

Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

1. **ZKL Reality, s.r.o.**,
se sídlem Jedovnická 8, 628 00 Brno,
zastoupená Ing. Jiřím Prášilem, jednatelem společnosti
IČ: 25507729
DIČ: CZ25507729
Číslo účtu: 2108363523/2700
společnost je zapsána ve veřejném rejstříku vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 28541
(dále také jen **pronajímatel**)

a
2. **SAKO Brno, a.s.**
se sídlem Jedovnická 2, 628 00 Brno,
zastoupená Jiřím Kratochvilem, ředitelem společnosti
IČ: 60713470
DIČ: CZ60713470
Číslo účtu: 79033621/0100
společnost je zapsána ve veřejném rejstříku vedeném KS v Brně, oddíl B, vložka 1371
(dále jen **nájemce**)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem těchto nemovitostí v k.ú. Židenice, obec Brno (dále jen „pozemky „A““):
pozemky ve výlučném vlastnictví:
 - pozemek p.č. 9650/16 ostatní plocha o výměře 11 m²,
 - pozemek p.č. 9652/60 ostatní plocha o výměře 8 m²,Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město, na LV č. 4166 pro k.ú. Židenice, obec Brno.

pozemky ve spoluvlastnictví o spoluvlastnickém podílu o velikosti 1/2:
 - pozemek p.č. 9673/5 ostatní plocha o výměře 187 m²,
 - pozemek p.č. 9678/3 ostatní plocha o výměře 21 m²,
 - pozemek p.č. 9685/1 ostatní plocha o výměře 546 m²,
 - pozemek p.č. 9686/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 221 m²,
 - pozemek p.č. 9693/2 ostatní plocha o výměře 126 m²,
 - pozemek p.č. 9694/1 ostatní plocha o výměře 52 m²,Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město, na LV č. 5647 pro k.ú. Židenice, obec Brno.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem těchto nemovitostí v k.ú. Židenice, obec Brno (dále jen „pozemky B““):
pozemky ve výlučném vlastnictví:
 - pozemek p.č. 9650/13 ostatní plocha o výměře 5m²,
 - pozemek p.č. 9650/18 ostatní plocha o výměře 16 m²,
 - pozemek p.č. 9652/12 ostatní plocha o výměře 193 m²,
 - pozemek p.č. 9652/14 ostatní plocha o výměře 143 m²,
 - pozemek p.č. 9652/53 ostatní plocha o výměře 96m²,
 - pozemek p.č. 9652/56 ostatní plocha o výměře 94m²,
 - pozemek p.č. 9652/61 ostatní plocha o výměře 34 m²,

- pozemek p.č. 9652/63 ostatní plocha o výměře 4 m²,
 - pozemek p.č. 9654/3 ostatní plocha o výměře 151 m²,
 - pozemek p.č. 9656/19 ostatní plocha o výměře 419 m²,
 - pozemek p.č. 9658/5 ostatní plocha o výměře 75m²,
 - pozemek p.č. 9659/2 ostatní plocha o výměře 162 m²,
 - pozemek p.č. 9665/2 ostatní plocha o výměře 6 m²,
 - pozemek p.č. 9665/3 ostatní plocha o výměře 3m²,
- Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město, na LV č. 4166 pro k.ú. Židenice, obec Brno.

pozemky ve spoluvlastnictví o spoluvlastnickém podílu o velikosti 1/2:

- pozemek p.č. 9676/8 ostatní plocha o výměře 1367 m²,
 - pozemek p.č. 9676/7 ostatní plocha o výměře 26 m²,
 - pozemek p.č. 9679/2 ostatní plocha o výměře 7 m²,
 - pozemek p.č. 9683/18 ostatní plocha o výměře 538 m²,
- Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město, na LV č. 5647 pro k.ú. Židenice, obec Brno.

3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu za podmínek uvedených dále v této smlouvě pozemky specifikované v odst. 1 a 2 tohoto článku.
Pronajímané pozemky jsou vyznačeny ve snímku katastrální mapy, která je nedílnou součástí této smlouvy jako její **Příloha č. 1.**

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci pozemky „A“ za účelem jejich dalšího využití k podnikatelským účelům (pozemky pod stavbami, komunikace) a nájemce je oprávněn a povinen předmětné pozemky pouze k tomuto účelu užívat.
2. Pronajímatel přenechává nájemci pozemky „B“ za účelem jejich dalšího využití v rámci uzavřeného areálu spol. SAKO Brno, a.s. a nájemce je oprávněn a povinen předmětné pozemky pouze k tomuto účelu užívat.

III. Nájemné a platební podmínky

1. Pronajímatel a nájemce se oboplně dohodli na výši nájemného dle níže uvedeného rozpisu:

Výměra pozemků	Označení pozemků	Kč/m ² /rok	Kč celkem za rok
595,5 m ²	pozemky „A“	225 Kč	133.987,50 Kč
2370 m ²	pozemky „B“	75 Kč	177.750 Kč
Celková výměra 2973,5 m²			311.737,50 Kč

Celková výše nájemného činí 311.737,50 Kč/rok (slovy: tři sta jedenáct tisíc sedm set třicet sedm korun českých padesát haléřů za rok).

2. K této částce bude připočtena DPH platná v době uskutečnění zdanitelného plnění dle zákona 235/2004 Sb. v platném znění.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemné bude hrazeno pololetně po ukončení příslušného kalendářního pololetí. Pololetní nájemné v částce 155.868,75 Kč bez DPH (slovy: jedno sto padesát pět tisíc osm set šedesát osm korun českých sedmdesát pět haléřů) bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy

do pátého pracovního dne po skončení příslušného kalendářního pololetí. Splatnost daňového dokladu je 30 dní ode dne vystavení. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo 2108363523/2700 vedeném u UniCredit Bank. Datem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí datum vystavení daňového dokladu.

4. Nájemné od doby účinnosti této smlouvy bude vypočteno jako alikvotní část z pololetního nájemného dle odst. 3 tohoto článku. Alikvotní část nájemného za období od 01. 03.2017 do 30. 06. 2017 je ve výši 103.912,50 Kč bez DPH (slovy: jedno sto tři tisíc devět set dvanáct korun českých padesát haléřů).
5. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat některou se zákonem stanovených náležitostí, má právo nájemce vrátit daňový doklad pronajímateli k doplnění či opravě. Nová lhůta splatnosti počíná ode dne opětného doručení daňového dokladu nájemci.
6. Smluvní strany se dohodly, v případě, že se pronajímatel stane nespolehlivým plátcem (dle §106a zákona č. 235/2004 Sb. o DPH nebo bude vyžadovat provedení platby na jiný účet než je zveřejněný účet pronajímatele (dle §98 zákona o DPH), provede nájemce platbu daně z přidané hodnoty na účet uvedený ve smlouvě a platbu daně z přidané hodnoty na účet finančního úřadu (dle §109a zákona o DPH).
7. Ve prospěch pronajímatele se sjednává právo upravit sjednané ceny o průměrnou míru inflace za předcházející rok ve výši oznámené Českým statistickým úřadem. Pronajímatel se zavazuje, že takovou úpravu provede písemným dodatkem k této smlouvě. Poprvé může být takto nájemné zvýšeno pronajímatelem v roce 2018.
8. V případě prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši určené dle platných právních předpisů.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01. 03. 2017 a platností dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smlouva může vypovědět kterákoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Výpověď musí být poslána druhé smluvní straně doporučenou zásilkou. Výpovědní lhůta začíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že si druhá smluvní strana nevyzvedne doporučenou zásilku uloženou u místně příslušného držitele poštovní licence, považuje se den, kdy se doporučená zásilka vrátí odesílateli za den doručení.
3. Smlouvu je možno předčasně ukončit i písemnou dohodou obou smluvních stran.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - předat nájemci předmět nájmu a zabezpečit mu po celou dobu trvání této smlouvy jeho nerušené užívání k touto smlouvou dohodnutému účelu
 - po skončení nájmu převzít předmět nájmu zpět.
2. Nájemce je povinen:
 - hradit řádně a včas sjednané nájemné
 - pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře
 - na svůj náklad zajišťovat úklid a údržbu předmětu nájmu
 - po skončení nájmu vrátit pronajímateli předmět nájmu zpět.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou na pozemcích a je povinen bez zbytečného odkladu odstranit následky vzniklé v důsledku způsobené škody.

4. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
5. Pronajímatel má právo ke vstupu na pronajaté pozemky za účelem kontroly, zda je nájemce užívá ke smluvenému účelu a řádným způsobem, a to vždy s nájemcem v předem dohodnutém termínu a za účasti pověřeného zástupce nájemce.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce vzal na vědomí bez výhrad reálný stav pozemků.
2. Veškeré změny této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku ke smlouvě. Pokud po uzavření této smlouvy vznikne u některé ze smluvních stran nutnost uzavřít dodatek k této smlouvě, zavazují se smluvní strany sejít se k jednání o změně této smlouvy na základě žádosti jedné ze smluvních stran do jednoho měsíce od jejího doručení druhé smluvní straně.
3. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními normami, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a předpisy souvisejícími.
4. Podpisem této smlouvy pronajímatel bere na vědomí, že SAKO Brno, a.s. je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. a dále, že je osobou dle ust. §2, odst. 1, písmeno n) zákona 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že společnost SAKO Brno, a.s. je oprávněna bez dalšího zveřejnit obsah celé smlouvy, a to prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., tak jiným způsobem.
Za shora uvedená ujednání či postup dle těchto ujednání si nebudou smluvní strany nic platit ani jinak nahrazovat či poskytovat. Tato ujednání zůstávají zachována i v případě zániku této smlouvy, či v případě její neplatnosti, neboť podle vůle smluvních stran mají zůstat platnými účinnými bez ohledu na smlouvu samotnou.
Pronajímatel bere na vědomí, že SAKO Brno, a.s. si vyhrazuje konečné právo rozhodnout, které informace budou zveřejněny.
5. V případě vypovězení smlouvy nájemcem, vzniká mu povinnost uhradit pronajímateli náklady prokazatelně vzniklé do doby vypovězení smlouvy.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného nebo neúčinného.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom.
8. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, byla uzavřena dobrovolně a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz uvedeného připojují své podpisy.

V Brně dne 27. února 2017

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Jiří Prášil
jednatel společnosti

Ing. Jiří Kratochvíl
ředitel společnosti