Smlouva č. 118216

**o nájmu parkovacích prostor**

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

uzavřená mezi:

**NOSRETI reality a.s.**

Sídlo: Křenová 409/52, 602 00 Brno

V zastoupení: Ing. Aneta Kleiber Nosrätiová, člen představenstva

Firma je zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 5675.

IČ: 27819141

DIČ: CZ27819141

Bankovní spojení: xxx

Číslo účtu: xxx

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Česká republika - Úřad práce České republiky**

Sídlo: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7 - Holešovice

V zastoupení: Ing. Josef Bürger, ředitel KrP v Brně ÚP ČR

IČ: 72496 991

DIČ: není plátce DPH

Bankovní spojení: xxx

Číslo účtu: xxx

ID datové schránky: syyztwe

Kontaktní a fakturační adresa:

Krajská pobočka Úřadu práce České republiky v Brně, Polní 1011/37, 659 59 Brno

(dále jen „**nájemce**“)

**I. Předmět a účel smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku pozemkové parcely p. č. 320/13, zastavená plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba - budova bez čp/če - garáž a pozemku pozemkové parcely p. č. 320/1, manipulační plocha, vše jak je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 488 pro k. ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město. Výše zmíněná budova bez čp/če - **garáž, je rozdělena na samostatně přístupné garážové prostory č. 1 až 5** viz **zákres v příloze č. 1 této smlouvy**, v nichž je zajištěno osvětlení. V rámci shora uvedeného pozemku p. č. 320/1 jsou pak mj. vymezena **venkovní parkovací stání č. 101 až č. 122** viz **zákres v příloze č. 1 této smlouvy**. Garážové prostory č. 1 až 4 se nachází před vjezdem do uzavřeného parkovacího areálu pronajímatele na adrese Křenová 409/52, 602 00 Brno, garážový prostor č. 5 a všechna venkovní parkovací stání pak uvnitř tohoto areálu, do něhož je zajištěn přístup pomocí vstupní a výstupní brány z ulice Čechyňská pomocí tzv. magnetické parkovací karty, a to v provozní době stanovené Provozní řádem parkoviště, který je přílohou č. 3 této smlouvy.
2. Pronajímatel touto smlouvou za níže sjednané nájemné a dalších podmínek dle této smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání:
* **dva garážové prostory** v budově bez čp/če - garáž na pozemku p. č. 320/13, vymezené v příloze č. 1 této smlouvy čísly 1 a 2 (dále též jen „**garáž 1**“ a „**garáž 2**“),
* **dvě venkovní parkovací stání** pro osobní motorová vozidla na pozemku p. č. 320/1, vymezená v příloze č. 1 této smlouvy čísly 111 a 112 (dále též jen „**venkovní** **parkovací stání**“),

(vše dále též jen „**předmět nájmu**“).

1. Předmět nájmu dle této smlouvy smí být užíván **pouze k parkování osobních motorových vozidel nájemce.** Do jedné garáže či na jedno venkovní parkovací stání může být umístěno vždy pouze jedno vozidlo.
2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy osobně prohlédl a jeho právní a faktický stav shledává ke dni podpisu této smlouvy za způsobilý k řádnému způsobu užívání.
3. Za účelem přístupu k předmětu nájmu nájemce od pronajímatele převezme odpovídající počet magnetických parkovacích karet a klíčů od garáže 1 a 2. Magnetické parkovací karty jsou nájemci zapůjčeny a po skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen tyto pronajímali vrátit. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pro případ svévolného nevrácení či ztráty zapůjčené magnetické parkovací karty mu bude pronajímatelem účtována pokuta ve výši 1.000,- Kč vč. DPH /1 ks magnetické karty, za poškození či zničení zapůjčené magnetické parkovací karty pak pokuta ve výši 300,- Kč vč. DPH /1ks magnetické karty a pro případ svévolného nevrácení, ztráty, poškození či zničení klíčů od garáže 1 či 2 pak pokuta ve výši 350,- Kč vč. DPH /1 ks klíče.
4. Předmětem této smlouvy není závazek pronajímatele zajistit v parkovacím areálu, kde se předmět nájmu nachází ostrahu v  jakékoli podobě, pronajímatel tak nenese žádnou:
* odpovědnost za případné škody na vozidle/vozidlech umístěných v/na předmětu nájmu, ani na věcech v nich umístěných,
* odpovědnost za ztrátu či odcizení vozidla umístěného v/na předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že venkovní parkovací stání není nijak zabezpečené a že pronajímatel není schopen zamezit třetím osobám v přístupu k vozidlu /vozidlům na nich parkujících.
1. O předání a převzetí venkovních parkovacích stání bude smluvními stranami **jako příloha č. 2 této** smlouvy sepsán a oboustranně podepsán předávací protokol s uvedením počtu předaných parkovacích karet, jehož nedílnou součástí se podpisem této smlouvy stává předávací protokol o předání a převzetí garáže 1 a 2, jež byl mezi smluvními stranami uzavřen již dne 30.11.2010 a který zahrnuje mj. údaje o počtu předaných klíčů od garáže 1 a 2. Předávací protokol obsahující stejné náležitosti bude sepsán a účastníky podepsán rovněž v den ukončení nájmu. Protokoly se vždy po jejich vyhotovení stanou přílohami této nájemní smlouvy.

**II. Nájemné, služby a úhrada nájemného**

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné, které bylo vzájemnou dohodou smluvní stran stanoveno:
* ve výši **3.600,- Kč/měsíc** za užívání garáže 1 a 2 (tj. 1.800,- Kč/ jeden garážový prostor/ měsíc),
* ve výši **2.200 Kč/měsíc** za užívání venkovních parkovacích stání č. 111 a č. 112 (tj. 1.100,- Kč/ jedno venkovní parkovací stání/ měsíc),

**celkem tedy nájemné ve výši 5.800,- Kč/měsíc**. Sjednané nájemné neobsahuje DPH, plátcům i neplátcům DPH bude k cenám nájemného připočítána platná sazba DPH.

1. Výše sjednané nájemné je dohodnuto s přihlédnutím k počtu parkovacích karet, které budou nájemci předány na základě předávacího protokolu.
2. Nad rámec nájemného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli tyto **služby** související s nájmem předmětu nájmu:
* **elektrická energie:** cena zaodběr stanovena dle podružného měřidla (pokud je instalováno) nebo vypočtena na základě odhadované spotřeby elektřiny v garáži 1 a 2 (minimální fakturovaná spotřeba je 20 kWh/jedna garáž/měsíc). Jednotková cena je navýšena o odpovídající podíl na stálých měsíčních platbách, o podíl elektrické energie spotřebované k zajištění provozu společných elektrických zařízení v uzavřeném  parkovacím areálu a o podíl na nákladech na zajištění provozu a údržby těchto zařízení (zejména společné osvětlení, vjezdová a výjezdová závora, vjezdový a výjezdový terminál).
1. Veškeré ceny služeb uvedené v této smlouvě jsou uvedeny bez DPH a budou nájemcům (plátcům i neplátcům DPH) účtovány včetně platné sazby DPH. Pronajímatel je oprávněn jednostranně i v průběhu roku změnit výši úhrad za jednotlivé služby, a to v míře, která odpovídá změně jednotkové ceny služeb ze strany dodavatelů služeb nebo z dalších objektiv­ních důvodů, např. změna rozsahu či kvality služby apod.
2. Nájemné a služby související s užíváním předmětu nájmu budou nájemci fakturovány měsíčně na základě pronajímatelem vystavených daňových dokladů **se splatností 7 dnů** od vystavení. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad k úhradě nájemného a nákladů na služby nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné hrazeno.
3. Nájemné a služby související s nájmem předmětu nájmu jsou nájemcem uhrazeny dnem připsání vyúčtované částky na účet pronajímatele (uveden v hlavičce této smlouvy) nebo složením odpovídající hotovosti do pokladny pronajímatele.
4. Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného či služeb dle této smlouvy účastníci sjednávají povinnost nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, až do dne zaplacení dlužné částky.
5. Pronajímatel a nájemce vzájemnou dohodou stran ujednávají, že pronajímatel je po dobu trvání této smlouvy oprávněn zvýšit sjednané nájemné vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku o průměrnou meziroční míru inflace odpovídající přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného písemně nejpozději ke dni 1. 4. příslušného kalendářního roku. V důsledku indexace nemůže dojít ke snížení nájemného, záporná míra inflace se neuplatní.
6. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel mu bude zasílat vystavené faktury na úhradu nájemného v elektronické podobě ve formátu PDF. Účastníci této smlouvy dále ujednávají, že prokazatelné odeslání faktury ze strany pronajímatele v elektronické podobě (prostřednictvím datové schránky nájemce)má pro ně stejné účinky jako doručení faktury v materializované podobě. ID adresa datové schránky nájemce pro elektronické zasílání faktur je**: syyztwe.**

**III. Doba pronájmu, skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou s účinností od 1.3.2018.**
2. Každá ze smluvních stran  je oprávněna nájem dle této smlouvy vypovědět, a to i bez uvedení důvodu, v tříměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba jednoměsíční.
3. Za vážný důvod k výpovědi nájmudle této smlouvy ze strany pronajímatele účastníci shodně považují zejména případy, kdy:

3.1. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveným v této smlouvě,

3.2. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

3.3. nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené Provozním řádem parkoviště tvořícím přílohu č. 3 této smlouvy,

3.4. má-li být budova, v níž se garáž 1 a 2 nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání garáže 1 a 2, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.

1. Pronajímatel je oprávněn nájem dle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby zejména v případě, že:
2. nájemce bez souhlasu pronajímatele provede změnu předmětu nájmu a neuvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá,
3. nájemce přes pronajímatelovu výzvu, přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornění na možné následky, užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí zničení předmětu nájmu; hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, není výzvy pronajímatele k nápravě třeba,
4. nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem a působí tím pronajímateli značnou újmu. Za důvod výpovědi dle tohoto odstavce a článku smlouvy smluvní strany shodně považují zejména prodlení nájemce s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor sloužících podnikání 30 a více kalendářních dnů.

V případě výpovědi nájmu dle odst. 4 tohoto článku smlouvy je výpověď účinná dnem doručení nájemci a ten je povinen předmět pronajímateli odevzdat bez zbytečného odkladu, tj. nejpozději do 5-ti kalendářních dnů od doručení písemné výpovědi.

1. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájem dle této smlouvy lze skončit rovněž písemnou dohodou smluvních stran.
3. Účastníci ujednávají, že bude-li proti nájemci zahájeno insolvenční řízení nebo řízení o likvidaci, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinností ke dni doručení písemného odstoupení nájemci. Účastníci této smlouvy ujednávají, že odstoupením se ujednání této smlouvy neruší od počátku, ale ke dni účinnosti odstoupení od této smlouvy, tj. okamžikem doručení projevu vůle odstoupit od této smlouvy smluvní straně, jež je adresátem odstoupení.
4. Nájemce je povinen při skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu zcela vyklizený a ve stavu, v jakém byl převzat od pronajímatele (dle předávacího protokolu), a to nejpozději v den, kdy nájem končí. Nájemce je povinen odstranit na předmětu nájmu veškeré změny, které bez souhlasu i se souhlasem pronajímatele provedl, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

Nebude-li předmět nájmu pronajímateli řádně předán, je pronajímatel oprávněn uvést jej do stavu, v jakém má být nájemcem předán, a to na náklady nájemce. Smluvní strany ujednávají, že pro případ prodlení nájemce s vyklizením pronajímaných prostor sloužících podnikání a jejich předáním pronajímateli se tento zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % z částky odpovídající výši měsíčního nájemného bez DPH dle této smlouvy v době skončení nájmu, vždy však minimálně 1.000,- Kč bez DPH za každý kalendářní den prodlení.

**IV. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci a udržovat předmět nájmu tak, aby jej nájemce mohl užívat k ujednanému účelu a mohl sloužit užívání, pro které byl pronajat. Pronajímatel je povinen zajistit viditelné označení venkovních parkovacích stání příslušným pořadovým číslem.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a zabezpečovat poskytování dohodnutých služeb, s nimiž je užívání předmětu nájmu spojeno.

3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na majetku nájemce (vlastním či pronajatém) ani za škody na vozidlech nájemce či jejich obsahu (viz čl. I odst. 6 této smlouvy).

4. Pronajímatel je oprávněn po předchozí domluvě s nájemcem a za jeho přítomnosti vstoupit do garáže 1 či 2 za účelem kontroly. Nájemce umožní pronajímateli v nezbytném rozsahu přístup do garáže 1 a 2 a jejich prohlídku rovněž za účelem provedení potřebné opravy či údržby těchto prostor, oznámí-li pronajímatel nájemci tuto potřebu v přiměřené době předem.Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

5. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na /v předmětu nájmu.

**V. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář (tj. užívat pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou, řádně o ně pečovat a chránit je před poškozením), pouze k ujednanému účelu a platit nájemné a služby.
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu provádět a vlastním nákladem hradit úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu (zejm. promazávání garážových vrat, odklízení olejových skvrn či jiných stop po úniku provozních kapalin). Nájemce se zavazuje, že v/na předmětu nájmu  nebude umísťovat předměty, jež by jakkoli omezovaly ostatní uživatele parkovacího areálu pronajímatele či by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli vady a potřebu oprav předmětu nájmu, které má zajistit pronajímatel,hned poté,kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání zjistit mohl. Jde-li o vady nebo poškození, které je třeba odstranit bez prodlení, je nájemce povinen tyto oznámit pronajímateli ihned a dle svých možností učinit vše potřebné k zabránění vzniku škody. V opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě po jeho předchozím oznámení přístup do garáže 1 či 2 za účelem provedení jejich kontroly, provedení potřebné opravy či údržby, nebo z důvodu odvrácení vzniku škod na majetku pronajímatele či hrozí-li nebezpečí z prodlení, v posledně jmenovaných případech se předchozí oznámení pronajímatele nevyžaduje.
5. Nájemce není oprávněn provést jakoukoli změnu předmětu nájmu, jako např. stavební úpravy, či jiné podstatné změny nebo úpravy předmětu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě.
7. Nájemce nese odpovědnost za případné škody způsobené pronajímateli nebo třetím osobám, které vznikly v příčinné souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zejména pak vzniklé provozem vozidel parkovaných v/na předmětu nájmu v areálu pronajímatele. Nájemce se zavazuje zajistit si pojištění vlastního majetku umístěného v/na předmětu nájmu pro případ vzniku škody, jakož i pojištění své odpovědnosti a odpovědnosti svých zaměstnanců pro případ způsobení škody na majetku pronajímatele či třetích osob.
8. Nájemce je odpovědný za dodržování platných zákonů, předpisů a norem o požární ochraně, BOZP, hygieně, ochraně životního prostředí aj. a odpovídá pronajímateli za škody vzniklé nedodržením příslušných zákonů, předpisů a norem.
9. Nájemce je povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli každou změnu, která u něj nastane oproti údajům uvedeným v této smlouvě.
10. Nájemce je povinen řídit se Provozním řádem parkoviště, který je obsahem přílohy č. 3 této smlouvy a její nedílnou součástí, jakož i sledovat a dodržovat aktualizovaná znění tohoto řádu dostupná v kanceláři pronajímatele (resp. v sekci pro nájemce na webu www.nosreti-reality.cz). Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že byl seznámen s Provozním řádem parkoviště platným ke dni podpisu smlouvy.
11. Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu vrátit pronajímateli veškeré převzaté magnetické parkovací karty a klíče od garáže 1 a 2. Při svévolném nevrácení, ztrátě, poškození či zničení parkovacích karet či klíčů se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli pokutu v souladu s čl. I odst. 5 této smlouvy.

**VI. Závěrečná ustanovení**

1. Účastníci této smlouvy vzájemnou dohodou vylučují aplikaci ust. § 1740 odst. 3, 1764 věta druhá, 1765, 1766, 1971, 2000, 2050, 2208 odst. 2, 2223, 2230, NOZ na nájemní vztah založený touto smlouvou.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž nájemce i pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
3. Tato smlouva plně ruší a nahrazuje všechna dřívější ujednání smluvních stran vztahující se k nájmu jakékoli části předmětu nájmu dle této smlouvy. Účinností této smlouvy se tedy mimo jiné ruší Smlouva č. 110089 o nájmu nebytových prostor ze dne 26.11.2010 a předávací protokol k této smlouvě se ve smyslu ustanovení čl. I odst. 7 této smlouvy stává součástí předávacího protokolu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze po dohodě smluvních stran vzestupně číslovanými písemnými dodatky.
5. Doručování účastníkům smlouvy se provádí osobně nebo doporučeným dopisem na doručovací adresu účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě pochybností o okamžiku doručení písemnosti zaslané nájemci poštovní nebo jinou oficiálně uznávanou přepravou se písemnost považuje za doručenou uplynutím třetího pracovního dne od jejího prokazatelného odeslání, a to bez ohledu na skutečnost, zda si tuto písemnost smluvní strana, jež je adresátem, převzala.
6. Ustanoveními o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele požadovat na nájemci v plném rozsahu náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se  smluvní pokuta vztahuje. Nestanoví, li tato smlouva jinak, je smluvní pokuta za porušení povinností z této smlouvy splatná do pěti pracovních dnů od doručení jejího vyúčtování povinné smluvní straně.
7. Právní vztahy smluvních stran vzniklé z této smlouvy i právní vztahy smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem ve znění pozdějších předpisů.
8. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
10. Nedílnou součást této smlouvy tvoří tyto přílohy:

**Příloha č. 1** – Zákres předmětu nájmu

**Příloha č. 2** – Předávací protokol

**Příloha č. 3** – Provozní řád parkoviště

# V Brně dne 9.4.2018 V Brně dne 9.4.2018

Pronajímatel: Nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jméno: Ing. Aneta Kleiber Nosrätiová Jméno: Ing. Josef Bürger

Funkce: člen představenstva Funkce: ředitel KrP v Brně ÚP ČR

**NOSRETI reality a.s. ČR - Úřad práce České republiky**