

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřené dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi:

Pronajímatel: **Brněnské komunikace a.s.**
se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
IČO: 60733098
DIČ: CZ60733098
zapsán dne 1. 1. 1995 v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
zastoupen Ing. Ludkem Borovým, generálním ředitelem
ve věcech běžného plnění:
[REDAKCE]
středisko 1700 - středisko správy majetku
číslo smlouvy: 1700 - 24 000144
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: **IN Sady Brno s.r.o.**
se sídlem Jezerůvky 511/2a, Ivanovice, 621 00 Brno
IČO: 07266596
DIČ: CZ07266596
zapsaná v OR u KS v Brně, oddíl C, vložka 107273
zastoupená Ing. Tomášem Příbylem a Milanem Křížem, jednatelem
(dále jen nájemce)

I.

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků p. č. 1349/9, 1349/5, 1349/6, 1349/7, 1349/3, vše v k.ú. Staré Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 6039 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město o celkové výměře 95 m² (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce vlastnické právo pronajímatele k pozemkům uvedeným v odst. 1 tohoto článku nečiní sporným ani pochybným.

II.

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu (dočasného užívání) předmět nájmu, přičemž nájemce předmět nájmu od pronajímatele přijímá do nájmu (dočasného užívání) a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné.

III.

1. Předmět nájmu se přenechává nájemci do nájmu (dočasného užívání) za účelem jeho využití jako plochy pro zásobování nebytových komerčních prostor v polyfunkčním objektu IN Sady (víceúčel. stavba č.p. 1016, jež je součástí pozemku p.č. 1350/1 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3.166 m², vše v k.ú. Staré Brno, v obci Brno).
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy, že stav předmětu nájmu je způsobilý k dohodnutému účelu nájmu specifikovanému v odst. 1 tohoto článku a že proti němu nemá žádné námitky.
3. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat pouze k účelu uvedenému v odst. 1 tohoto článku. Nájemce není oprávněn měnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce poruší povinnost stanovenou v tomto článku, bude se jednat o zvlášť závažné porušení této povinnosti a je dán důvod pro ukončení této smlouvy písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby.

IV.

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává dohodou smluvních stran a činí částku ve výši 28.500,- Kč/rok, tj. 300,- Kč/m²/rok.
2. Předmět nájmu je osvobozen od DPH dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Roční nájemné je vždy splatné k 30. 6. příslušného kalendářního roku na bankovní spojení pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy.
4. Poměrná část ročního nájemného za rok 2024, tj. za období ode dne účinnosti této smlouvy do 31.12.2024, je splatná k 30.06.2024 na bankovní spojení pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy.

V.

1. Smluvní strany se zavazují, že počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy se výše základního nájemného každoročně zvýší, vždy zpětně s účinností k počátku každého kalendářního roku, o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen stanovených Českým statistickým úřadem, popř. jeho právním nástupcem. Tato poměrná část se jako doplatek plateb stane součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nájemce se zavazuje hradit zvýšené nájemné vždy zpětně od počátku kalendářního roku, ve kterém byl písemně o zvýšení nájmu pronajímatelem vyrozuměn, a to počínaje nejbližší splátkou nájmu následující po takovém písemném oznámení. Písemné oznámení o zvýšení nájmu bude nájemci zasláno do datové schránky, pokud ji má zřízenou, jinak doporučeným dopisem na poslední známou adresu. V případě, že se nájemce do datové schránky nepřihlásí ve lhůtě 10 (slovy: deseti) dnů ode dne, kdy do ní bylo oznámení dodáno, považuje se oznámení za doručené posledním dnem této lhůty. V případě nedoručení doporučeného dopisu (tzn. v případě jeho vrácení pronajímateli jako nedoručeného) se oznámení považuje za doručené 10. (slovy: desátým) dnem ode dne jeho odeslání (tj. ode dne jeho odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb k doručení).

VI.

1. V případě, že nájemce nezaplatí stanovené nájemné, jak je uvedeno v čl. IV. této smlouvy, v dohodnutém termínu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 promile z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 10 (slovy: deseti) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemci k její úhradě. Zaplacením smluvní pokuty není nijak dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, která mu případně porušením smluvního závazku zajištěného smluvní pokutou vznikne.

VII.

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájem založený touto smlouvou lze ukončit písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce, a to bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 (slovy: tři) kalendářních měsíců, která začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď jedné smluvní strany doručena druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájem založený touto smlouvou lze rovněž ukončit písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce bez výpovědní doby, jsou-li pro to splněny podmínky dle ustanovení § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že nájem založený touto smlouvou lze rovněž ukončit písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce bez výpovědní doby, a to v případě porušení povinností vyplývajících z této smlouvy zvláště závažným způsobem, přičemž za zvláště závažné porušení povinností se považuje takové porušení, u kterého to tato smlouva výslovně stanoví (čl. III. odst. 3, čl. VIII. odst. 11, čl. VIII. odst. 12).
4. Nájem uzavřený dle této smlouvy lze taktéž písemně ukončit dohodou smluvních stran, a to ke dni v této dohodě určeném.
5. Nájemce je povinen do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů po dni skončení nájmu dle odst. 3 tohoto článku smlouvy předmět nájmu na vlastní náklady vyklidit a předat pronajímateli dle čl. VIII. odst. 9 této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že případná škoda vzniklá nájemci v souvislosti s ukončením smlouvy dle tohoto článku smlouvy ze strany pronajímatele nebude na pronajímateli vymáhána.

VIII.

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu stanoveném v čl. III. této smlouvy. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v souladu s obecně platnými právními předpisy. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.
2. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu na vlastní náklady, na vlastní odpovědnost a nebezpečí udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu dohodnutému dle čl. III. této smlouvy a provádět

obvyklou údržbu předmětu nájmu na vlastní náklady. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady v souvislosti s jeho činností na předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady a odpovědnost obvyklou údržbu, úpravy, opravy předmětu nájmu. Nájemce výslovně prohlašuje, že odpovídá za bezpečnost provozu na předmětu nájmu. Nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu po pronajímateli náhradu nákladů vynaložených jím na údržbu, opravy, úpravu předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn a povinen na vlastní náklady a nebezpečí zabezpečit ochranu předmětu nájmu proti poškození a zneužití.

3. Nájemce je povinen na vlastní náklady a nebezpečí zabezpečit likvidaci odpadu vzniklého v souvislosti s jeho činností na předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen zajistit úklid na předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu dodržovat všechny právní předpisy a normy, zejména právní předpisy a normy hygienické, stavební, protipožární, dopravní, bezpečnostní, týkající se nakládání s odpady, týkající se ochrany životního prostředí, právní předpisy a normy z oblasti podnikání včetně živnostenského zákona. Nájemce se zavazuje, že v případě porušení právních předpisů a norem uhradí uložené sankce a odpovídá za škodu tímto způsobenou.
6. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou na předmětu nájmu, za škodu vzniklou v souvislosti s jím provozovanou činností na předmětu nájmu, nájemce se zavazuje škodu v plné výši pronajímateli nahradit. Nájemce se zavazuje, že odstraní na vlastní náklady veškeré vzniklé škody na předmětu nájmu.
7. Pronajímatel výslovně nájemce upozorňuje, že na/v předmětu nájmu mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí nájemce.
8. Nájemce se zavazuje, že ponese po celou dobu trvání nájmu odpovědnost za dodržení všech bezpečnostních, technických, požárních, dopravních a jiných norem a odpovědnost za bezpečnost provozu na předmětu nájmu.
9. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu, popř. do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů po dni skončení nájmu dle čl. VII. odst. 3 této smlouvy, na vlastní náklady a na vlastní odpovědnost a nebezpečí předmět nájmu vyklidí a uvede předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, ukončí veškeré smluvní vztahy s třetími osobami týkající se předmětu nájmu, odstraní veškeré vybavení a movité věci v jeho vlastnictví, příp. ve vlastnictví třetí osoby, z předmětu nájmu, nebude-li dohodnuto jinak. Případné dosud nevyklizené věci je oprávněn pronajímatel na náklady a nebezpečí nájemce vyklidit a zlikvidovat sám nebo pomocí třetích osob. Smluvní strany se zároveň dohodly, že tyto věci se považují za věci určené k likvidaci a z tohoto důvodu je pronajímatel oprávněn uvedené věci zlikvidovat. Za škodu vzniklou na těchto věcech a na majetku nájemce, příp. třetí osoby, nenese pronajímatel žádnou odpovědnost. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených jím na údržbu, úpravy, opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že ke dni skončení nájemního vztahu, popř. do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů po dni skončení nájmu dle čl. VII. odst. 3 této smlouvy, dojde k předání a převzetí předmětu nájmu, o předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol, v němž budou uvedeny případné škody na předmětu nájmu a porušení povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů a povinností stanovených touto smlouvou. Nájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení v případě prodlení s předáním předmětu nájmu. Smluvní pokuta je splatná do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemci k jejímu uhrazení, a to na bankovní účet a variabilní symbol uvedené v této výzvě. Zaplacením smluvní pokuty není nijak dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, která mu případně porušením smluvního závazku zajištěného smluvní pokutou vznikne.
10. Nájemce se zavazuje včas informovat pronajímatele o všech skutečnostech, které mohou ohrozit zdraví osob nacházejících se na předmětu nájmu, majetek, dobré jméno pronajímatele, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikne.
11. Nájemce se zavazuje na předmětu nájmu provádět jakékoliv úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž nájemce je povinen pronajímateli po provedení těchto úprav předat dokumentaci skutečného stavu provedených úprav a případnou revizní zprávu vypracovanou revizním technikem. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce poruší povinnost stanovenou v tomto odstavci, bude se jednat o zvlášť závažné porušení této povinnosti a je dán důvod pro ukončení této smlouvy písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby.
12. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu třetí osobě (podnájemci) jen pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce poruší povinnost stanovenou v tomto odstavci, bude se jednat o zvlášť závažné porušení této povinnosti a je dán důvod pro ukončení této smlouvy písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby.

IX.

1. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami.
3. Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu a za podmínek stanovených v tomto zákoně je povinen tuto smlouvu a informace v ní obsažené nebo z ní vyplývající poskytnout. Informace, které je povinen pronajímatel poskytnout, se nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ani za důvěrný údaj nebo sdělení ve smyslu ustanovení § 1730 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle ustanovení 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. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy.
5. Pronajímatel předá nájemci potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle ustanovení § 5 odst. 4 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.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv 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.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, vždy jeden pro každou smluvní stranu.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

za pronajímatele:

V Brně dne:

26-04-2024

Ing. Luděk Borový
generální ředitel

za nájemce:

V Brně dne:

22.4.2024

Ing. Tomáš Příbyl
jednatel