

SMLOUVA

o nájmu pozemku

č. 0724030166

uzavřená dle § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
mezi smluvními stranami:

Statutární město Brno, městská část Brno-jih

se sídlem Mariánské náměstí 13, 617 00 Brno,
zastoupené panem Ing. Davidem Grundem, starostou MČ Brno-jih
IČ: 44992785

bankovní spojení: KB a.s., pobočka Brno město, č. ú. 19-15929621/0100,

(dále jen pronajímatel)

Car BENEFIT, s.r.o.

se sídlem U vlečky 718/2, 617 00 Brno

Zastoupená jednatelem Ing. Ondřejem Polákem, bytem č.p. 74, 691 72 Kašnice

IČ: 13957198

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 125787

(dále jen nájemce)

ČI.I.

- 1.1 Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 1014 o výměře 791 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p. č. 1009/6 o výměře 126 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p. č. 1009/1 o výměře 5.289 m², vedeného jako ostatní plocha, jiná plocha a pozemku p. č. 1009/3 o výměře 56 m², vedeného jako zastavěná plocha a budovy bez č. p./č. e., stojící na pozemku p. č. 1014, budovy č. p. 687, stojící na pozemku p. č. 1014 a budovy bez č. p./č. e. stojící na pozemku p. č. 1009/3, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro město Brno, k. ú. Komárov u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město.
- 1.2 Pronajímatel je na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Brna č. Z2/032, konaného ve dnech 7. – 9. 10. 1997 a na základě rozhodnutí rady města Brna R3/118 ze dne 27.04.2001 oprávněn s nemovitými věcmi dle bodu 1.1 disponovat.

ČI.II.

- 2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání pozemek p. č. 1014 o výměře 791 m², pozemek p. č. 1009/6 o výměře 126 m², pozemek p. č. 1009/3 o výměře 56 m² a část pozemku p. č. 1009/1 o výměře 5.000 m² včetně nebytových prostorů – výše uvedené budovy bez č. p./č. e. o ploše 113 m², budovy č. p. 687 o rozloze 565 m², obě v havarijním stavu stojících na pozemku p. č. 1014 a budovy bez č. p./č. e. o rozloze 56 m², též v havarijním stavu, stojící na pozemku p. č. 1009/3, vše v k. ú. Komárov (dále jako předmět nájmu), který je vyznačen v příloze č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy, za účelem využití jako skladovací, odstavnou a manipulační plochu pro podnikatelské účely (včetně parkování vozidel a umístění kancelářských, stavebních či jiných buněk/kontejnerů souvisejících s podnikatelskou činností nájemce. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu (zejména s nevyhovujícím stavebně-technickým stavem budov) a takto jej k užívání přejímá.

- 2.2 Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu. Porušení této povinnosti zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy. Nájemce je oprávněn část předmětu nájmu dát do podnájmu třetím osobám za podmínky, že bude dodržen u podnájemce účel samotného nájmu stanovený touto smlouvou. Nájemce dále v plné míře odpovídá za činnost podnájemce v předmětu podnájmu a současně podnájemce upozorní na rizika důsledky podnájmu související zejména se stavebně-technickým stavem budov.
- 2.3 Technické zhodnocení v rámci oprav předmětu nájmu je oprávněn odepisovat nájemcem (zejména poté oprava povrchu, oprava plotu, oprava vjezdové brány). Technické zhodnocení v rámci investice do předmětu nájmu je oprávněn odepisovat pouze pronajímatel.

Čl.III.

- 3.1 Nájem se sjednává na dobu **určitou, od 15.04.2025 do 14.04.2035**, přičemž trvání doby nájmu je sjednáno v tomto rozsahu z důvodu provedení oprav na náklad nájemce.
- 3.2 Smluvní strany si dále sjednávají automatické prodloužení doby nájmu (tzv. opci) o dalších 5 let (opční období) za smluvních podmínek platných v době uplatnění opce. Tuto opci je možné využít pouze jedenkrát za celou dobu trvání této smlouvy. V případě, že nájemce sdělí pronajímateli nejpozději dvanáct (12) měsíců před uplynutím doby nájmu že nemá zájem o využití opce, nájem uplynutím doby dle článku 3.1. této smlouvy končí. Při uplatnění automatického práva opce dle této smlouvy se po uplynutí opčního období doba nájmu automaticky mění na dobu neurčitou s právem obou smluvních stran ukončit tuto smlouvu výpovědí i bez udání důvodů s 6-ti měsíční výpovědní dobou.

Čl.IV.

- 4.1 Nájemce se zavazuje, že za užívání výše uvedeného předmětu nájmu zaplatí pronajímateli dohodnuté nájemné, a to **v celkové výši nájemného 325.200 Kč ročně** (slovy: třístadvacetpěttisícdevětsetkorunčeských).
- 4.2 Nájemce se zavazuje za období **od 15.04.2025 do 31.12.2025** uhradit nájemné **ve výši 232.540 Kč**, a to **ve 4 splátkách**, 1. splátka do 15.05.2025 (58.135 Kč), 2. splátka do 15.06.2025 (58.135 Kč), 3. splátka do 15.09.2025 (58.135 Kč) a 4. splátka do 15.12.2025 (58.135 Kč), a to bankovním převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky Brno a.s., pobočka Brno město č.ú. **19-15929621/0100, VS 4455251366**.
- Počínaje rokem **2026** je nájemné splatné **ve 4 splátkách**, a to do 15.03. (81.300 Kč), 15.06. (81.300 Kč), 15.09. (81.300 Kč) a 15.12. (81.300 Kč) kalendářního roku, za který se platí nájemné, a to bankovním převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky Brno a.s., pobočka Brno město č.ú. **19-15929621/0100, VS 4455251366**.
- 4.3 Nájemce dává výslovný souhlas pronajímateli k jednostrannému pravidelnému zvyšování nájemného, které bude pronajímatel provádět ročně k 1. 1. v relacích průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců). Pokud tak pronajímatel neučiní, je oprávněn zvýšit nájemné v kterémkoli dalším roce o součet nárůstů celoroční míry inflace za jednotlivé roky, kdy nájemné nezvýšil.
- 4.4 Pokud byla tato smlouva uzavřena ve čtvrtém čtvrtletí daného roku, pronajímatel neuplatní zvýšení nájemného na základě inflační doložky v prvním roce trvání smlouvy. První možné zvýšení nájemného dle předchozího odstavce tak nastane až od 1. 1. druhého kalendářního roku následujícího po uzavření smlouvy.
- 4.5 Pro případ prodloužení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,05%** z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl.V.

- 5.1 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zejména nebude provádět nové investice, vysazovat trvalé porosty, atd. Zhodnocení předmětu nájmu provedené v rozporu s touto smlouvou nezakládá nájemci

právo na úhradu takového zhodnocení. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn na předmětu nájmu provést zejména tyto úpravy a opravy: zpevnit a srovnat plochy terénu štěrkopískem a asfaltovým recyklátem, instalovat oplocení, brány, vjezdové závory, bezpečnostní kamery, parkovací platební automaty a umístit na předmětu nájmu reklamní plochy za účelem propagace své činnosti. Dále pronajímatel souhlasí se zřízením odběrných míst elektrické energie a vody, to vše na náklad a odpovědnost nájemce. Daný souhlas pronajímatele dále nenahrazuje případná opatření orgánů veřejné moci, které je nájemce si povinen zajistit, v případě, že jich bude třeba dle platné právní úpravy, zejména ve vztahu k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

- 5.2 Nájemce bere na vědomí, že budova bez č. p./č. e., a budova č. p. 687, stojící na pozemku p. č. 1014 a budova bez č. p./č. e. stojící na pozemku p. č. 1009/3 jsou v havarijním stavu, nesplňují bezpečnostní a požární předpisy a jejich užívání je na vlastní nebezpečí a riziko. Dále nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nemá v plánu provádět investice a větší opravy do předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu.
- 5.3 Nájemce se zavazuje, že nebude porušovat životní prostředí, zejména nebude nadměrně přiměřenou poměrům obtěžovat okolí hlukem, pachy, popílky, pevnými a tekutými odpady. Porušení této povinnosti zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.
- 5.4 V návaznosti na ust. § 73 zák.č. 326/2004 Sb., se nájemce zavazuje na předmětu nájmu omezovat výskyt a šíření škodlivých organismů včetně plevelů tak, aby nevznikla škoda jiným osobám nebo nedošlo k poškození životního prostředí anebo k ohrožení zdraví lidí nebo zvířat. Porušení této povinnosti zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.
- 5.5 Nájemce se zavazuje dodržovat následující podmínky:
- a) nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli přístup na předmětné nemovité věci za účelem kontroly předmětu nájmu,
 - b) pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené nájemcem třetím osobám v průběhu trvání nájemního vztahu. Škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu je nájemce povinen nahradit neprodleně, nejpozději do konce trvání nájemního vztahu,
 - c) v případě, že se na pronajatých pozemcích nachází porosty (stromy, keře) nájemce je povinen upozornit pronajímatele na jejich špatný stav a bezodkladně učinit potřebná opatření k odstranění tohoto závadného stavu. V případě nesplnění této povinnosti pronajímatel nezodpovídá za vzniklou škodu nájemci ani třetím osobám,
 - d) v případě skončení nájemního vztahu je nájemce povinen, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, předat předmět nájmu vyklizený ve stavu připraveném k dalšímu užívání.
- 5.6 Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a normy, jakož i předpisy o ochraně majetku ve vztahu k budově bez č. p./ č. e., a budově č. p. 687 stojící na části pozemku p. č. 1014 a budově bez č. p./č. e. stojící na pozemku p. č. 1009/3.
- 5.7 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu případné havárie a poškození pronajatých prostor budov jakož i potřebu oprav většího rozsahu.
- 5.8 Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu, především budovy a provádět na předmětu nájmu pravidelnou údržbu a drobné opravy na vlastní náklady. Tato údržba nezakládá nájemci nárok na zhodnocení.

ČI.VI.

6.1 Nájemní poměr zaniká:

- a) písemnou dohodou smluvních stran
- b) odstoupením od smlouvy
- c) uplynutím sjednané doby
- d) výpovědí ze zákonem stanovených důvodů a důvodů stanovených touto smlouvou

6.2 Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni odstoupit od smlouvy, a to z důvodů uvedených ve smlouvě a v zákoně. Odstoupení je účinné dnem následujícím po dni, kdy byl písemný projev o odstoupení doručen druhé straně.

- 6.3 Výpovědní doba pro období trvání smlouvy stanovené v odst. 3.1 této smlouvy činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně, kdy pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní vztah jen pro důvody uvedené v odst. 6.4 této smlouvy
- 6.4 Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní vztah pro období trvání smlouvy stanovené v odst. 3.1 této smlouvy nájemci z důvodu:
- a) zahájení stavby (respektive výběrem zhotovitele na stavbu) hlavní budovy Železničního uzlu Brno,
 - b) z důvodu soustavného hrubého narušování dobrých sousedských vztahů,
 - c) neudržování předmětu nájmu v náležitém stavu, tj. pokud předmět nájmu nebude řádně udržován, nebo pokud nebude umožněn pronajímateli přístup na předmět nájmu,
 - d) bez vážného důvodu nájemce nemovité věci neužívá, nebo je užívá v rozporu s dohodnutým účelem smlouvy,
 - e) je-li nájemce v prodlení s placením nájemného,
 - f) nájemce vstoupí do likvidace nebo s ním bude zahájeno insolvenční řízení,
 - g) vůči nájemci jako dlužníkovi bylo zahájeno exekuční řízení ze strany věřitele.
- 6.5 Výpovědní doba pro období trvání smlouvy stanovené na dobu neurčitou, tedy po uplynutí doby určité uvedené v odst. 3.1 této smlouvy, poté činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně, kdy pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět nájemní vztah jednak i bez udání důvodů, nebo i pro důvody uvedené v odst. 6.4 této smlouvy.
- 6.6 Nájemce je oprávněn vypovědět nájemní vztah pro období trvání smlouvy stanovené v odst. 3.1 této smlouvy nájemci z důvodu:
- a) zahájení stavby (respektive výběrem zhotovitele na stavbu) hlavní budovy Železničního uzlu Brno,
 - b) bez vážného důvodu pronajímatel neumožňuje nájemci výkon jeho práv vyplývající z této smlouvy.
- 6.7 Nájemce se zavazuje provádět na své náklady pravidelné revize elektrických, plynových a obdobných zařízení a rozvodů v pronajatém předmětu nájmu, pokud se v objektech tyto zařízení nacházejí.
- 6.8 Po skončení nájmu je povinen nájemce předmět nájmu odevzdat pronajímateli ve stavu způsobilém k užívání a ve kvalitě odpovídající obvyklému opotřebení. Zejména se zavazuje odstranit buňky/kontejnerů souvisejících s podnikatelskou činností nájemce, které zde v průběhu trvání nájmu umístil.
- 6.9 Nájemce při skončení nájemního vztahu nemá nárok na žádnou finanční kompenzaci za provedené opravy a úpravy na předmětu nájmu, pokud tato smlouva nestanoví výslovně jinak.
- 6.10 Ostatní práva a povinnosti, pokud nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí příslušnými platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

ČI.VII.

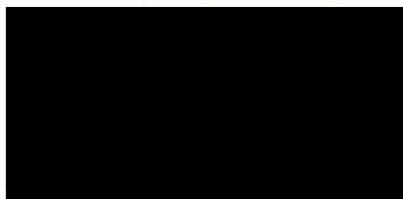
- 7.1 Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny veškerá právní jednání vůči druhému účastníkovi zasílat datovou zprávou, či formou doporučeného dopisu na doručovací adresy uvedené v záhlaví smlouvy. Smluvní strany dále berou na vědomí, že zásilka se považuje za doručenou i v případě jejího odmítnutí, nepřevzetí či nevyzvednutí, a to desátý den ode dne následujícího po odeslání dopisu, či datové zprávy. V případě, že dojde ke změně týkající se doručovací adresy uvedené v záhlaví, vzniká smluvním stranám povinnost tuto změnu oznámit písemně druhému účastníkovi smlouvy. Pokud některá ze smluvních stran tuto svoji oznamovací povinnost nesplní, považuje se za adresu pro doručování adresa uvedená v záhlaví smlouvy.
- 7.2 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, byla uzavřena po předchozím projednání a s jejím obsahem souhlasí.
- 7.3 Smluvní strany se navzájem výslovně ujišťují, že si sdělily všechny nezbytné skutkové i právní okolnosti, a vylučují tedy aplikaci § 1765 a § 1766 občanského zákoníku, resp. na

sebe přebírají nebezpečí změny okolností a případná změna okolností nezakládá právo ani jedné ze smluvních stran obnovit jednání o této smlouvě a/nebo její části.

- 7.4 Nájemce dává svým podpisem souhlas ke zpracování svých osobních údajů (zejména identifikační a adresní údaje nájemce, elektronické osobní údaje nájemce a další osobní údaje nájemce spojené se smluvním vztahem pronajímatele) v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů, a to zejména pro jeho potřebu nebo pro splnění povinností, které mu ukládá právní řád České republiky. Nájemce svým podpisem rovněž stvrzuje, že byl pronajímatelem informován o tom, jakým způsobem a k jakým účelům bude každý jeho osobní údaj pronajímatelem dále zpracován. Pronajímatel je poté oprávněn zpracovávat výše uvedené osobní údaje po celou dobu trvání smluvního vztahu a dále ještě po dobu deseti let po jeho ukončení.
- 7.5 Změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze formou písemných číslovaných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
- 7.6 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem její registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí Pronajímatel. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a dále zákona č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.7 Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech o stejné právní síle, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 7.8 Záměr obce pronajmout předmět nájmu v k. ú. Komárov byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem v době od 09.12.2024 do 27.12.2024.
- 7.9 Pronájem předmětu nájmu spolu s nájemní smlouvou byl projednán a schválen na schůzi č. 13/2025 RMČ Brno-jih konané dne 09.04.2025.

Příloha č.1: snímek se zákresem

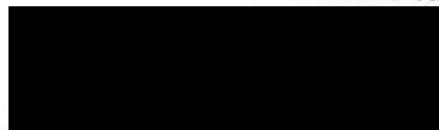
V Brně dne 11. 4. 2025



za Car BENEFIT, s.r.o.
Ing. Ondřej Polák, jednatel
(nájemce)

V Brně dne 15. 04. 2025

Statutární město Brno
Městská část Brno-jih
602 00 Brno



za Statutární město Brno, MČ Brno-jih
Ing. David Grund, starosta MČ Brno-jih
(pronajímatel)



0 25 m 50 m

1 : 944