateli, a zároveň zde nebudou důvodné obavy o vzniku dluhu nájemce vůči pronajímateli, byť by tento dluh vzniknul až po skončení nájemního vztahu, zejména v podobě budoucí pohledávky pronajímatele za nájemcem na náhradu škody. V případě porušení povinnosti nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a uvést do původního stavu a vyklizený a uvedený do původního stavu předat pronajímateli, se lhůta pro vrácení složené jistoty pronajímatelem nájemci prodlužuje vždy o 2 dny za každý den prodlení nájemce se splněním shora popsané povinnosti, tj. povinnosti předmět nájmu vyklidit a uvést do původního stavu a vyklizený a uvedený do původního stavu předat pronajímateli.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn započíst na složenou jistotu i pohledávky za nájemcem, které vznikly pronajímateli po skončení nájemního vztahu v souvislosti s porušením povinnosti nájemce vyklidit a uvést do původního stavu a předat předmět nájmu pronajímateli.

#### **IX.**

##### **Sankce**

- (1) Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení a úroky z prodlení v zákonem stanovené výši.
- (2) Smluvní strany se dále dohodly, že pokud nájemce po skončení nájmu neodevzdá předmět nájmu pronajímateli zpět v souladu s touto smlouvou, uhradí pronajímateli mimo částku rovnající se sjednanému nájemnému za dobu trvání tohoto prodlení i smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.
- (3) V případě, že nájemce překročí maximální dobu realizace všech fází Etapy 2, která je sjednána na 46 dnů, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.
- (4) Nedodrží-li nájemce v této smlouvě sjednané termíny fází Etapy 2, aniž by mu byla pronajímatelem povolena jejich změna či prodloužení, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý den, ve kterém bude prováděna montáž mimo dobu sjednanou v této smlouvě. To neplatí v případě, je-li fáze Etapy 2 oproti původnímu termínu nájemcem zkrácena. Pro odstranění pochybností strany sjednávají, že bude-li např. montáž 1 NP zahájena o 5 dnů dříve, než je stanoveno v této smlouvě a nebude-li zároveň pronajímatelem taková změna termínu povolena, bude nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu vypočtenou jako 5 x 3.000,- Kč.
- (5) Právo na náhradu škody a nemajetkové újmy zůstává úhradou smluvní pokuty nedotčeno.

#### **X.**

##### **Odstoupení od smlouvy**

- (1) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší své povinnosti dle ustanovení čl. II., IV., V., VI. a VIII. odst. 1 a 2, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- (2) Ve smyslu § 2002 zákona č. 89/2012 Sb. se za podstatné porušení smlouvy považuje zejména:
  - užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
  - úpadek nájemce nebo pronajímatele ve smyslu § 3 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Od této smlouvy je možné odstoupit pouze s účinky do budoucna (s účinky ex nunc). V takovém případě nastávají účinky odstoupení od smlouvy dnem, ve kterém smluvní straně dojde

oznámení o odstoupení. Od smlouvy je možné odstoupit jak bez zbytečného odkladu, tak i v případě, pokud důvod, pro který je odstupováno, stále přetrvává.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- (2) Tato smlouva může být změněna či doplněna vždy pouze formou písemného dodatku.
- (3) Pronajímatel a nájemce jsou povinni se navzájem informovat o tom, že se ocitli v insolvenčním řízení v postavení dlužníka dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona.
- (4) Smluvní strany sjednávají, že na tuto smlouvu se nepoužije ustanovení § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, o snížení nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty.
- (5) Společnost Brněnské komunikace a.s. je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
- (6) Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (7) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech; pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení a nájemce obdrží po dvou vyhotoveních.
- (8) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a že měly dostatek času k jejímu prostudování a k vyjádření případných připomínek, na důkaz čehož níže připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

Přílohy:

- Příloha č. 1 – zakres předmětu nájmu dle jednotlivých etap

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Brně dne 17 -09- 2020

V Praze dne 8.9.2020

Ing. Luděk Borový  
generální ředitel

Příloha č. 1 – zakres předmětu nájmu dle jednotlivých etap:

**ETAPIZACE ZÁBORU STAVBY – ETAPA 1:**

Výměra plochy zařízení staveniště: 139 m<sup>2</sup>



**ETAPIZACE ZÁBORU STAVBY – ETAPA 2:**

Výměra plochy zařízení staveniště: 580 m<sup>2</sup>

