

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Brněnské komunikace a.s.**
se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
IČ: 60733098
DIČ: CZ60733098
zapsán dne 1. 1. 1995 v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
zastoupen Ing. Ludkem Borovým, generálním ředitelem, na základě plné moci
ve věcech běžného plnění:
[REDAKCE]
středisko 1700 – správa majetku a ICT
číslo smlouvy: 1700-11000088

a

Nájemce: **Nová Zvonařka s.r.o.**
se sídlem Perlová 371/5, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČ: 27686078
DIČ: CZ27686078
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
zapsaná dne 2. 5. 2006 v OR u MS v Praze, oddíl C, vložka 125382
zastoupen:
Mgr. Štefan Stanko, jednatel
číslo smlouvy:

II.

Předmět a účel nájmu

- (1) Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem pozemků p. č. 810/1, 810/13, 811/1, 811/4, 813, 958/1, 959/2, 960/2, 960/4, 960/7, 963/1, 963/8, 963/10, 963/13, 963/22, 963/23, 963/27, 966/2, 966/3, 966/7, to vše zapsáno v katastru nemovitostí pro k.ú. Trnitá, obec Brno, na listu vlastnictví č. 434, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „dotčené pozemky“).
- (2) Smluvní strany se dohodly na nájmu části dotčených pozemků o výměře 3.823 m², která je zakreslena v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“), kdy se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje mu za to platit nájemné. V příloze č. 1 je předmět nájmu označen tučným přerušovaným černým ohraničením.
- (3) Tato smlouva je uzavřena v návaznosti na dohodu o provedení pozemkových úprav ze dne 5.11.2020, na jejíž základě dojde k realizaci pozemkových úprav na předmětu nájmu.
- (4) Nájem se uzavírá za účelem zřízení dočasné zpevněné plochy a sadových úprav v souladu s dohodou o provedení pozemkových úprav ze dne 5.11.2020. Nájemce se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přijímá, tj. jako způsobilý k danému účelu.

- (5) Předmět nájmu bude nájemci předán na základě písemného předávacího protokolu podepsaného pověřenými osobami obou smluvních stran.

III.

Doba trvání nájmu

- (1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.1.2022 do 31.12.2023.
- (2) Nájemní smlouvu lze ukončit i písemnou dohodou smluvních stran. Tím nejsou dotčeny další důvody zániku této smlouvy uvedené v zákonně č. 89/2012 Sb. či v této smlouvě.

IV.

Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za pronájem předmětu nájmu nájemné ve výši 120,- Kč bez DPH /m²/rok (tj. za celý předmět nájmu celkem 458.760,- Kč bez DPH ročně, tedy ve výši 38.230,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc.) K nájemnému bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši.
- (2) Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Nájemce se zavazuje za celý předmět nájmu hradit pronajímateli měsíčně nájemné ve výši 38.230,- Kč bez DPH bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (nájemné bude fakturováno včetně DPH ve výši dle předpisů účinných v době uskutečnění zdanitelného plnění). Splatnost faktury je 30 dnů od jejího dodání nájemci.
- (4) Nájemné je splatné předem na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem vždy nejpozději k 15. dni měsíce předcházejícího měsíce, za nějž náleží úhrada nájemného.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že základní nájemné bude každý rok navýšeno o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem.
- (6) Při ukončení nájemního vztahu nebo v případě přechodného nevyužívání předmětu nájmu či jeho části se nájemné nevrací.

V.

Další povinnosti nájemce

- (1) 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 a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy, jakož i předpisy o ochraně majetku a bezpečnosti, dodržovat míru prašnosti, apod. Nájemce je povinen si na vlastní náklady vyřídit a udržovat v platnosti veškerá potřebná povolení pro užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
- (2) Dále se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku a zdržet se při užívání předmětu nájmu všeho, čím by nad obvyklou míru obtěžoval pronajímatele či třetí osoby. Běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu a náklady spojené s jeho obvyklým udržováním provádí nájemce. Všechny případné stavební zásahy či jiné úpravy předmětu nájmu, vyjma těch uvedených v této smlouvě či v dohodě o provedení pozemkových úprav ze dne 5. 11. 2020, je nájemce povinen předem projednat a nechat odsouhlasit pronajímatelem.
- (3) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu a čistotě, zejména se zavazuje, že bude na vlastní náklady provádět pravidelné čištění plochy, odvoz odpadů a drobné opravy předmětu nájmu.
- (4) Nájemce není oprávněn na dotčených pozemcích tvořících předmět nájmu provádět takové činnosti (zejména mytí, opravy a údržbu silničních či jiných vozidel), 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 (odstranění kontaminované zeminy, odvoz a uložení na skládku nebezpečného odpadu – vše

v souladu s platnými právními předpisy) a zajištění její náhrady v podobě uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

- (5) 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 poskytnou 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 nájmného dle ustanovení § 2219 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.
- (6) Nájemce se zavazuje protokolárně odevzdat a předat vyklizený předmět nájmu v zamýšleném stavu pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmního vztahu. Zamýšleným stavem se rozumí stav předpokládaný touto smlouvou a dohodou o provedení pozemkových úprav ze dne 5. 11. 2020.
- (6) Dokladem o předání je předávací protokol podepsaný pověřenými osobami obou smluvních stran.
- (7) V případě, že předmět nájmu nebude ke dni skončení nájmu vyklizen a uveden do zamýšleného stavu, je pronajímatel oprávněn vyznat nájemce ke splnění této povinnosti se lhůtou v délce jednoho měsíce. Nebude-li této výzvě ve stanovené lhůtě vyhověno a tato povinnost nájemce nebude splněna, může ji splnit pronajímatel na náklady nájemce, což bere nájemce na vědomí a výslovně s tím souhlasí.
- (8) Nájemce se zavazuje nepřenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- (9) Umístění reklamy či reklamního poutače ze strany nájemce na předmět nájmu podléhá písemnému schválení ze strany pronajímatele.

VI.

Další povinnosti pronajímatele

- (1) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádný výkon jeho práv dle této smlouvy.
- (2) Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících nájemci v řádném užívání předmětu nájmu.

VII.

Jistota a sankce

- (1) Smluvní strany se dohodly, že za účelem zajištění závazků plynoucích z této smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájmného, tedy částku ve výši 114.690,- Kč. Nájemce složí shora uvedenou jistotu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy nejpozději do 15.12.2021. Nebude-li v této lhůtě kauce složena na účet pronajímatele, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
- (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 nájmného či smluvní pokuty, a slouží k započtení těchto pohledávek. Pronajímatel je oprávněn své pohledávky za nájemcem započíst na složenou jistotu v průběhu trvání nájmního 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 výzvy 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 nájmního vztahu bude nájemcem složená jistota, již snížená o započtené pohledávky pronajímatele, pronajímatelem nájemci vrácena, a to do 14 dnů od skončení nájmního vztahu; to však platí pouze v případě, že ke dni skončení nájmu bude předmět nájmu nájemcem vyklizen, uveden do zamýšleného stavu a předán pronajímateli, a zároveň zde nebudou důvodné obavy o vzniku dluhu nájemce vůči pronajímateli, byť by tento dluh vzniknul až po skončení nájmního vztahu, zejména v podobě budoucí pohledávky pronajímatele za nájemce na náhradu škody. V případě porušení povinnosti nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a uvést do požadovaného stavu a v tomto stavu jej předat pronajímateli se lhůta pro vrácení složené jistoty

pronajímatelem nájemci prodlužuje vždy o 2 dny za každý den prodlení nájemce se splněním této povinnosti.

- (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 zamýšleného stavu a předat předmět nájmu pronajímateli.
- (5) 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. Právo na náhradu újmy a práva na úhradu úroků z prodlení tím zůstává nedotčeno.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neodevzdá předmět nájmu pronajímateli v souladu s ustanoveními této smlouvy, uhradí pronajímateli mimo nájemného za dobu trvání smluvního vztahu i smluvní pokutu ve výši 0,5 % z ročního nájemného za každý den prodlení s povinností předat předmět nájmu zpět pronajímateli. Právo na náhradu újmy tím zůstává nedotčeno.

VIII.

Odstoupení od smlouvy

- (1) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší své povinnosti dle ustanovení čl. II., V. nebo VII. odst. 1 a 2, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, avšak pouze s účinky do budoucna (s účinky ex nunc). V takovém případě nastávají účinky odstoupení od smlouvy dnem, ve kterém nájemci dojde oznámení o odstoupení. Od smlouvy je možné odstoupit jak bez zbytečného odkladu, tak i v případě, pokud porušení povinnosti, pro kterou je odstupováno, stále přetrvává.
- (2) Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, a ani na výzvu pronajímatele své dlužné nájemné neuhradí v desetidenní lhůtě, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

IX.

Výpověď dle ust. § 2232 zák. č. 89/2012 Sb.

- (1) Smluvní strany se dohodly, že poruší-li nájemce povinnosti sjednané v čl. IV a V. této smlouvy, a to opakovaně (tj. minimálně 2x), je to považováno za zvlášť hrubé porušení smluvních povinností ze strany nájemce dle ustanovení § 2232 zákona č. 89/2012 Sb. a pronajímatel je v takovém případě oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby; na způsobení značné újmy pronajímateli v takovém případě nebude brán zřetel. Podáním výpovědi z tohoto důvodu nezaniká nárok pronajímatele na náhradu újmy vůči nájemci.

X.

Závěrečná ustanovení

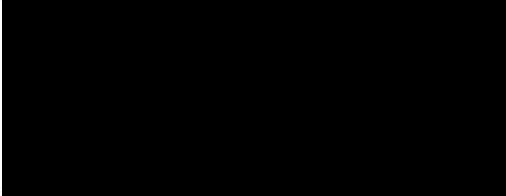
- (1) Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- (2) Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 1. 2022, a to v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Její zveřejnění zajistí pronajímatel.
- (3) Tato smlouva může být změněna či doplněna pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.
- (4) Ostatní práva a povinnosti smluvních stran neupravené v této smlouvě se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- (5) 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, ve znění pozdějších předpisů.
- (6) Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle § 1765 zákona č. 89/2012 Sb.
- (7) Společnost Brněnské komunikace a.s. je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- (8) Veškeré písemnosti budou smluvními stranami vzájemně doručovány poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. na jinou dohodnutou adresu. Písemnosti lze zaslat i elektronicky.

- (9) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- (10) 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.

Přílohy: příloha č. 1 – Situační znázornění předmětu nájmu

za pronajímatele:

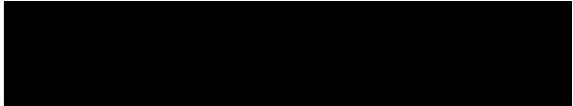
V Brně dne: 31 -03- 2021



Ing. Luděk Borový
generální ředitel

za nájemce:

V Praze dne 10.3.2021



Mgr. Štefan Stanko
jednatel

Příloha č. 1 – Situační znázornění předmětu nájmu

