

Smlouva o nájmu pozemku č. 4222034846

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Statutární město Brno,
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou,
sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ 449 92 785
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
účet č.: 111 158 222/0800
osoba oprávněná jednat ve věcech smluvních:

Ing. Martin Vaněček, vedoucí Odboru
životního prostředí Magistrátu města Brna
Ing. Veronika Vomočilová, odborný referent –
metodik, tel.: [redacted] e-mail:
[redacted]

osoba oprávněná jednat ve věcech technických:

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

XH fusion s.r.o., zastoupená Ondřejem Šibřinou – jednatelem společnosti
sídlo: Bašty 415/6, 602 00 Brno
IČO: 062 51 803
DIČ: CZ 062 51 803
osoba oprávněná jednat ve věcech smluvních: Ondřej Šibřina, jednatel společnosti

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 353/1 o výměře 17.190 m², označeného jako druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném pro obec Brno a katastrální území Město Brno (dále jen „pozemek“).
2. Pozemek se nachází částečně podél ulice Bašty a částečně v přilehlém parku a je součástí parku Denisovy sady. Protokolem č. 2 byl pozemek s účinností od 1. 1. 1996 svěřen správci parku Veřejné zeleni města Brna, příspěvkové organizaci (dále jen „správce parku“).
3. Předmětem smlouvy je nájem části pozemku specifikovaného v odst. 1. tohoto článku s tím, že pronajímatel podpisem této nájemní smlouvy přenechává část pozemku o výměře 60 m² specifikovanou v příloze č. 1 smlouvy k užívání nájemci (dále také „předmět nájmu“), a to za účelem zřízení a následného využívání restaurační zahrádky, kdy na předmětu nájmu nájemce zřídí podestu a zábradlí. Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tento pozemek výhradně v souladu se zákonem a touto smlouvou.
4. Pronajímatel prohlašuje, že pozemek je způsobilý ke způsobu užívání smluvenému v odst. 3 tohoto článku.

II.

Doba nájmu

Nájem pozemku dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. 1. 2023.

III. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v této smlouvě.
2. Dopustí-li se nájemce podstatného porušení smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem s dvoutýdenní výpovědní dobou. Jakákoliv ze smluvních stran je dále oprávněna vypovědět nájem z jakéhokoliv důvodu či bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.
3. V případě ukončení nájemní smlouvy výpovědí je nájemce povinen, nedojde-li k jiné dohodě, pronajímáný pozemek vyklidit a uvést do původního stavu v souladu s odst. 4 tohoto článku.
4. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení smlouvy uvést pronajatý pozemek do původního stavu. Pokud nebude předmět nájmu vyklizen v souladu s ujednáním čl. VI. odst. 5. písm. e), ani 10. den od skončení nájemního vztahu, je nájemce povinen platit pronajímateli od data skončení nájemního vztahu také smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den, kdy je nájemce v prodlení s předáním předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen provést předání předmětu nájmu zpět pronajímateli formou písemného protokolu o předání pozemku.

IV. Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné z předmětu nájmu činí po dohodě smluvních stran 690 Kč/m²/rok, tj. celkem 41.400 Kč (slovy čtyřicetjednatísícčtyřista korun) ročně. Nájemné nebude fakturováno.
2. Roční nájemné je splatné ve dvou rovnoměrných splátkách vždy do 31. května a do 30. listopadu na účet pronajímatele vedený u spol. Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, č. účtu 111158222 / 0800, var. symbol 4222034846, konstantní symbol 0308.
3. Pronajímatel bude počínaje 1. lednem 2023 každoročně zvyšovat nájem o procento průměrné roční míry inflace v ČR dle údajů Českého statistického úřadu případně ČNB vykazované za předešlý rok (nájem za rok 2023 bude zvýšen o inflaci vykázanou za rok 2022 atp.). Toto zvýšení se jako doplatek nájmu stává součástí základu plateb pro úpravu nájmu v dalším roce. Ke zvýšení nájemného dojde na základě písemného oznámení ze strany města Brna. Nájemce se zavazuje hradit zvýšené nájemné vždy zpětně od počátku kalendářního roku.
4. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. Nedodržení splatnosti nájemného je podstatným porušením smlouvy.
5. V případě prodlení při placení nájemného ze strany nájemce si smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení s placením až do doby zaplacení.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel nebo správce parku jsou oprávněni provádět kontroly dodržování podmínek nájmu. Při tom je nutné postupovat tak, aby nedošlo k omezení nebo znemožnění výkonu práv nájemce a jeho podnikatelských aktivit, případně aby k tomu došlo pouze na nezbytně nutnou dobu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním pozemku po celou dobu trvání nájmu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na konstrukci nájemce v důsledku vandalismu, povětrnostních vlivů a jiných okolností vylučujících odpovědnost (vyšší moc).

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý pozemek pouze k účelu, který účastníci sjednali v čl. I odst. 3. smlouvy a je povinen za užívání pozemku platit nájem.

2. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na pronajatém pozemku zřizovat žádné další investice a ani není oprávněn přenechat pozemek k užívání třetí osobě.
3. Nájemce nese odpovědnost za technický stav restaurační zahrádky, která stojí na pozemku pronajímatele. Zároveň je nájemce povinen při veškeré své činnosti dodržovat předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, protipožární předpisy, hygienické předpisy a předpisy na ochranu životního prostředí, stejně jako platné obecné závazné vyhlášky statutárního města Brna a platné právní předpisy městské části Brno–střed.
4. Nájemce bere na vědomí, že park Denisovy sady je evidován jako kulturní památka zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek. Proto musí v průběhu nájemního vztahu respektovat zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce je povinen dodržovat následující požadavky správce parku:
 - a) musí být dodržena ustanovení technické normy ČSN 83 9061 (839061) Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích;
 - b) nesmí být poškozena zeleň ani vybavení parku a nesmí dojít ke kácení dřevin;
 - c) nesmí být omezen pohyb návštěvníků parku a vozidel údržby;
 - d) musí být dodrženo designové řešení zahrádky na předmětu nájmu, jak bylo znázorněno v žádosti nájemce o pronájem pozemku ke zřízení restaurační zahrádky ze dne 26. 8. 2022 č. j. MMB/0428460/2022, jako Příloha č. 2) – Projekt – výkresová část, oddíl 06 Vizualizace (dále jen „grafický návrh“), a které tvoří přílohu č. 2 smlouvy;
 - e) po ukončení smlouvy bude dřevěná podesta demontována (vč. zábradlí kolem ní);
 - f) musí být dodrženy podmínky ochrany stromů a parku, které tvoří přílohu č. 3 smlouvy.
6. Nájemce je povinen respektovat a plně dodržovat aktuální Pravidla pro posuzování restauračních zahrádek v Městské památkové rezervaci Brno z hlediska státní památkové péče (dále jen „Pravidla“). Jestliže tak stanovují Pravidla v závislosti na stavebně-technickém provedení restauračních zahrádek, je nájemce povinen před zahájením instalace svých zahrádek zajistit kladné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu města Brna a rovněž je povinen toto stanovisko předložit pronajímateli ještě před zahájením provozu na těchto zahrádkách. Toto pravidlo je nájemce povinen dodržet vždy, když dojde k vizuální nebo stavebně-technické změně jím provozovaných restauračních zahrádek
7. V případě, že tak stanovují Pravidla a nájemce nedodrží ujednání zakotvené v čl. VI, odst. 6., jedná se o podstatné porušení smlouvy a pronajímatel bude postupovat v souladu s čl. III, odst. 2. smlouvy.
8. Nájemce nesmí poškozovat, zabírat, znečišťovat ani využívat k jeho podnikatelským účelům přilehlé pozemky pronajímatele. Nájemce je povinen při výkonu práva nájmu postupovat tak, aby nedošlo k znehodnocení pronajatého pozemku a jeho okolí jakýmkoliv vlivy způsobenými svojí činností.
9. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu. Nájemce je povinen bezodkladně písemně oznámit pronajímateli potřeby oprav na předmětu nájmu, které má provést pronajímatel. Současně musí nájemce umožnit provedení oprav a je povinen snášet omezení v užívání pronajatého pozemku v rozsahu nutném pro provedení oprav. Při porušení oznamovací povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.

VII. Závěrečná ujednání

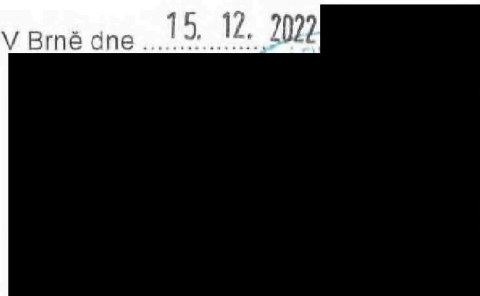
1. Právní vztahy smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemce bere na vědomí povinnosti pronajímatele vyplývající ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce bere na vědomí, že je na základě zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.

4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
5. Smlouvu je možno měnit pouze písemnými očíslovanými dodatky, podepsanými pověřenými zástupci obou smluvních stran. Změna jinou formou, než písemnou je stranami výslovně vyloučena dle § 564 občanského zákoníku. Dodatky nesmí být v rozporu s obsahem smlouvy a jejími základními podstatnými náležitostmi.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle a že došlo k dohodě o celém obsahu smlouvy, což stvrzují svými podpisy.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.

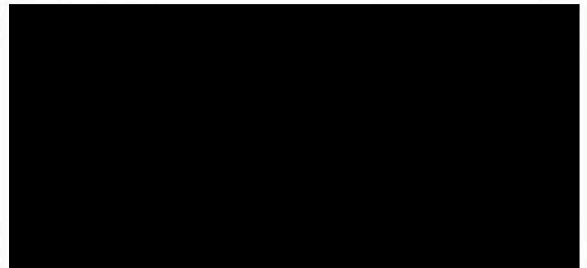
Doložka

1. Záměr statutárního města na pronájem pozemku specifikovaného v čl. I smlouvy byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů po dobu 15 dní od 25. 11. 2022.
2. Tato smlouva byla schválena Radou města Brna č. R9/010 dne 14.12.2022.

V Brně dne 15. 12. 2022



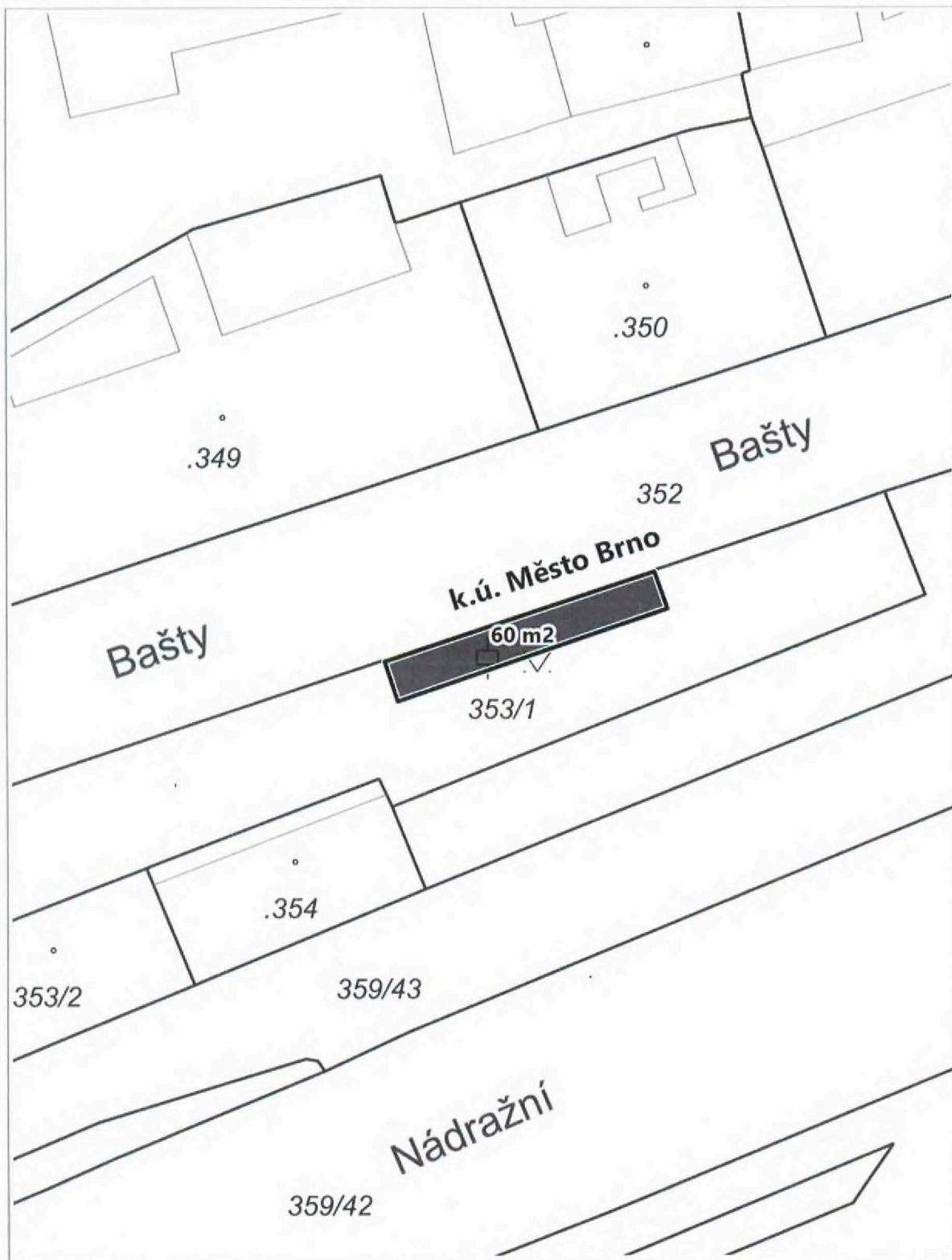
za pronajímatele
Ing. Martin Vaněček
vedoucí OŽP MMB
pověřený podpisem R9/010. schůzi RMB



za nájemce
Ondřej Šibřina
jednatel společnosti

Přílohy: 1) Zakreslení pozemku do katastrální mapy
2) Grafický návrh
3) Podmínky ochrany stromů a parku

Příloha č.1 – zakreslení pozemku do katastrální mapy



1 : 374

Příloha č. 2 – grafický návrh

06 Vizualizace



Příloha č. 3 – podmínky ochrany stromů a parku

Podmínky ochrany stromů:

- Stromy nesmí být z důvodu výstavby či provozu zahrádky upravovány řezem.
- Žádná konstrukce zahrádky (sloupky, pódium, oplocení, osvětlení, zastřešení) či jiné zařízení nesmí být umístěny v těsné blízkosti stromu, aby nedocházelo k oděru kmene a větví a rovněž nesmí zasahovat do koruny stromů. Konstrukce musí být bez základů, nesmí dojít k poškození kořenového systému stromů, včetně kořenových náběhů.
- V kořenovém prostoru stromů nesmí být prováděny žádné zásahy, které by měly za následek poškození kořenů, zhutnění terénu, snížení terénu či naopak jeho zvýšení.
- Ke stromům bude zachován přístup za účelem zajišťování údržby.
- Ke stromům nesmí být vylévány žádné tekutiny se saponáty či jinými chemickými látkami.
- Po dobu provozu zahrádky bude ze strany provozovatele prováděn úklid výsadbového prostoru.
- V případě poškození nebo úhynu stromu v průběhu stavby zahrádky, během jejího provozu či při demontáži bude požadována náhrada v plné výši.

Podmínky ochrany parku:

- Během otvírací doby zahrádky požadujeme dodržovat Pravidla pro pobyt v plochách veřejné zeleně ve městě Brně a dále vyhlášku města Brna č. 15/2007 ochrana zeleně v městě Brně a všechna ostatní platná právní ustanovení – zákony a vyhlášky.
- V průběhu provozu zahrádky nesmí být narušena bezpečnost, veřejný pořádek a nesmí být poškozena žádná součást prostor Veřejné zeleně města Brna.
- Umístění restaurační zahrádky je podmíněno souhlasným stanoviskem OPP.

