Smlouva o dočasném nájmu a

smlouva o budoucí smlouvě nájemní

uzavřená níže uvedenými smluvními stranami v souladu s ust. § 1785 a § 2201 a násl. občanského zákoníku, v platném znění

Smluvní strany

1. **Výzkumný ústav veterinárního lékařství, v. v. i.**

IČ: 00027162

se sídlem Hudcova 296/70, Brno-Medlánky

číslo účtu: 0101333621/0100

jednající Mgr. Jiří Kohoutek, Ph.D., pověřený řízením ústavu

(dále také jako „**Pronajímatel**“)

a

1. **MVDr. Tereza Hudcová,**

IČ: 07791241

se sídlem Kytnerova 271/19, 621 00, Brno - Medlánky

číslo účtu:

(dále také jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též jako „**Strany**“, a každý z nich samostatně „**Strana**“)

Preambule

Vzhledem k tomu, že

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – pozemku p.č. 713, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 63 m2, jehož součástí je stavba Medlánky, č.p. 301, objekt k bydlení, nacházející se na adrese Brno, Hudcova 301/58, zapsané mimo jiné na LV č. 948 v k.ú. Medlánky, pro kterou nemá sám přímé využití (dále jen „**nemovitost**“),
2. Pronajímatel má záměr v horizontu tří až pěti let od podpisu této smlouvy nemovitost (stavbu č.p. 301) zbourat a na jejím místě (a na místě okolních budov, jejichž stavebně-technický stav již neodpovídá podmínkám pro jejich smysluplný provoz) postavit novou stavbu či stavby, jejichž stavebně-technické parametry budou odpovídat současným standardům a nárokům na provoz,
3. Nájemce je podnikatelem, který provozuje svoji činnost mimo jiné v oblasti veterinárního lékařství, přičemž má zájem si od Pronajímatele pronajmout za dohodnutých podmínek nemovitost, a to za účelem provozování veterinární ordinace,
4. Nemovitost není ke dni podpisu této smlouvy způsobilá pro provoz veterinární ordinace a její stavebně-technický stav je špatný,
5. Nájemce má zájem a je připraven svým jménem, na svůj účet a svoji odpovědnost nemovitost zrekonstruovat, tj. provést na ní takové stavební úpravy, po jejichž řádném provedení bude nemovitost vhodná a plně způsobilá pro provoz veterinární ordinace,
6. Pronajímatel Nájemce výslovně upozorňuje s ohledem na jeho záměr popsaný v odst. **(B)** této Preambule na to, že případný provoz veterinární ambulance v nemovitosti bude časově omezený, prodloužení nájemního vztahu po uplynutí doby určité uvedené v čl. **VIII.** této smlouvy se jeví jako nepravděpodobné, a dále že Pronajímatel nebude mít jakýkoliv zájem od Nájemce odkoupit jakoukoli část vybavení veterinární ordinace či movitou věc, kterou Nájemce v rámci rekonstrukce nemovitosti do nemovitosti zabuduje,
7. Nájemce si je plně vědom a souhlasí s tím, že veškeré rekonstrukce, které na nemovitosti provede svým nákladem, budou od samého počátku vlastnictvím Pronajímatele,
8. Smluvní strany mají zájem, aby touto smlouvou upravily svoje práva a povinnosti ještě před tím, než uzavřou řádnou nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude nájem nemovitosti za účelem provozování veterinární ordinace Nájemcem,

uzavřeli Pronajímatel a Nájemce níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVu O DOČASNÉM NÁJMU a

SMLOUVU O BUDOUCÍ SMLOUVĚ NÁJEMNÍ,

(dále také jako „**Smlouva**“):

**I. Předmět a účel nájmu**

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučním vlastníkem nemovitosti nacházející se v obci Brno na adrese Hudcova 301/58, která je zapsána mimo jiné na LV č. 948 v katastrálním území Medlánky, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a to této:
* pozemek p.č. 713, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 63 m2, jehož součástí je stavba Medlánky, č.p. 301, objekt k bydlení,

(dále také jako „**nemovitost**“).

* 1. Nemovitost se skládá z pozemku p.č. 713 a budovy č.p. 301, objekt k bydlení (dále také jako „**budova**“). Budova se skládá z jednoho podzemního podlaží (PP) a dvou nadzemních podlaží (NP). V PP se nachází ke dni podpisu této smlouvy kotelna, sklad a chodba, kdy tyto místnosti zabírají podlahovou plochu o celkové velikosti 25 m2. V 1. NP budovy se nachází obývací pokoj, kuchyně, schodiště a sociální a technické zázemí, kdy místnosti zabírají podlahovou plochu o celkové velikosti 50 m2. Ve 2. NP budovy se nachází tři pokoje a sociální zázemí, kdy místnosti zabírají podlahovou plochu o celkové velikosti 50 m2.
  2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci nemovitost shora uvedenou, a to včetně veškerých součástí a příslušenství, a dále se zavazuje Nájemci umožnit užívat ostatní společné komunikace, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí, oplocení apod. v samostatně oplocené části areálu Pronajímatele, a to výlučně za účelem přístupu Nájemce k nemovitosti (dále také jako „**předmět nájmu**“). Nájemce tento předmět nájmu přijímá, zavazuje se jej užívat za podmínek v této smlouvě uvedených a hradit Pronajímateli nájemné a další plnění spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména cenu služeb.
  3. Účelem nájmu dle této smlouvy je rekonstrukce budovy na účet a odpovědnost výlučně Nájemce, a to za účelem naplnění této smlouvy tak, aby budova byla technicky i po právní stránce způsobilá k provozování veterinární ordinace Nájemcem.
  4. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem uvedeným v odst. **1.4.** tohoto článku.

**II. Doba nájmu**

* 1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 8. 2019. Dobu nájmu lze prodloužit pouze písemnou dohodou obou smluvních stran, a to formou dodatku k této smlouvě. V případě, kdy nedojde k dokončení stavebních prací podle článku IV. odst. 4. 4. této smlouvy ve sjednaném termínu z důvodu nezávislých na vůli Nájemce, uzavřou obě strany formou dodatku k této smlouvě přiměřené prodloužení sjednané doby nájmu.

**III. Nájemné a úhrada služeb**

* 1. Výše nájemného byla mezi smluvními stranami stanovena dohodou.
  2. Celková měsíční výše nájemného byla stranami dohodnuta na částku **2 000,- Kč** + příslušné DPH. Tato výše nájemného je stanovena s plným přihlédnutím ke skutečnosti, že Nájemce nebude moci nemovitost (zejména budovu) použít po dobu trvání této smlouvy k provozování jakékoliv výdělečné činnosti (zejména k provozování veterinární ordinace), ale bude ji pouze rekonstruovat za účelem své budoucí výdělečné činnosti. Smluvní strany konstatují, že uvedená výše nájemného je ryze symbolická a její výše plně zohledňuje účel této smlouvy a její dočasný charakter.
  3. V takto dohodnutém nájemném není zahrnuta cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. zejména spotřeba vody, elektrické energie, plynu, poplatků za internetové připojení, odvoz odpadu apod., dále také jako „**služby**“) budou Pronajímatelem účtovány Nájemci zvlášť. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli cenu spotřebovaných služeb ve skutečné výši.
  4. Nájemce se zavazuje, že bude Pronajímateli hradit měsíční zálohy na služby ve výši **5 000,- Kč** měsíčně, z čehož na vodné a stočné připadá záloha ve výši 1 000,- Kč, na plyn ve výši 2 000,- Kč a na elektrickou energii ve výši 2 000,- Kč. Vyúčtování služeb proběhne po skončení nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou, a to nejpozději do 30 dní od jeho skončení. Případný přeplatek či nedoplatek ceny služeb se Pronajímatel a Nájemce zavazují vyrovnat ve lhůtě 14 dnů ode dne provedení vyúčtování, a to na základě příslušného dokladu.
  5. Nájemné bude fakturováno vždy k 1. dni příslušného kalendářního měsíce. Splatnost faktury bude **14 dní** ode dne vystavení. Nájemné lze zaplatit na běžný účet Pronajímatele nebo v hotovosti do pokladny Pronajímatele. Zálohy na služby dle odst. **3.4.** této smlouvy jsou splatné společně s nájemným.
  6. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení s placením nájemného, úhrad za služby či jejich vyúčtování smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

**IV. Rekonstrukce předmětu nájmu**

* 1. Nájemce je povinen začít s rekonstrukcí předmětu nájmu nejpozději do **30 dnů** ode dne uzavření této smlouvy.
  2. Nájemce je povinen rekonstrukci předmětu nájmu (stavební práce) provádět výlučně prostřednictvím odborně způsobilých osob, které mají pro svoji činnost příslušná oprávnění a splňují veškeré požadavky stanovené pro jejich činnost obecně závaznými právními předpisy. Tyto odborně způsobilé osoby (zhotovitel a jeho subdodavatelé) jsou povinny mít sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě. Nájemce a veškeré osoby, které budou pro Nájemce provádět rekonstrukci předmětu nájmu, jsou povinny řídit se obecně závaznými právními předpisy a taktéž dodržovat vnitřní předpisy Pronajímatele – zejména „Pravidla pro pohyb osob v areálu VÚVeL“, která jsou nedílnou součástí této smlouvy a tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu tento vnitřní předpis znám.
  3. Nájemce je povinen svým jménem a na svůj účet zajistit si pro provedení stavebních úprav souhlasy a povolení příslušných orgánů veřejné moci, zejména stavebního úřadu a jiných dotčených orgánů. Pakliže bude podmínkou získání souhlasu příslušného orgánu veřejné moci předchozí souhlas Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel, že takový souhlas udělí. Tuto povinnost však Pronajímatel nemá, pokud by takový souhlas byl v rozporu s účelem této smlouvy či s právními předpisy.
  4. Nájemce je povinen postupovat při provádění rekonstrukce a stavebních úprav podle harmonogramu stavebních prací, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že podle tohoto harmonogramu by rekonstrukce předmětu nájmu a veškeré stavební práce na něm měly být dokončeny nejpozději do 31. 8. 2019. V případě, že stavební práce nebudou z důvodů na straně Nájemce dokončeny ve shora označeném termínu, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. V takovém případě tato smlouva zaniká a strany nejsou povinny uzavřít novou nájemní smlouvu ve smyslu čl. **VIII.** této smlouvy. Pro případ, že k dokončení stavebních prací ve sjednaném termínu nedojde z důvodu nezávislých na vůli Nájemce, lhůta pro dokončení prací sjednaná v tomto odstavci se přiměřeně prodlužuje o dobu, kdy nebylo provádění prací objektivně možné z důvodů nezávislých na vůli Nájemce.
  5. Nájemce je povinen postupovat při provádění rekonstrukce a stavebních úprav podle projektové dokumentace - DOKUMENTACE STAVBY PRO OHLÁŠENÍ STAVBY – ZMĚNA UŽÍVÁNÍ z ledna 2019, kterou vypracovala Ing. arch. Lenka Kropšová, autorizovaný architekt. Tato projektová dokumentace tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.
  6. Nájemce se dále zavazuje výlučně na svůj náklad vybudovat na pozemku p.č. 719 v k.ú. Medlánky 2 parkovací místa pro osobní vozidla, a to dle výkresu č. 1 (D – Celková situace), který tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy. Tato parkovací místa budou zhotovena za použití betonové zatravňovací dlažby tak, aby obě parkovací místa tvořila zpevněnou, ohraničenou plochu a splňovala technické normy stanovené pro parkovací stání pro osobní vozidla.
  7. Nájemce dále prohlašuje, že celkové náklady na rekonstrukci předmětu nájmu nepřekročí částku **567 750,- Kč + DPH**. Položkový a cenový rozpočet rekonstrukce tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy.
  8. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy předložit Pronajímateli písemné smlouvy, které má uzavřeny se subjektem (subjekty), které budou budovu rekonstruovat. Pronajímatel je oprávněn učinit si z těchto smluv kopie.
  9. Nájemce je povinen při rekonstrukci předmětu nájmu postupovat tak, aby co nejvíce šetřil práva Pronajímatele a jakýchkoliv třetích osob, jejichž práva by mohla být v důsledku rekonstrukce dotčena. Pronajímatel výslovně upozorňuje Nájemce na skutečnost, že budova č.p. 303 v k.ú. Medlánky je obývána Nájemci za účelem dlouhodobého bydlení. Nájemce je povinen svoji činnost provádět tak, aby práva nájemců této budovy co nejvíce šetřil a co nejméně do nich zasahoval. Nájemce je povinen pravidelně zajišťovat svým jménem a na svůj náklad likvidaci odpadů, které v souvislosti se rekonstrukcí vzniknou a okolí předmětu nájmu udržovat v čistotě a tak, aby nebylo ohroženo zdraví a bezpečnost osob a majetek.
  10. O průběhu rekonstrukce předmětu nájmu bude Nájemce pravidelně informovat Pronajímatele, a to nejméně 1x za týden. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen předložit Pronajímateli veškeré dokumenty a jiné podklady vztahující se ke stavebním pracím – zejména je povinen zpřístupnit Pronajímateli kopii stavebního deníku a umožnit Pronajímateli dělat si z něj opisy a výpisy; dále pak je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli veškerou dokumentaci a certifikaci k použitým stavebním a jiným materiálům, které budou při rekonstrukci použity a stanou se součástí nemovitosti.
  11. Nájemce a Pronajímatel výslovně sjednávají, že předmět nájmu zůstává během rekonstrukce a po jejím dokončení výlučným vlastnictvím Pronajímatele, a to včetně veškerých součástí a příslušenství, která k předmětu nájmu v důsledku jeho rekonstrukce přirostou. Technické zhodnocení, ke kterému na předmětu nájmu dojde, se stává vlastnictvím Pronajímatele. Toto technické zhodnocení je v souladu s příslušnými předpisy oprávněn účetně a daňově odepisovat Nájemce.
  12. Nájemce a Pronajímatel dále výslovně sjednávají, že Nájemce nemá z titulu rekonstrukce předmětu nájmu či jeho zhodnocení vůči Pronajímateli nárok na jakékoliv plnění, ať již peněžní či jiné, a to vyjma nároku na uzavření nájemní smlouvy dle **čl. VIII.** této smlouvy a za podmínek zde uvedených. Pro případ, že by Nájemci z titulu rekonstrukce předmětu nájmu jakýkoliv jiný nárok vůči Pronajímateli vznikl, prohlašuje tímto Nájemce, že se takového nároku výslovně vzdává.
  13. Po skončení rekonstrukce předmětu nájmu je Nájemce povinen celý předmět nájmu Pronajímateli protokolárně předat, a to včetně veškeré dokumentace – tj. zejména projektové dokumentace, dokumentace skutečného provedení stavby, kolaudačního souhlasu, stavebního deníku, revizních zpráv a jiné dokumentace, která v průběhu rekonstrukce předmětu nájmu vznikla a která může být pro Pronajímatele, jakožto vlastníka předmětu nájmu, v budoucnosti potřebná. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude zachycovat též aktuální stavy měřidel jednotlivých médií a soupis zařizovacích předmětů, které v rámci rekonstrukce předmětu nájmu k budově přirostly a které se staly dle této smlouvy vlastnictvím Pronajímatele.

**V. Práva a povinnosti nájemce**

* 1. Nájemce je oprávněn užívat jemu pronajatý předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu, bude-li řádně plnit povinnosti nájemce.
  2. Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné a úhrady za služby dle ustanovení této smlouvy.
  3. Po skončení nájmu je Nájemce povinen předmět nájmu Pronajímateli protokolárně předat.
  4. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro Nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy. Nájemce je povinen starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.
  5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.
  6. Vyžaduje-li platná právní úprava k předmětu nájmu zpracování a umístění dokumentace požární ochrany, zejména požárně poplachových směrnic v rámci pronajatých prostor, požárního řádu apod., je zajištění výše citovaného povinností Nájemce. Dále je Nájemce povinen provádět pravidelné, právními předpisy stanovené, revize elektrických zařízení, plynového vedení apod.
  7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu.
  8. Nájemce je povinen zajistit, aby povinnosti jemu uložené byly dodržovány taktéž všemi jeho pracovníky a třetími osobami, které ho v souvislosti s jeho činností nebo jiných důvodů navštíví.
  9. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatém předmětu nájmu. Tímto není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce nebo Pronajímatele.
  10. Nájemce je povinen při svém provozu dodržovat všechny hygienické, bezpečností, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k účelu nájmu. Nájemce v jemu pronajatých prostorách odpovídá za řádnou protipožární ochranu dle příslušných předpisů, zejména vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění a zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Je-li v pronajatých prostorách provozována činnost se zvýšeným, případně vysokým požárním nebezpečím, odpovídá Nájemce za splnění podmínek stanovených příslušným právním předpisem.
  11. Bezpečnostní zajištění pronajatých prostor a pojištění věcí v nich umístěných je věcí Nájemce. Pronajímatel se zavazuje mít po celou dobu nájmu uzavřenou pojistnou smlouvu na budovu v čl. I této smlouvy, a to pro případ požáru, úderu blesku, výbuchu a nárazu nebo zřícení letadla, poškození vodou a vodovodního zařízení a pro případ poškození vichřicí a krupobitím a pojištění vandalismu. Součástí pojištění je i odpovědnost za škodu způsobenou provozní činností.
  12. Nájemce se zavazuje parkovat své dopravní prostředky a dopravní prostředky svých zaměstnanců na místech k tomu vyhrazených. Dále se zavazuje dodržovat směrnice provozu areálu Pronajímatele, týkajících se zejména vjezdu vozidel do areálu a pohybu zákazníků a návštěv Nájemce.
  13. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy, které přesahují rámec Projektové dokumentace dle čl. **4.5.** této smlouvy, jen s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak bude předložen v žádosti Nájemce. V takovém případě je Nájemce povinen zajistit si pro provedení schválených úprav povolení a vyjádření příslušných orgánů ve smyslu stavebního zákona.
  14. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
  15. Nájemce se zavazuje, že se bude chovat tak, aby svým počínáním neznečistil nebo nepoškodil společné komunikace v areálu. V případě, že se tak stane, neprodleně zajistí nápravu. Na přilehlých volných plochách bude udržovat pořádek a čistotu (nebude na nich zakládat smetiště). V případě, že tomu tak nebude a na upozornění Pronajímatele na učinění nápravy nebude brát zřetel, má právo Pronajímatel zajistit úklid na náklady Nájemce.
  16. Nájemce je dále povinen sjednat pojištění předmětu nájmu pro případ jeho zkázy či zhoršení jeho stavu v souvislosti s prováděnou rekonstrukcí s tím, že plnění z pojistné události bude poskytnuto ve prospěch Pronajímatele. Doklad o tomto pojištění je Nájemce povinen předložit Pronajímateli nejpozději při podpisu této smlouvy.

**VI. Práva a povinnosti pronajímatele**

* 1. Pronajímatel předává předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k účelu této nájemní smlouvy, tj. ve stavu k rekonstrukci, který je Nájemci zcela znám, a to jak po faktické i právní stránce, a Nájemce svým podpisem na této smlouvě stvrzuje převzetí předmětu nájmu. O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán předávací protokol, v němž budou mimo jiné uvedeny stavy měřidel jednotlivých energií.
  2. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, především zda Nájemce užívá prostory řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě.
  3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu kdykoliv, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy či provádění stavebních prací a jejich harmonogramu.

**VII. Ukončení nájmu**

* 1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím doby sjednané v čl. **II.** této smlouvy. V případě, že rekonstrukce předmětu nájmu bude řádně dokončena dříve, než tato doba uplyne, poskytnou si strany vzájemnou součinnost k tomu, aby tuto smlouvu ukončily oboustrannou dohodou a mohly uzavřít novou nájemní smlouvu ve smyslu čl. **VIII.** této smlouvy. V případě, že z objektivních důvodů nastanou skutečnosti, v důsledku nichž dojde k oddálení předpokládaného termínu rekonstrukce, poskytnou si strany vzájemnou součinnost k tomu, aby dodatkem k této smlouvě prodloužily dobu určitou, na kterou je tato smlouva uzavřena. Tuto součinnost je však Pronajímatel oprávněn odepřít pro případ, že Nájemce porušuje svoje povinnosti plynoucí mu z této smlouvy či z obecně závazných právních předpisů, zejména pokud je zřejmé, že Nájemce provádí rekonstrukci předmětu nájmu v rozporu s projektovou dokumentací či obecně závaznými předpisy.
  2. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká též zánikem Pronajímatele či Nájemce bez právního nástupce.
  3. Smlouvu za dobu jejího trvání lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.
  4. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit s okamžitou účinností v případě závažného porušení podmínek této smlouvy ze strany Nájemce, kterými jsou zejména užívání pronajatých prostor k jiným než dohodnutým účelům, provedení stavebních či jiných úprav pronajatých prostor bez předchozího písemného svolení Pronajímatele, neplacení nájemného či dalších plateb spojených s užíváním nebytových prostor ve stanoveném termínu ve prospěch Pronajímatele s prodlevou platby delší než 30 dnů. Nájemní vztah končí v těchto případech dnem, kdy bylo odstoupení doručeno Nájemci.
  5. V případě ukončení nájmu odstoupením ze strany Pronajímatele je Nájemce povinen předat předmět nájmu ke dni ukončení nájemního vztahu, a to v původním stavu a kvalitě, s ohledem na obvyklé opotřebení, jinak je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.
  6. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1 000,- Kč** za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu Pronajímateli. Tato smluvní pokuta je splatná na základě výzvy Pronajímatele.
  7. Nájemce nemá vůči Pronajímateli jakýkoliv nárok na náhradu nákladů, které na rekonstrukci předmětu nájmu vynaložil. Nájemce uzavírá tuto smlouvu s vědomím, že veškeré náklady, které mu v souvislosti s rekonstrukcí předmětu nájmu vzniknou, nese ze svého, přičemž budou zohledněny ve výši nájemného v budoucí nájemní smlouvě dle čl. **VIII.** této smlouvy, a to po dobu určitou, na kterou bude tato budoucí nájemní smlouva uzavřena. Nájemce taktéž výslovně prohlašuje, že přebírá na sebe nebezpečí změny okolností.

**VIII. Budoucí nájemní smlouva**

* 1. V případě, že dojde k naplnění účelu této nájemní smlouvy, tj. že předmět nájmu bude řádně zrekonstruován tak, aby byl plně způsobilý k provozování veterinární ordinace, zavazují se strany, že nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy kterékoliv ze stran této smlouvy straně druhé, uzavřou nájemní smlouvu, jejíž znění tvoří Přílohu č. 6 této smlouvy.
  2. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že podstatné náležitosti budoucí nájemní smlouvy budou tyto:
* **Předmět nájmu:** nemovitost a dvě parkovací stání v její blízkosti
* **Účel nájmu:** provozování veterinární ordinace Nájemcem
* **Měsíční výše nájemného kromě služeb:** 15 000,- Kč + DPH
* **Měsíční zálohy na služby:** 5 000,- Kč + DPH
* **Doba trvání nájmu:** Doba určitá, 36 měsíců ode dne uzavření smlouvy
  1. V případě, že bude ke dni uzavření nájemní smlouvy dle tohoto článku potřeba do ní doplnit další náležitosti, ať již podstatné či vedlejší, na které smluvní strany v okamžiku uzavření této smlouvy nepamatovaly, zavazují se strany, že tyto náležitosti do nájemní smlouvy doplní tak, aby odpovídaly spravedlivému uspořádání mezi stranami, které je v místě a čase obvyklé.

**IX. Závěrečná ustanovení**

* 1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
  2. Tato smlouva se řídí platnými a účinnými předpisy České republiky, zejména pak občanským zákoníkem.
  3. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva podléhá režimu uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Uveřejnění této smlouvy zajistí Pronajímatel.
  4. Tato smlouva byla schválena Dozorčí radou Pronajímatele ve smyslu zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění dne 19. 6. 2019.
  5. Strany prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich svobodné, pravé a vážné vůle, nebyla uzavřena v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek; strany s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
  6. Případná neplatnost nebo neúplnost některého ustanovení této Smlouvy nezpůsobuje neplatnost ostatních ujednání této Smlouvy. Strany jsou povinny takové neplatné nebo neúplné ustanovení nahradit neprodleně ustanovením, jež se nejvíce blíží účelu sledovanému takovým neplatným nebo neúplným ustanovením, a to formou dodatku k této Smlouvě.
  7. Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

V Brně dne ……………….. V Brně dne ………………..

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

**Výzkumný ústav veterinárního lékařství, v. v. i. MVDr. Tereza Hudcová**

jako Pronajímatel jako Nájemce

Přílohy:

* Příloha č. 1: Pravidla pro pohyb osob v areálu VÚVeL
* Příloha č. 2: Harmonogram stavebních prací
* Příloha č. 3: Projektová dokumentace pro provádění rekonstrukce
* Příloha č. 4: Výkres pro vybudování 2 parkovacích stání
* Příloha č. 5: Položkový a cenový rozpočet rekonstrukce
* Příloha č. 6: Vzor budoucí nájemní smlouvy