

Číslo smlouvy: 2022/4393/ORIM/035

Smlouva o nájmu nemovitých věcí

Smluvní strany

Statutární město Brno – městská část Brno-sever

se sídlem Bratislavská 70, 601 47 Brno

IČO: 44992785

zastoupená starostou městské části Brno-sever

Mgr. Martinem Malečkem

ve věcech smluvních oprávněn k jednání a podepisování

Ing. Martin Cibula, místostarosta městské části Brno-sever

(dále jen „pronajímatel“)

a

PET group,a.s.

se sídlem Opálkova 748/4, 635 00 Brno

IČO: 26271648

vedená u Krajského soudu v Brně sp. zn. B 3670

_____ předsedou představenstva společnosti

(dále jen „najíemce“)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu nemovitých věcí.

Čl. I.

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Brno je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Lesná, obec Brno, jako výlučný vlastník a městská část Brno-sever vykonává správu nemovitostí: **p.č. 1112 o výměře 196 m², p.č. 1111/25 o výměře 23 m², p.č. 1111/20 o výměře 190 m², p.č. 1111/1 o výměře 7706 m² vše v k.ú. Zábrdovice včetně objektů budovy bez č.p. na pozemku p.č. 1111/20 a budovy s č.p. 178 na pozemcích p.č. 1112, p.č. 1111/25, 1113/2, vše v k.ú. Zábrdovice.** Pozemek p.č. 1113/2, k.ú. Zábrdovice, zapsaný na listu vlastnictví č. 3 pro Českou republiku, s právem hospodaření pro Správu železnic, státní organizace, zastavěný budovou č.p. 178 (stavba pro výrobu a skladování) městská část Brno-sever užívá na základě smlouvy o nájmu pozemku.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu o nájmu nemovitých věcí.

3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k užívání nemovitosti:

budovu č.p. 178, která stojí na pozemcích parcelní číslo 1112 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 196 m² parcelní číslo 1113/2 (pozemek ve vlastnictví České republiky, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 13 m² a parcelní číslo 1111/25 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 23 m²,

budovu bez č.p., která je součástí pozemku parcelní číslo 1111/20 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 190 m²,

část pozemku parcelní číslo 1111/1, o výměře 3206 m², druh pozemku ostatní plocha, o celkové výměře 7706 m², (dále jen „nemovité věci“), a to za účelem využití jako kanceláře, šatny, sklady dílny a manipulační plochy k podnikání nájemce. Nemovité věci, které jsou touto smlouvou pronajaty jsou zakresleny na situační mapě, který je součástí této smlouvy.

Nájemce nemovité věci k ujednanému účelu přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné.

4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav nemovitých věcí dobře znám, neboť si ji prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

Čl. II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od protokolárního převzetí nemovitostí specifikovaných v čl. I odst. 3 této smlouvy.
2. O předání dotčených nemovitostí bude sepsán protokol a podepsán pověřenými zástupci obou smluvních stran.

Čl. III. Nájemné

1. Nájemné za nemovité věci se sjednává ve výši 700 000 Kč/rok.
2. Nájemné za rok 2022 je splatné v jedné splátce do 31.8.2022. Nájemné od roku 2023 je splatné ve čtyřech splátkách ročně ve výši 175 000 Kč s navýšením o inflaci dle odst. 3 tohoto článku, vždy do patnáctého dne prvního měsíce ve čtvrtletí za dané čtvrtletí na účet pronajímatele. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele [REDACTED] K bezhotovostní platbě nájemce vždy uvede variabilní symbol [REDACTED] Bezhotovostním zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky nájemného na bankovní účet pronajímatele.
3. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna na základě oznámení pronajímatele upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

4. Nájemce je povinen takto zvýšené nájemné pronajímateli hradit. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude zaokrouhlováno vždy na celé koruny směrem nahoru
5. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nemovitých věcí, zejména dodávky elektrické energie, vody a odvod odpadních vod, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.
6. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. Vedle zákonných úroků uhradí nájemce i smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Jakékoliv změny na pronajatých nemovitých věcech, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajatých nemovitých věcí má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny nebo ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatých nemovitých věcí. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není

- nájemce oprávněn změny na pronajaté nemovité věci provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovité věci.
2. Provede-li nájemce změnu na pronajatých nemovitých věcech bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajatou věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajatých nemovitých věcí do původního stavu.
 3. Pronajaté nemovité věci nesmí být využívána k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).
 4. Nájemce je povinen užívat nemovité věci jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu, vycházejícímu z její povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem.
 5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých nemovitých věcí, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu.
 6. V případě, že se na pronajatých nemovitostech nacházejí stromy a keře, je nájemce povinen upozornit pronajímatele na jejich špatný stav a bezodkladně na své náklady učinit se souhlasem pronajímatele nezbytná opatření k odstranění jejich závadného stavu. Nájemce se také zavazuje omezovat výskyt a šíření škodlivých organismů včetně plevelů tak, aby nevznikla škoda jiným osobám nebo nedošlo k poškození životního prostředí nebo ohrožení zdraví lidí a zvířat.
 7. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání ujednanému účelu užívání nemovitých věcí.
 8. Nájemce může zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
 9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajímané nemovité věci, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, a to po předchozím oznámení nájemci nejméně jeden den předem.
 10. Nájemce je povinen provádět náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých nemovitých věcí, a také náklady na opravy škod, které sám způsobil.
 11. Nájemce je povinen na svoje náklady zajišťovat a provádět údržbu a revize elektroinstalace, plynu, topení a komínů.
 12. Nájemce je povinen provádět na pronajatých nemovitých věcech úklid, deratizaci, dezinfekci a likvidaci odpadů a udržovat pořádek a čistotu na své náklady. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osobu k této činnosti oprávněné dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
 13. Nájemce je povinen dodržovat na pronajatých věcech bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a chránit je před poškozením; plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně závazných předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, silničních apod. Nájemce při porušení obecně platných předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných nápravných opatření a prací, které je povinen provést na své náklady. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.
 14. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnosti vyplývající z platných zákonů, nařízení, vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech. Povinnost poskytnutí podkladů se vztahuje i na povinnost nájemce zajišťovat revizní zprávy.
 15. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které mu způsobil. Pronajímatel nenes odpovědnost za škody způsobené nájemcem třetím osobám na pronajatých nemovitostech.
 16. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou

obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a uzavřít dodatek k této smlouvě. Nájemce je povinen oznámit změnu sídla, adresy pro doručování písemností, změnu bankovního spojení, včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

17. Nájemce je povinen nemovité věci pojistit na své náklady proti požáru a živelným událostem.
18. Na nepronajaté části pozemku p.č. 1111/1, k.ú. Zábrdovice je umístěno reklamní zařízení plocha – velkoplošná reklama (billboard). Vzhledem k tomu, že reklama je umístěna za oplocením, je nájemce povinen umožnit vstup vlastníkovému této reklamy k této reklamě za účelem kontroly, údržby a odstranění reklamy po vzájemné dohodě, a to na výzvu.
19. Pronajatá budova č.p. 178 (stavba pro výrobu a skladování) se nachází na p.č. 1113/2, k.ú. Zábrdovice, která není ve vlastnictví pronajímatele a pronajímatel je oprávněn užívat tuto parcelu na základě nájemní smlouvy se Správou železnic, státní organizace. Nájemce je povinen užívat budovu pouze způsobem neohrožující bezpečnost provozu železniční dopravy a životního prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen umožnit vstup na pronajatou věc za účelem kontroly a údržby budovy bez č.p. na parcele č. 1111/23, k. ú. Zábrdovice vlastníku této budovy (Česká republika -Správa železnic, státní organizace) a to po výzvě.
20. Nájemce je povinen strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušování nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu; pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí z prodlení prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce.

Čl. V.

Ukončení nájmu

1. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran nebo způsobem uvedeným v této smlouvě.
2. Užívá-li nájemce nemovité věci takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věci, popř. užívá-li nájemce nemovité věci k jinému než sjednanému účelu, nebo takovým způsobem, že hrozí škoda na životním prostředí, zdraví lidí a zvířat, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitou věc užíval řádně, popř. v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
3. Pronajímatel i nájemce mají právo nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nezaplátí-li nájemce nájemné po splatnosti nájemného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného do určené doby s tím, že neuposlechne-li nájemce této výzvy, jedná se o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce a pronajímatel má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je povinen v takovém případě nájemce ve výzvě upozornit na možné následky neuposlechnutí výzvy.
5. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě výpovědi bez výpovědní doby pak nejpozději do 10 dnů po doručení výpovědi, předá nájemce pronajímateli pronajaté nemovité věci, vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bude sepsán protokol o předání a převzetí s případným soupisem závad a škod nad rámec obvyklého opotřebení a způsob jejich odstranění.
6. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté nemovité věci včas a řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 2000 Kč za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. VI.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Záměr obce pronajmout nemovité věci byl řádně zveřejněn zákonem stanoveným způsobem v době od 14.03.2022 po dobu 15 dnů, č.j. MCBSev/011016/22/ORIM/Ne.

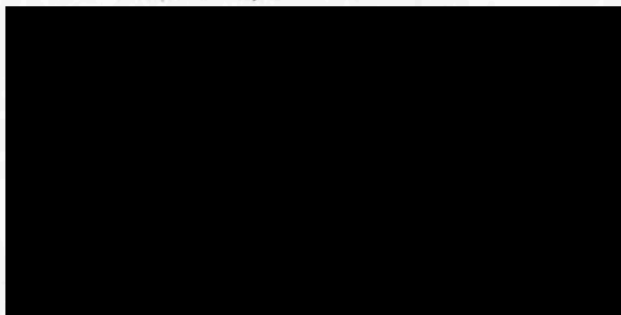
Tato smlouva byla schválena na 8/108 schůzi Rady městské části Brno-sever konané dne 30.03.2022, usnesením č. 47.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a je účinná ode dne protokolárního převzetí nemovitostí dle čl. II. této smlouvy.
2. Tato smlouva podléhá zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. K jejímu zveřejnění v registru smluv se zavazuje pronajímatel.
3. Nedojde-li k jejímu zveřejnění před datem účinnosti smlouvy dle odst. 1 tohoto článku, nabude smlouva účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
4. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží jeden.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha. Situační mapa



místostarosta městské části Brno-sever

V

In

př

