

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami

## I. Smluvní strany

**Pronajímatel: 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. Luděkem Borovým, generálním ředitelem, na základě plné moci ve věcech běžného plnění smlouvy:

[REDAKCE]  
středisko 1700 – správa majetku

číslo smlouvy pronajímatele: 1700-220000-27

a

**Nájemce: MS-INVEST, a.s.**

se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno

IČO: 25544756

DIČ: CZ25544756, DIČ DPH 699004584

bankovní spojení: [REDAKCE]

účet č.: [REDAKCE]

zapsán dne 18. 11. 1998 v OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 2788

**zastoupen** Ing. Lubomírem Malíkem, členem představenstva

Ing. Vladimírem Meisterem, členem představenstva

číslo smlouvy nájemce:

## II.

### Předmět a účel nájmu

(1) Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem:

- pozemku p.č. 924/1, ostatní plocha, o výměře 730 m<sup>2</sup>,
- pozemku p.č. 971/6, ostatní plocha, o výměře 398 m<sup>2</sup>,
- pozemku p.č. 972/1, zahrada, o výměře 253 m<sup>2</sup>,

vše v katastru nemovitostí k.ú. Trnitá, obec Brno, zapsaného na listu vlastnictví č. 434 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

(2) Pronajímatel tímto pronajímá nájemci pozemky vymezené v čl. II odst. 1 této smlouvy o celkové výměře 1381 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“).

(3) Nájem se uzavírá za účelem přípravy stavby, tj. umístění provizorní staveništní komunikace a bunkoviště. Buňkovištěm se rozumí sestava buněk umístěných pouze ve spojích na dlažbách. Sestava buněk nebude založena na betonových základech.

(4) Mezi smluvními stranami již byl na předmět nájmu sjednán nájemní vztah, který však před uzavřením této smlouvy zanikl, a proto se smluvní strany dohodly na uzavření této nové nájemní smlouvy. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu užívá bez nájemní smlouvy již ode dne 1. 1.

2022, a proto po nabytí účinnosti této nájemní smlouvy uhradí nájemce taktéž bezdůvodné obohacení za rok 2022 ve výši touto smlouvou sjednaného nájemného, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

### III.

#### Doba trvání nájmu

- (1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájemní smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce po dni, kdy výpověď dojde druhé smluvní straně.
- (2) Nájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou odsouhlasenou oběma smluvními stranami. 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 platit pronajímateli nájemné za předmět nájmu ve výši 12,- Kč bez DPH/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. 16.572,- Kč bez DPH/1381 m<sup>2</sup>/měsíc. Celková výše nájemného za 1381 m<sup>2</sup> činí 198.864,- Kč za rok 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 rozvrženo do pravidelných měsíčních splátek ve výši 16.572,- Kč bez DPH. Nájemce se zavazuje za předmět nájmu hradit pronajímateli měsíčně nájemné ve výši 16.572,- Kč bez DPH bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu — faktury vystavené pronajímatelem do 15 dní ode dne doručení nájemci.
- (4) Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty v souladu s ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
- (5) Nájemce se zavazuje uhradit za předmět nájmu pronajímateli poměrnou část nájemného za první neúplné účetní období od data nabytí účinnosti nájemní smlouvy na základě daňového dokladu - faktury vystaveného pronajímatelem. Do nabytí účinnosti této smlouvy bude nájemci fakturováno bezdůvodné obohacení ve výši nájemného.
- (6) Při ukončení nájemního vztahu ani v případě přechodného nevyužívání části předmětu nájmu z důvodu nezbytných oprav se nájemné nevrací.
- (7) Smluvní strany se dohodly, že základní nájemné bude každý rok navýšeno o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem.

### V.

#### Vzájemná komunikace

- (1) Veškeré písemnosti budou smluvními stranami vzájemně doručovány poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. na jinou dohodnutou adresu. Písemnosti lze zasílat i elektronicky.

### VI.

#### Další povinnosti nájemce

- (1) Vzhledem k tomu, že nájemce předmět nájmu v návaznosti na mezi stranami uzavřenou již neúčinnou nájemní smlouvu doposud nevyklidil a stále jej užívá, berou smluvní strany předmět nájmu jako za předaný nájemci.
- (2) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu jako řádný hospodář ve stavu způsobilém k řádnému užívání a užívat je 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.

- (3) V případě nutných oprav pozemku se nájemce zavazuje na výzvu pronajímatele bezodkladně předmět nájmu (pronajatou plochu) na nezbytně nutnou dobu vyklidit.
- (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 (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.
- (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 je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu včetně jeho drobných oprav a běžné údržby.
- (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 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.
- (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. Dokladem o předání je předávací protokol podepsaný nájemcem a pronajímatelem.
- (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 a případnou dekontaminaci pozemku.
- (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 a sankce

- (1) Za účelem zajištění závazků plynoucích z této smlouvy složil nájemce na účet pronajímatele jistotu ve výši **41.430,- Kč bez DPH**. Smluvní strany se výslovně dohodly, že úroky ze složené jistoty nebudou vypláceny.
- (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 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.
- (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.
- (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 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 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.

## **IX.**

### **Odstoupení od smlouvy**

- (1) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší své povinnosti dle ustanovení čl. II., IV., VI. a VIII. odst. 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 stále přetrvává.

## **X.**

### **Výpověď dle ust. § 2232**

- (1) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší povinnosti sjednané v čl. IV. této smlouvy, a to opakovaně (tj. 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 škody či nemajetkové újmy vůči nájemci.

XI.

**Závěrečná ustanovení**

- (1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění této smlouvy zajistí pronajímatel.
- (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) Společnost Brněnské komunikace a.s. je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
- (5) Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (6) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech; každá smluvní strana obdrží po jednom.
- (7) 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.

Za pronajímatele:

V Brně dne ..... 22 -03- 2022

Ing. Luděk Borový  
generální ředitel

Za nájemce:

V Brně dne ..... 7.3. 2022

Ing. Lubomír Malík  
člen představenstva

Ing. Vladimír Meister  
člen představenstva

