

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(tato smlouva dále označena též jako „**Smlouva**“)

1. Strany a jejich postavení

1.1. Pronajímatel

Název	Vysoké učení technické v Brně
Sídlo:	Antonínská 548/1 Veveří, 602 00 Brno
IČO:	00216305
DIČ:	CZ00216305
Zástupce – osoba oprávněná k právnímu jednání za účastníka Smlouvy:	Vlčková Dagmar, ředitelka
Adresa elektronické pošty:	vlckovad@vutbr.cz
Číslo účtu:	110723998/0300

(dále jen „**Pronajímatel**“)

1.2. Nájemce

Název	STRABAG Pozemní a inženýrské stavitelství s.r.o.
Sídlo:	Kačírkova 982/4, Jinonice, 158 00 Praha 5
IČO:	43874835
DIČ:	CZ43874835
Údaj o zápisu do veřejného rejstříku:	Obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku pod. sp. zn. C 5858 vedenou u Městského soudu v Praze
Zástupci – osoby oprávněné k právnímu jednání za účastníka Smlouvy:	Ing. Alexej Korotkov a Ing. Radek Krejčí, prokuristé
Adresa elektronické pošty:	alexey.korotkov@strabag.com

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně též „**Strany**“ nebo jednotlivě „**Strana**“)

1.3. Strany prohlašují, že mají veškerá práva a způsobilost k tomu, aby plnily závazky vyplývající z této Smlouvy, a že neexistují žádné právní překážky, které by bránily či

omezovaly plnění jejich závazků, a že uzavřením Smlouvy nedojde k porušení žádného právního předpisu.

1.4. Strany uzavírají tuto Smlouvu s účelem a za okolností vyjádřených v tomto odstavci:

1.4.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 893/64, o výměře 3.343 m², ostatní plocha, v katastrálním území Ponava, obec Brno, zapsáno na LV č. 225, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

1.4.2. Pronajímatel má zájem přenechat Nájemci vymezenou část pozemku specifikovaného v odst. 1.4.1. za úplatu k dočasnému užívání a Nájemce má zájem tuto vymezenou část pozemku specifikovaného v odst. 1.4.1. dočasně užívat a platit za to Pronajímateli úplatu. Pronajímaná část pozemku specifikovaného v odst. 1.4.1. o výměře 1670 m² je tvořena severní částí pozemku specifikovaného v odst. 1.4.1. ohraničenou od jižní části pozemku specifikovaného v odst. 1.4.1. plotem (dále jen „**Pozemek**“). Pozemek je detailně zakreslen na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

1.4.3. Smluvní strany společně prohlašují, že si jsou vědomy skutečnosti, že Pozemek je dle údajů v katastru nemovitostí evidován jako „Sportoviště a rekreační plocha“. S ohledem na účel této smlouvy si je Nájemce vědom rizik spojených s případnou nemožností plnění (tj. zajištění parkování) s ohledem na takto vymezený způsob užití Pozemku.

2. Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel se Pozemek zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje Pozemek do nájmu od Pronajímatele přijmout a platit Pronajímateli sjednané nájemné, to vše za podmínek této Smlouvy.

2.2. Strany prohlašují, že Pozemek byl dostatečně určitě a srozumitelně popsán, aby nemohl být zaměněn s jinou věcí. Strany současně výslovně prohlašují, že Pozemek nemá žádné vady, které by bránily jeho řádnému užívání.

3. Účel nájmu

3.1. Pronajímatel Pozemek Nájemci pronajímá za účelem zajištění parkování v době výstavby stavby s názvem Akademické náměstí včetně parkovacího domu (dále jen „**Stavba**“).

3.2. Nájemce je povinen Pozemek užívat výlučně pro účel uvedený odst. 3.1. této Smlouvy, a to za podmínek dále uvedených v této Smlouvě. Bez předchozího souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn Pozemek užívat k jinému než stanovenému účelu nebo své oprávnění převést na jinou osobu s výjimkou případu, kdy se Nájemce

smluvně dohodne se statutárním městem Brnem na užívání Pozemku či jeho části (zajištění parkování) přímo statutárním městem Brnem.

4. Parkování

- 4.1. Na Pozemku je vymezeno 71 parkovacích míst, jejichž přesné polohové určení je zakresleno na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Parkovací místa**“).
- 4.2. Příjezd na Pozemek za účelem parkování je zajištěn přes pozemek parc. č. 893/57, o výměře 1.494 m², ostatní plocha, v katastrálním území Ponava, obec Brno zapsáno na LV č. 225, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, jehož vlastníkem je Pronajímatel (dále jen „**Příjezdový pozemek**“), s čímž Pronajímatel výslovně souhlasí. Nájemce je Příjezdový pozemek oprávněn užívat v nezbytně nutném rozsahu, a to pouze za účelem příjezdu k Pozemku a odjezdu z Pozemku.
- 4.3. Přechodné dopravní značení pro zajištění parkování vč. přechodné úpravy stávajícího dopravního značení, které v současnosti přístup na Pozemek omezuje (dále jen „**Dopravní značení**“), zajistí na své náklady a odpovědnost Nájemce, který je povinen zajistit, aby bylo Dopravní značení po uplynutí Doby nájmu vráceno do původního stavu, ledaže Pronajímatel projeví jinou vůli.

5. Nájemné

- 5.1. Nájemné za pronájem Pozemku podle této smlouvy činí 56.800,-- Kč za kalendářní měsíc (dále jen „**Nájemné**“). V případě pochybnosti smluvní strany ujednávají, že bude-li nájem podléhat DPH, bude k Nájemnému připočítáno i DPH ve výši dle platné právní úpravy.
- 5.2. Pokud nájemní vztah trvá jen část kalendářního měsíce, činí nájemné za tento kalendářní měsíc součin řádného měsíčního Nájemného a podílu, jehož dělenec představuje počet dní, po které v daném měsíci trvá nájemní vztah, a dělitel představuje celkový počet dní v daném měsíci. Pro účel výpočtu se má za to, že jakýkoliv kalendářní měsíc obsahuje 30 dnů.

6. Platební podmínky

- 6.1. Nájemné je splatné na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu měsíčně předem, a to do 15. dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. Nájemné na první kalendářní měsíc bude uhrazeno do tří dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 6.2. Nájemné se platí bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v hlavičce této Smlouvy, a to pod variabilním symbolem – číslo daňového dokladu.

- 6.3. V případě prodlení s placením Nájemného, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodlení. Smluvní úrok z prodlení je splatný ve lhůtě 14 dnů od doručení písemné výzvy k jeho úhradě Nájemci. Sjednáním smluvního úroku z prodlení není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní úrok z prodlení vztahuje, avšak pouze ve výši, ve které škoda převyšuje smluvní úrok z prodlení.

7. Doba nájmu, předání a převzetí

- 7.1. Nájem vzniká ke dni uzavření této smlouvy. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu do 31. 5. 2024 (doba, na kterou se nájem sjednává, dále jen „**Doba nájmu**“). Doba nájmu lze v případě prodloužení výstavby Stavby prodloužit na základě dodatku k této Smlouvě podepsaného oběma Stranami. V případě, že Nájemce prokáže prodloužení výstavby Stavby oproti termínu realizace Stavby sjednanému ke dni uzavření této smlouvy, uzavřou smluvní strany dodatek, který bude s ohledem na prodloužení Stavby prodlužovat Dobu nájmu.
- 7.2. Nedohodnou-li se Strany jinak, bude Pozemek Nájemci předán a Nájemcem převzat nejpozději 1 den před začátkem Doby nájmu, a to na Pozemku v 8.00 hodin.
- 7.3. O předání Pozemku a jeho převzetí Nájemcem bude sepsán předávací protokol. Za Pronajímatele bude předávací protokol oprávněn podepsat Ing. Jiří Kala za Nájemce bude předávací protokol oprávněn podepsat Ing. Vojtěch Slabý.

8. Další práva a povinnosti Stran

- 8.1. Pronajímatel se touto Smlouvou dále zavazuje zajistit Nájemci nerušené užívání Pozemku po Dobu nájmu.
- 8.2. Nájemce se touto Smlouvou dále zavazuje:
- 8.2.1. užívat Pozemek v souladu s ustanoveními této Smlouvy a závaznými právními předpisy;
- 8.2.2. na své náklady provádět po Dobu nájmu veškerou údržbu a opravy Pozemku, a to zejména údržbu a opravy povrchu Pozemku a jeho oplocení; údržbou povrchu Pozemku se rozumí rovněž pravidelný úklid odpadu, listí, sněhu a odstraňování náledí nacházející se na Pozemku a další údržba a péče o povrch Pozemku tak, aby byla zajištěna bezpečnost a chráněno zdraví a majetek třetích osob, a to zejm. osob, které na Pozemek vjíždějí či vstupují, stejně jako aby bylo přecházeno vzniku újmu na majetku a zdraví třetích osob, kdy údržbu Pozemku se Nájemce zavazuje provádět s odbornou péčí v souladu se závaznými právními předpisy a hygienickými, bezpečnostními a ekologickými požadavky tak, aby nedošlo k poškození Pozemku, vč. jeho

povrchu a oplocení, nedošlo ke vzniku škody na životním prostředí a nebyla způsobena újma na zdraví či majetku třetích osob; při údržbě Pozemku je Nájemce současně povinen postupovat v souladu s pokyny Pronajímatele;

- 8.2.3. Provádět případné úpravy Pozemku pouze v souladu a za podmínek uvedených v článku 9 této smlouvy.
 - 8.2.4. umožnit Pronajímateli vstup na Pozemek za účelem zjištění jeho stavu a kontrolu jeho užívání v souladu s touto Smlouvou;
 - 8.2.5. oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu jakékoliv opravy Pozemku; Nájemce je povinen opravu provést vždy až po předchozím písemném odsouhlasení příslušné opravy ze strany Pronajímatele a v souladu s pokyny Pronajímatele a po dokončení opravy o tomto Pronajímateli písemně informovat.
- 8.3. Nájemce není oprávněn přenechat Pozemek do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Parkování pro uživatele definované dopravním značením tím není dotčeno.
 - 8.4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Pozemkem a se stavem, v jakém se ke dni uzavření této Smlouvy nachází, a prohlašuje, že Pozemek je plně způsobilý sloužit ke sjednanému účelu nájmu.
 - 8.5. Nájemce vyslovuje souhlas, že Pronajímatel nebo jím pověřená osoba může v případě potřeby i bez přítomnosti Nájemce vstoupit na Pozemek, a to zejména za účelem kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, kontroly z hlediska požární ochrany a dodržování dalších právních či bezpečnostních předpisů, nebo v případě vzniku havarijní situace.
 - 8.6. Za újmu způsobenou Pronajímateli na Pozemku odpovídá Nájemce Pronajímateli tak, jako by újmu Pronajímateli způsobil on sám. Za újmu způsobenou Nájemci na Pozemku Pronajímatel neodpovídá, ledaže bude újma způsobena Nájemci porušením smluvní či zákonné povinnosti ze strany Pronajímatele.
 - 8.7. Pronajímatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce postoupit/zastavit pohledávky z této smlouvy za Nájemcem a ani není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce jednostranně započítává své pohledávky za Nájemcem oproti pohledávkám Nájemce za Pronajímatelem.

9. Úpravy Pozemku

- 9.1. K jakékoliv stavební či jiné úpravě Pozemku je Nájemce povinen si od Pronajímatele obstarat předchozí písemný souhlas, kdy za stavební či jinou úpravu se považují zejména veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Pozemku,

pevné instalace jakýchkoliv zařízení vč. informačních zařízení a tabulek, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního či jiného vedení.

- 9.2. Nájemce je oprávněn Pozemek přiměřeným způsobem měnit nebo modernizovat, pokud tím nedojde ke změně Pozemku způsobem, který by znemožňoval jeho užívání ke sjednanému účelu, vždy je však povinen si od Pronajímatele obstarat předchozí písemný souhlas s provedením příslušné změny či modernizace Pozemku. To platí rovněž ve vztahu k zajištění Dopravního značení.

10. Smluvní pokuta

- 10.1. V případě porušení povinnosti Nájemce sjednané v čl. 3.2. této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, a to i opakovaně za každý jednotlivý případ takového porušení.
- 10.2. V případě porušení některé z povinností Nájemce sjednané v čl. 8.2. této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, a to i opakovaně za každý jednotlivý případ takového porušení.
- 10.3. V případě porušení povinnosti Nájemce sjednané v čl. 8.3. této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, a to i opakovaně za každý jednotlivý případ takového porušení.
- 10.4. V případě porušení některé z povinností Nájemce sjednané v čl. 9 této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, a to i opakovaně za každý jednotlivý případ takového porušení.
- 10.5. V případě, že Nájemce po skončení nájmu Pozemek ve lhůtě dle čl. 11.3. této Smlouvy nevrátí zpět Pronajímateli, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den, ve kterém prodlení trvá.
- 10.6. V případě porušení některé z povinností Nájemce sjednané v čl. 11.4. této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, a to i opakovaně za každý jednotlivý případ takového porušení.
- 10.7. Smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné ve lhůtě 14 dnů od doručení písemné výzvy k úhradě Nájemci.
- 10.8. Sjednáním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, avšak pouze ve výši převyšující smluvní pokutu. Ustanovení § 2050 Občanského zákoníku se nepoužije.
- 10.9. Smluvní pokuty, které je Pronajímatel oprávněn požadovat na základě této smlouvy, jsou v souhrnu omezeny částkou 100.000,- Kč. Tj. Pronajímatel není oprávněn požadovat nad tuto částku jakékoliv smluvní pokuty.

11. Zánik nájmu

- 11.1. Nájem končí uplynutím sjednané Doby nájmu nebo z jiných zákonných důvodů.
- 11.2. Nájemce je v případě dokončení Stavby či jiného ukončení Stavby před skončením Doby nájmu dle čl. 7.1. této Smlouvy oprávněn nájem vypovědět, kdy nájem v takovém případě končí uplynutím 1 měsíce od doručení písemné výpovědi Pronajímateli.
- 11.3. Po skončení nájmu se Nájemce zavazuje Pozemek předat zpět Pronajímateli. Nedohodnou-li se Strany jinak, bude Pozemek předán Pronajímateli a převzat zpět nejpozději v den následující po skončení Doby nájmu, a to na Pozemku v 8.00 hodin.
- 11.4. Pozemek bude předán v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení při užívání Pozemku ke stanovenému účelu dle této Smlouvy (parkování), tedy bez vad, které se za běžné opotřebení nepovažují a které je Nájemce povinen před předáním a převzetím Pozemku zpět opravit, a vyklizený, a Nájemce dále zajistí, aby bylo Dopravní značení uvedeno do původního stavu, ledaže Pronajímatel projeví vůli Dopravní značení zachovat.
- 11.5. O předání a převzetí Pozemku bude sepsán předávací protokol. Za Pronajímatele bude předávací protokol oprávněn podepsat Ing. Jiří Kala a za Nájemce bude předávací protokol oprávněn podepsat Ing. Vojtěch Slabý.

12. Komunikace mezi smluvními stranami

- 12.1. Strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků vyplývajících z této Smlouvy. Strany jsou povinny informovat se navzájem bez zbytečného prodlení o veškerých skutečnostech, které jsou významné pro řádné plnění této Smlouvy.
- 12.2. Strany se zavazují, že v případě změny korespondenční adresy nebo jakýchkoli dalších kontaktních údajů budou o této změně druhou Stranu informovat nejpozději do tří dnů ode dne, kdy k takové změně dojde.
- 12.3. Pokud právní řád nebo tato Smlouva nevyžadují písemnou formu, bude komunikace učiněna formou e-mailu prostřednictvím elektronických adres, které jsou uvedeny v záhlaví této Smlouvy u příslušné strany (pokud z této Smlouvy nevyplývá jinak).

13. Právní režim, rozhodné právo a řešení sporů

- 13.1. Strany se dohodly, že rozhodným právem pro tuto Smlouvu nebo právní vztahy, které vznikly v souvislosti s touto Smlouvou (včetně závazků k náhradě újmy vzniklé porušením povinností dle této Smlouvy nebo k vydání bezdůvodného obohacení), je právní řád České republiky (s výjimkou aplikace kolizních norem mezinárodního práva soukromého).

- 13.2. Závazek nájmu z této Smlouvy se řídí ustanoveními o nájmu ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“).
- 13.3. Strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 13.4. Strany prohlašují, že Smlouvu uzavírají po důkladném zvážení jejího obsahu a právních důsledků že se nepovažují za slabší smluvní stranu. Strany vylučují aplikaci ustanovení § 1799 a § 1800 Občanského zákoníku o adhezně uzavíraných smlouvách.
- 13.5. Strany se zavazují vyřešit přednostně smírem veškeré spory či nesrovnalosti vzniklé z této Smlouvy. Pokud by Strany v přiměřené lhůtě, jež však nebude delší než 30 kalendářních dnů ode dne, kdy kterákoli ze Stran písemně informovala druhou Stranu o vzniku sporu a požádala o smírné řešení takového sporu, jakékoli spory či nesrovnalosti nevyřešily smírem, budou k řešení těchto sporů či nesrovnalostí pravomocné obecné soudy České republiky. Pravomoc soudů jiných států se nepřipouští.

14. Závěrečná ustanovení

- 14.1. Strany prohlašují, že tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi nimi a nahrazuje veškerá předchozí jednání mezi nimi (rozhovory, korespondenci a podobně) a dohody mezi nimi, které se týkají předmětu této Smlouvy. Žádný projev Stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy.
- 14.2. Smlouva nebo právní vztah z ní vzniklý mohou být měněny dohodou Stran pouze v písemné formě prostřednictvím datovaných a v sestupně číslovaných dodatků ke Smlouvě; podpisy Stran musí být na jedné listině. Jednostranné právní jednání, kterým se mění nebo zaniká tato Smlouva nebo právní vztah z ní vzniklý jinak než splněním závazků ze Smlouvy, musí být učiněno ve formě předpokládané právním řádem, alespoň však v prosté písemné formě.
- 14.3. Pokud vyjde najevo, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stalo neplatným, v rozporu s vůlí Stran neúčinným nebo neaplikovatelným nebo že taková neplatnost, neúčinnost nebo neaplikovatelnost neodvratně nastane (zejména v důsledku změny příslušných právních předpisů), nemá to vliv na platnost, účinnost nebo aplikovatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se v uvedených případech zavazují k poskytnutí si vzájemné součinnosti a k učinění příslušných právních jednání za účelem nahrazení neplatného, neúčinného nebo neaplikovatelného ustanovení ustanovením jiným tak, aby byl zachován a naplněn účel této Smlouvy.

- 14.4. Smluvní strany podpisem na této Smlouvě potvrzují, že jsou si vědomy, že se na tuto Smlouvu včetně všech jejích dodatků vztahuje povinnost jejího uveřejnění 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 zajistí uveřejnění Smlouvy bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy a o této skutečnosti bude Nájemce informovat.
- 14.5. Tato Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední ze Smluvních stran. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění Smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 14.6. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech. Každé Straně je určen jeden stejnopis.
- 14.7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Situační plánek

V _____ dne _____ V _____ dne _____

za **Vysoké učení technické v Brně**
Dagmar Vlčková, ředitelka

za **STRABAG Pozemní a inženýrské
stavitelství s.r.o.**
Ing. Alexej Korotkov, prokurista

V _____ dne _____

za **STRABAG Pozemní a inženýrské
stavitelství s.r.o.**
Ing. Jiří Horálek, prokurista

Příloha č. 1: Situační pláněk

