

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

I. Smluvní strany

Pronajímatelem: **Brněnské komunikace a.s.**
se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno - Štýřice
IČO: 60733098, DIČ: CZ60733098
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
zapsán dne 1.1.1995 v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479
zastoupen:
Ing. Luděk Borovým, generálním ředitelem, na základě plné moci
ve věcech běžného plnění smlouvy:
[REDAKCE]
Středisko 1700 – správy majetku
číslo smlouvy: 1700 - 11000 557
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemcem: **GW Opuštěná 4 s.r.o.**
se sídlem Opuštěná 227/4, Trnitá, 602 00 Brno
IČO: 26906635, DIČ: CZ26906635
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
zapsán dne 26. 9. 2003 v OR u KS v Brně, oddíl C, vložka 44549
zastoupen:
RNDr. Zdeňkem Janečkem, jednatelem
ve věcech běžného plnění smlouvy:
číslo smlouvy:
(dále jen „nájemce“)

II. Předmět nájmu

- (1) Touto smlouvou se pronajímatel a nájemce dohodli na pronájmu části pozemku p.č. 971/1, ostatní plocha, o výměře 1.528 m² zapsaného 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 „Předmět nájmu“), kdy se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje mu za to platit nájemné. Rozsah předmětu nájmu je vyznačen v příloze č. 1, kterou tvoří geometrický plán č. 1404-49/2021 ze dne 25. 3. 2021, který ověřil [REDAKCE], ve kterém je rozsah předmětu nájmu označen jako budoucí pozemky p.č. 971/11 a 971/12.
- (2) Nájem se uzavírá za účelem zařízení staveniště pro přípravu a realizaci stavby „Rekonstrukce a dostavba budovy Opuštěná 227/4, 602 00 Brno, na pozemku p.č. 969, 970 v k.ú. Trnitá“, tj. k umístění provizorní staveništní komunikace a buňkoviště. Buňkovištěm se rozumí sestava buněk umístěných pouze ve spojích na dlažbách; sestava buněk nebude založena na betonových základech.

- (3) Nájemce se seznámil s právním i faktickým stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu jej přejímá, tj. jako způsobilý k danému účelu.
- (4) Předmět nájmu bude předán na základě písemného předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.

III.

Doba trvání nájmu

- (1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 10. 2021 do 31. 5. 2023.
- (2) Kterákoli smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém výpověď došla druhé smluvní straně. Tím nejsou dotčeny další důvody zániku této smlouvy uvedené v zákonně č. 89/2012 Sb. či v čl. VIII. a IX. této smlouvy.

IV.

Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za pronájem Předmětu nájmu nájemné ve výši 10,- Kč/m²/měsíc bez DPH, tj. jako celkové roční nájemné ve výši 183.360,- Kč bez DPH.
- (2) Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH.
- (4) Nájemné je rozvrženo do pravidelných měsíčních splátek ve výši 15.280,- Kč bez DPH, které budou hrazeny bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Úhrada nájemného bude hrazena předem na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem. Faktura je splatná do 15 dní od doručení nájemci. Při ukončení nájemního vztahu se případný přeplatek nevrací.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že základní nájemné bude každý rok navýšeno o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem.
- (6) V případě přechodného nevyužívání Předmětu nájmu či jeho části z důvodu nezbytných oprav 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 níž má oprávnění, a pouze za účelem uvedeným v této smlouvě. Nájemce se dále zavazuje užívat Předmět nájmu tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku a dále, aby na Předmětu nájmu nevznikly škody.
- (2) 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.
- (3) Nájemce není oprávněn na pozemcích tvořících Předmět 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.
- (4) 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.
- (5) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu včetně jeho drobných oprav a běžné údržby.

- (6) 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 nájemného dle ustanovení § 2219 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.
- (7) 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, a to včetně případné obnovy povrchu (např. travnaté plochy), s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nedohodnou-li se strany jinak. Dokladem o předání je předávací protokol podepsaný nájemcem a pronajímatelem.
- (8) V případě, že Předmět nájmu nebude ke dni skončení nájmu vyklizen či uveden do původního stavu, je pronajímatel oprávněn provést na náklady nájemce vyklizení Předmětu nájmu, likvidaci na něm umístěných věcí a případnou dekontaminaci předmětu nájmu včetně jeho uvedení do původního stavu (tzn. obnovu povrchu předmětu nájmu), což bere nájemce na vědomí a výslovně s tím souhlasí.
- (9) Nájemce se zavazuje nepřenechat Předmět nájmu do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu 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 nájemného, tedy částku ve výši 45.840,- Kč. Nájemce složí shora uvedenou jistotu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy před uzavřením této nájemní smlouvy.
- (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 či smluvní pokuty, 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 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 nájemního vztahu bude nájemcem složená jistota, již snížená o započtené pohledávky pronajímatele, pronajímatelem nájemci vrácena, a to do 14 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 nájemce 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 v souladu s čl. V. odst. 7 této smlouvy.
- (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 škody a nemajetkové újmy tím zůstává nedotčeno.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neodevzdá předmět nájmu pronajímateli dle ustanovení čl. V. odst. 7 této smlouvy, uhradí pronajímateli mimo nájemného za dobu trvání smluvního vztahu smluvní pokutu ve výši 0,5 % z ročního nájemného za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu zpět pronajímateli. Právo na náhradu škody a nemajetkové újmy tím zůstává nedotčeno.

VIII.

Odstoupení od smlouvy

- (1) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší své povinnosti z ustanovení čl. II., IV., V. a VII. odst. 2 této smlouvy, 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 stále přetrvává.

IX.

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

- (1) Smluvní strany se dohodly, že poruší-li nájemce povinnosti sjednané v čl. IV. 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. Podáním výpovědi z tohoto důvodu nezaniká nárok pronajímatele na náhradu škody či nemajetkové újmy vůči nájemci.

X.

Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- (2) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uvedeným v čl. III. této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv); nebude-li do této doby tato smlouva zveřejněna v registru smluv, nabývá účinnost až dnem svého zveřejnění. Zveřejnění této smlouvy 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.
- (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) 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.

- (7) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- (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.
- (9) Nedílnou součástí smlouvy jsou i její přílohy.

Přílohy: Příloha č. 1 – Geometrický plán č. 1404 – 49/2021 ze dne 25. 3. 2021

za pronajímatele:

08 -09- 2021

V Brně dne:

[Redacted signature area]

Ing. Luděk Borový
generální ředitel

za nájemce:

V Brně dne:

31.8.2021

[Redacted signature area]

RNDr. Zdeněk Janeček
jednatel

[Redacted signature area]