

# SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTI č. MO/NPO/4783/2016

**Statutární město Brno, Městská část Brno-Slatina,**  
se sídlem Budínská 2, 627 00 Brno  
zastoupené : starostou Jiřím Idesem  
IČ: 44992785                      DIČ: CZ44992785  
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Brno-město  
číslo účtu :                      VS 2101000594  
tel.:                      , e-mail:                        
(dále jen pronajímatel)

a

**PPH spol. s.r.o.**  
se sídlem Brno, Wurmova 589/3, PSČ 602 00  
zastoupená jednatelem Marcellem Feikem  
společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně ,oddíl C, vložka 26076  
IČ: 25326937                      DIČ: CZ25326937  
bankovní spojení: ČSOB a.s.  
číslo účtu :                        
tel.:                      , e-mail:                        
(dále jen nájemce )

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. Zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto nájemní smlouvu :

## I. Preambule

1. Účastníci této smlouvy vzájemně prohlašují, že jejich smluvní volnost sjednat tuto smlouvou není nijak omezena ani vyloučena. Nájemce prohlašuje, že není úpadcem ani dlužníkem v řízení o prohlášení konkursu a vyrovnání, a to bez ohledu, na to, zda jsou tyto skutečnosti zapsány v obchodním rejstříku. Účastníci si vzájemně odpovídají za škody, které by vznikly nesprávností těchto prohlášení.
2. Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 494/1, zahrada o výměře 960 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 495/3, orná půda o výměře 181 m<sup>2</sup> k.ú. Slatina, zapsaného na LV č. 10001 pro katastrální území Slatina, obec Brno, okres Brno město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Rozhodnutím Zastupitelstva města Brna č. Z4/028 ze dne 11.10. 2005 a č. Z7/09 ze dne 8.9.2015 byl tento majetek svěřen do hospodaření městské části Brno-Slatina za účelem pronájmu.

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci do nájmu k užívání části nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy, a to jmenovitě část pozemku p.č. 494/1 o výměře 675 m<sup>2</sup> a část pozemku p.č. 495/3 o výměře 124 m<sup>2</sup>, označené v mapce, která tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č.1.
2. Nájemce potvrzuje, že je mu známo umístění i stav shora uvedeného předmětu nájmu a takto jej také přejímá.
3. V souvislosti s předmětným pronájmem pozemku dle odst. 1 vzniká nájemci na základě samostatné smlouvy s pronajímatelem právo na vjezd na pronajatý pozemek přes části pozemků p.č. 495/3 a 495/2, přičemž nájemce k realizaci tohoto práva upraví povrch dotčených částí pozemků p.č. 495/3 a 495/2 na

své náklady v součinnosti s vlastníkem pozemku p.č. 495/1 v k.ú. Slatina.

### **III. Účel smlouvy**

1. Předmět nájmu uvedený v článku II, odst. 1 této smlouvy bude nájemcem užíván pro výstavbu a provozování administrativní budovy sídla nájemce se zastavěnou plochou cca 160 m<sup>2</sup> s vjezdem a parkovacím stáním pro 5 automobilů; užívání předmětu nájmu jiným způsobem je možné pouze se souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce může přenechat předmět nájmu nebo jeho části dále do podnájmu třetí osobě pouze se souhlasem pronajímatele. Porušení této smluvní povinnosti může být důvodem k postupu dle čl. V. odst. 2, písm. c).

### **IV. Smluvní podmínky**

1. Jestliže nájemce nadměrně opotřebuje či znehodnotí předmět nájmu způsobem, který odporuje účelu užívání předmětu nájmu podle této smlouvy nebo způsobem, spočívajícím v nenaplnění účelu této smlouvy, je povinen uhradit náhradu škody jím způsobené.
2. Nájemce je v souvislosti s podáním žádosti na zahájení územního a stavebního řízení stavby uvedené v čl. III odst. 1 této smlouvy povinen požádat příslušný správní orgán o vynětí části parcely p.č. 494/1 a 495/3 v k.ú. Slatina v rozsahu předmětu nájmu ze zemědělského půdního fondu, přičemž náklady na tato řízení jdou k tíži nájemce. Uvedenou žádost na zahájení územního a stavebního řízení před jejím podáním příslušnému stavebnímu úřadu předloží nájemce pronajímateli k odsouhlasení.

### **V. Vznik, trvání a zánik smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce 15 let ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájemní vztah zaniká :
  - a) Na základě písemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.
  - b) Písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran. V písemné výpovědi musí být vždy uvedena 3 měsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce od doručení výpovědi a uplynutím této výpovědní lhůty nájemní vztah skončí, přičemž však musí skončit vždy k poslednímu dni (ke konci) kalendářního měsíce.
  - c) Porušení kteréhokoli bodu této smlouvy zakládá možnost výpovědi smlouvy bez výpovědní lhůty druhou smluvní stranou, kdy k zániku smluvního vztahu dochází okamžikem, kdy je projev této vůle předán nebo doručen druhé smluvní straně. Pokud je nájemce v prodlení s placením nájemného, či kterékoliv dále uvedené služby po dobu delší než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty.
  - d) jestliže předmět nájmu podle této smlouvy přejde do vlastnictví nájemce.  
Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku nájmu zánikem nájemce nebo zánikem oprávnění nájemce k podnikání může přejít předmět nájmu na právního nástupce nájemce jen se souhlasem pronajímatele. V takovém případě se smluvní strany mají právo domáhat novace této smlouvy.
3. Nájemce je v případě skončení či zániku nájemního vztahu povinen předmět nájmu vrátit uklizený a v případě nenaplnění účelu této smlouvy ve fázi nedokončené stavby nájemce ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a stavu rozestavěnosti stavby nájemce. Současně je povinen pronajímateli předat doklady, které souvisí s předmětem nájmu.

4. Pokud nájemce v případě nenaplnění účelu pronájmu provozováním stavby dle této smlouvy neuvolní a nepředá pronajímateli předmět nájmu do stanoveného termínu skončení nájmu, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli mimo nájemného smluvní pokutu ve výši 2 % denně z celkové roční výše nájemného uvedeného v článku VI. odst. 2) této nájemní smlouvy, do doby jeho fyzického a protokolárního předání pronajímateli. V případě naplnění účelu pronájmu provozováním zkolaudované stavby se použije předchozí věta obdobně jen tehdy, nebrání-li předání předmětu nájmu pronajímateli právní překážky související se stavbou nájemce na předmětu nájmu, přičemž nájemce učinil všechny potřebné kroky k odstranění takových právních překážek.

## VI. Nájemné

1. Nájemné části pozemků par. č. 494/1 a 495/3 vymezené v čl. II. odst. 1 je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 100,- Kč/m<sup>2</sup> ročně.
2. Celková **roční výše nájemného činí 79.900 Kč** (slovy sedmdesátdevět tisíc devětset korun českých). Takto stanovené nájemné je nájemce povinen hradit ve prospěch pronajímatele.
3. Nájemné (dále jen úhrady) bude hrazeno nájemcem **čtvrtletně ve výši 19.975 Kč** na základě této smlouvy bez fakturace. Úhrady se považují za zaplacené připsáním bankou na uvedený účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě nedodržení termínu splatnosti jakéhokoliv finančního závazku vůči pronajímateli se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 0,25 % z dlužné částky. Nájemce, který svou povinnost porušil, se zavazuje ji splnit i po zaplacení smluvní pokuty.
4. Splatnost první úhrady byla dohodnuta formou jednorázové platby poměrné části **nájemného za období od 1.9.2016 do 31.12.2016 ve výši 26.633 Kč** při podpisu této smlouvy. Obě strany se dohodly, že následující platby budou prováděny čtvrtletně na účet pronajímatele vždy k 15. dni v měsíci předcházejícím hrazenému čtvrtletí. Neuskutečnění všech smluvních úhrad k uvedeným termínům může být důvodem k ukončení nájemního vztahu.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude, počínaje první splátkou nájemného na rok 2017 každoročně valorizováno o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Podkladem k této úpravě bude roční míra inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, vyhlášená Českým statistickým úřadem v lednu každého kalendářního roku. Zvýšení nájemného oznamuje písemně pronajímatel nájemci po zveřejnění míry inflace. Zvýšení nájemného se vztahuje na celý kalendářní rok v době vyhlášení. Navýšení nájemného o inflační nárůst, vztahující se k platbě nájemného placené předem vždy k 15.12. předchozího roku, bude nájemcem dorovnáno spolu s platbou druhé čtvrtletní splátky nájemného k 15.3. příslušného kalendářního roku. Čtvrtletní splátka nájemného, vycházející vždy na 15.3. příslušného kalendářního roku, bude již zohledňovat pronajímatelem oznámené inflační navýšení. Nezaplacení takto zvýšeného nájemného má dle dohody smluvních stran stejné právní následky, jako neaplacení nájemného.

## VII. Všeobecná ujednání

1. Nájemce se zavazuje:
  - a) dodržovat obecně závazné předpisy, požární řád a předpisy pronajímatele na úseku požární ochrany. Nájemce je povinen provést povinné školení v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce u svých pracovníků dle platných předpisů a to na vlastní náklady.
  - b) spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku a zdraví a

chránit předmět nájmu před škodami se vší péčí. Případné výdaje vzniklé při plnění těchto povinností hradí na vlastní náklady.

c) chránit předmět nájmu před kontaminací látkami znečišťujícími životní prostředí nad meze stanovené obecně závaznými právními předpisy. V případě, že by bylo takové znečištění nájemci prokázáno, zavazuje se nájemce svým nákladem zajistit odstranění této kontaminace a uvedení předmětu nájmu do stavu, který bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

d) užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu.

e) neprovádět bez souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu žádné stavební úpravy či stavby.

f) zajistit provádění úklidu předmětu nájmu. Nájemce je povinen případně pronajímateli zaplatit poplatek za úklid při nadměrném znečištění předmětu nájmu v rozmezí 500 až 4.000 Kč, pokud nájemce tento nepořádek ani na výzvu neodstraní.

g) udržovat veřejné prostranství obklopující pronajatý pozemek.

2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstupovat na předmět nájmu k provedení kontroly dodržování podmínek nájmu. Při provádění kontroly je pronajímatel povinen postupovat tak, aby nedošlo k omezení či znemožnění výkonu práv nájemce a také jeho podnikatelských aktivit.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za věci vnesené či uložené v předmětu nájmu.
4. K umístění informačního zařízení či reklamy na předmětu nájmu je zapotřebí písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen pronajímateli písemně sdělovat veškeré změny svého trvalého bydliště, osob oprávněných jednat jeho jménem, identifikačního čísla a daňového identifikačního čísla, jakož i svého bankovního spojení, a to neprodleně po provedení těchto změn, bez ohledu na jejich zápis do obchodního rejstříku nebo jiné veřejné evidence.
6. Nájemce je povinen při výkonu svého práva nájmu dbát o dobré jméno a dobrou pověst pronajímatele.
7. Doručování veškerých písemností (výpověď, výpověď bez výpovědní lhůty a pod.), se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů (občanský soudní řád), případně zák. č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, při použití informačního systému datových schránek. V případě, že by bylo přijetí písemnosti bezdůvodně odepřeno, považuje se písemnost doručena dnem, kdy bylo její přijetí odepřeno. Smluvní strany se dohodly, že písemnost se považuje za doručenu i v případě, že je zaslána na poslední známou adresu druhé smluvní strany a vrátí se jako nedoručená.
8. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze po vzájemné dohodě obou smluvních stran, a to vždy písemnou formou. Pokud některé hmotněprávní vztahy mezi účastníky této smlouvy nejsou touto smlouvou výslovně řešeny, řídí se obecně závaznými předpisy, zejména občanským zákoníkem.

## **VIII.**

### **Doložka o platnosti smlouvy**

Tato smlouva splňuje podmínky dle ust. § 39 odst. 1 zák.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Záměr o dispozici s majetkem obce byl zveřejněn od 14.1.2015 do 16.2.2015 a od 14.3.2016 do 30.3.2016.

O uzavření smlouvy rozhodla Rada městské části Brno-Slatina dne 31.08.2016 usnesením č. VII/39/2j.

**IX .**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.9.2016.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany prohlašují, že se podrobně seznámily s kompletním zněním této smlouvy včetně Přílohy č. 1 a že tato smlouva nebyla ujednána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a svými podpisy stvrzují, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle.

V Brně dne:

V Brně dne:

Jiří Ides - starosta

Marcel Feik - jednatel

---

pronajímatel

---

nájemce