

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

## SMLUVNÍ STRANY

### Masarykova univerzita

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

zastoupená Mgr. Martou Valešovou, MBA, kvestorkou

bankovní spojení: [REDAKCE]

kořespondenční adresa: Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií, Joštova 10,

602 00 Brno

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou zřízenou zákonem a je zapsána do živnostenského rejstříku.

*na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“)*

A

### LIPKA – ŠKOLSKÉ ZAŘÍZENÍ PRO ENVIRONMENTÁLNÍ VZDĚLÁVÁNÍ BRNO, příspěvková organizace

IČ: 44993447, DIČ: CZ44993447

se sídlem Lipová 233/20, 602 00 Brno

zastoupená: Mgr. Hanou Korvasovou, ředitelkou

bankovní spojení: [REDAKCE]

kořespondenční adresa: Lipová 233/20, 602 00 Brno

*na straně druhé jako nájemce (dále jen „Nájemce“)*

UZAVÍRAJÍ TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU:

## I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 218 na adrese Joštova 10, se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, stojící na pozemku p. č. 777, v katastrálním území Město Brno, obec Brno, část obce Brno-město, zapsané na listu vlastnictví č. 63, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „Budova“).
2. V Budově, v jejím 1. nadzemním podlaží, se nacházejí nebytové prostory – místnost č. 1.56 o celkové výměře 52,8 m<sup>2</sup> (dále jen „Pronajatý prostor“). Pronajatý prostor je graficky vyznačen na plánu podlaží, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1.
3. Vedle Pronajatého prostoru je Nájemce oprávněn v přiměřené míře spoluužívat i společná sociální zařízení, výtahy, veškeré přístupové cesty k Pronajatému prostoru.

4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Pronajatý prostor. Nájemce bude za užívání Pronajatého prostoru platit nájemné a platby za služby dle této smlouvy.
5. Nájemce přijímá Pronajatý prostor do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.

## II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor za účelem využití kancelářského zázemí pro realizační tým projektu „Implementace KAP JMK II“.

## III. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**.

## IV. VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání Pronajatého prostoru nájemné ve výši 5.700,- Kč (slovy: pět tisíc sedm set korun českých) bez DPH měsíčně. K nájemnému bude přičítána DPH.
2. Nájemce bude vedle nájemného platit Pronajímateli platby za služby. Seznam služeb poskytovaných Pronajímatelem Nájemci je uveden v článku V. této smlouvy, jiné služby Pronajímatel Nájemci neposkytuje.

## V. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Vždy po skončení kalendářního měsíce provede Pronajímatel vyúčtování plateb za služby za uplynulý kalendářní měsíc takto:
  - výše plateb za elektrickou energii je stanovena odborným odhadem spotřeby 200 kWh/měsíc;
  - vodné a stočné je stanoveno dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. (pro 5 osob); tj. studená voda 15 m<sup>3</sup>/rok; teplá voda 10 m<sup>3</sup>/rok a ohřev 3,5 GJ/rok;
  - výše platby telekomunikačních služeb bude vycházet z rozpisu nákladů na příslušnou telefonní linku;
  - výše plateb za vytápění je stanovena výpočtem: podíl na celkových měsíčních nákladech, který odpovídá podílu Pronajatého prostoru vůči celkové vytápěné ploše Budovy;
  - odvoz, likvidace odpadu, ostraha objektu a úklid prostor jsou stanoveny výpočtem na 250,- Kč/měs vč. DPH.
2. Nájemné a platby za služby jsou splatné vždy zpětně na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem do 15-ti dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost je stanovena 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.
3. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí poslední kalendářní den měsíce, za který je nájemné poukazováno.
4. Daňové doklady (faktury) vystavené smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou budou obsahovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů.
5. Nájemce bude veškeré platby nájemného a služeb platit na bankovní účet Pronajímatele uvedený v hlavičce této smlouvy.

6. Nájemné může Pronajímatel každoročně k 1. dubnu, nejdříve však po 12 měsících od uzavření této smlouvy, zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Tuto úpravu nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci písemnou formou na jeho korespondenční adresu. Pokud Pronajímatel neoznámí Nájemci zvýšení nájemného do 60 dnů od výše uvedeného termínu, jeho nárok valorizovat nájemné v příslušném kalendářním roce zaniká. Uplatněním tohoto odstavce této smlouvy nemůže v žádném případě dojít ke snížení nájemného.

## **VI. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PRONAJATÉHO PROSTORU**

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu Pronajímatel umožnil prohlídku Pronajatého prostoru, že si Pronajatý prostor prohlédl a shledal jej ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že nemá žádné výhrady k stavebnětechnickému a právnímu stavu Pronajatého prostoru.
2. Pronajímatel předá Nájemci Pronajatý prostor do užívání v první den sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak; O předání Pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol, který po úspěšném předání podepíší obě smluvní strany.
3. Nejpozději k poslednímu dni nájmu do 17.00 hod. je Nájemce povinen předat Pronajatý prostor zpět Pronajímateli vyklizený a uklizený, nově na bílo vymalovaný, bez poškození a závad ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a účelu nájmu včetně všech klíčů, listin a dalších věcí, které od Pronajímatele obdržel nebo které jinak obdržel. O předání Pronajatého prostoru po skončení nájmu bude sepsán přebírací protokol.
4. Předmětem předávacího a přebíracího protokolu bude popis skutečného stavu Pronajatého prostoru v den jeho předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace.
5. Stav Pronajatého prostoru bude při předání a převzetí zdokumentován pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jejich předání a převzetí.

## **VII. PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ**

1. Pronajatý prostor bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy využíván pouze v souladu s potřebami uvedenými v této smlouvě.
2. Nájemce bude užívat společně s ostatními nájemci a Pronajímatelem společné prostory Budovy.
3. Nájemce může přenechat Pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Pronajatý prostor a uvádět adresu Pronajatého prostoru jako své sídlo, místo podnikání, provozovnu, či sídlo nebo provozovnu jakékoliv jiné právnické osoby. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.



5. Nájemce je povinen Pronajatý prostor a další prostory příslušející k nim užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy okolí. Nájemce zejména nesmí zatěžovat své okolí nadměrným hlukem a nadměrným znečišťováním Pronajatého prostoru.
6. Nájemce nesmí chovat v Pronajatém prostoru jakékoliv živočichy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné a jiné právní předpisy týkající se užívání Pronajatého prostoru, zejména předpisy BOZP, PO a hygienické předpisy včetně interních předpisů Pronajímatele, jejichž znalost Nájemce potvrzuje podpisem této smlouvy.
8. Nájemce odpovídá za dodržování zákazu kouření, zákazu prodeje a konzumace alkoholických nápojů jak v Pronajatém prostoru, tak v prostorách Budovy, které bude Nájemce spoluožívat.
9. Nájemce je oprávněn umístit označení Pronajatého prostoru na místo a v podobě schválené Pronajímatelem. Propagaci služeb může Nájemce umísťovat jen na místech vyhrazených k tomuto účelu Pronajímatelem.
10. Nájemce je povinen i bez vyzvání odstranit veškerá znečištění společných prostor Budovy nebo pozemků okolo Budovy, které způsobil. V případě, kdy si to vyžaduje zásah do Budovy či jejího vybavení, je povinen nejprve informovat o vzniklém znečištění Pronajímatele a vyčkat jeho pokynu.
11. Nájemce je povinen zajistit, aby osoby Nájemce (návštěvy, zákazníci či zaměstnanci), které se pohybují v/užívají Pronajatý prostor, dodržovaly podmínky této smlouvy. V případě porušení podmínek této smlouvy osobou, která se pohybuje v/užívá Pronajatý prostor (a to i neoprávněně) se takové jednání považuje za porušení podmínek této smlouvy Nájemcem s veškerými důsledky s tím spojenými.
12. Nájemce se zavazuje zaplatit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Pronajímateli v důsledku užívání Pronajatého prostoru a provozu zařízení Nájemce.

#### **VIII. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODY**

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění vztahující se na škody způsobené poškozením Budovy v důsledku živelných událostí. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

#### **IX. VSTUP DO BUDOVY A PRONAJATÉHO PROSTORU**

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele měnit vložky zámku od dveří Pronajatého prostoru. V případě výměny vložky zámku je Nájemce povinen bezodkladně předat Pronajímateli jedno vyhotovení klíčů od nové vložky zámku.
2. Nájemce je povinen bezodkladně po předchozím oznámení umožnit osobám pověřeným Pronajímatelem přístup do Pronajatého prostoru za účelem provedení prací nezbytných pro údržbu, revizi a rekonstrukci Pronajatého prostoru, nebo za účelem zjištění jeho technického stavu v případě, že takové práce nesou odkladu.
3. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Pronajatého prostoru po oznámení této skutečnosti nejméně 48 hodin předem, a to za účelem kontroly Pronajatého prostoru,

provedení oprav Pronajatého prostoru, kontroly dodržování povinností Nájemce vyplývajících mu z obecně závazných právních předpisů a z této smlouvy.

4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru ve výjimečných případech bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost či nasvědčují-li okolnosti, že takový stav či situace může nastat. Pronajímatel musí Nájemce bezodkladně uvědomit a informovat jej o důvodech vstupu do Pronajatého prostoru.

## **X. OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY**

1. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Pronajatého prostoru. Opravy a údržbu v rozsahu nepřevyšujícím 2.000,- Kč za jednotlivou opravu/údržbu je Nájemce vždy povinen provést na vlastní náklady.
2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, opravy či jiné změny Pronajatého prostoru (společně dále jako „Úpravy“) mimo předchozí článek této smlouvy, a to ani na svůj náklad, bez písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele bude výslovná specifikace Úprav vč. jejich popisu a seznamu a písemná dohoda o jejich financování.
3. V případě porušení předchozího odstavce této smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené Úpravy bezodkladně odstranil na svůj náklad. Pokud Nájemce Úpravy neodstraní, je Pronajímatel oprávněn je odstranit sám na náklady Nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti (5) dnů od vzniku takové skutečnosti, oznámit Pronajímateli potřebu provedení těch oprav či úprav Pronajatého prostoru, které má provést Pronajímatel na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli jejich provedení.
5. Nesplní-li Pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Pronajatého prostoru, nebo jimiž je výkon Nájemcova práva dle této smlouvy ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytném rozsahu a požadovat od Pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

## **XI. UKONČENÍ NÁJMU**

1. Nájem Pronajatého prostoru končí:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran;
  - b) postupem a na základě důvodů uvedených v občanském zákoníku;
  - c) jednostrannou písemnou výpovědí dle této smlouvy.
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu s výpovědní dobou tři (3) měsíce, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že:



- a) Nájemce hrubě porušil tuto smlouvu a neprovedl nápravu vadného stavu ani ve lhůtě podle písemné výzvy Pronajímatele;
- b) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Pronajatý prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek v Pronajatém prostoru nebo v Budově;
- c) Nájemce neprovádí řádně údržbu a opravy Pronajatého prostoru;
- d) Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele Pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě;
- e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby anebo o změnách stavby, jež brání užívání Pronajatého prostoru;
- f) Nájemce je déle než třicet (30) dnů v prodlení s uhrazením splatného nájemného nebo platby za služby.

Výpověď podle tohoto odstavce je účinná doručením Nájemci.

4. Výpověď z nájmu musí být dána písemně.
5. Po skončení nájmu nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem. Smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.

## **XII. SANKCE**

1. V případě prodlení Nájemce se zaplacením splatného nájemného nebo platby za služby je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že Nájemce Pronajatý prostor nepředá Pronajímateli ve stanovené lhůtě po ukončení nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti a také hradit alikvotní část nájemného a plateb za služby po celou dobu prodlení.
3. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě v této smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody či ušlého zisku.
4. Smluvní pokuta je splatná vždy nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uhrazení na účet uvedený v této výzvě.

## **XIII. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY**

1. V případě, že Nájemce nezaplatí platby za první měsíc nájemního vztahu ve lhůtě dle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn do jednoho (1) týdne od uplynutí této lhůty odstoupit od této smlouvy.

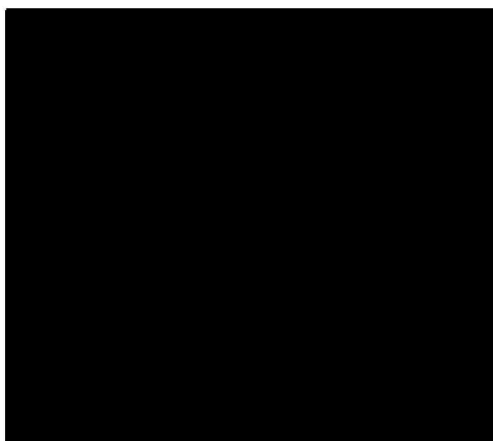
## **XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoliv změny týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla, změnu právní formy, změny v plátcovství DPH a další skutečnosti, které se týkají této smlouvy.

3. Pronajímatel má na zajištění plnění veškerých závazků a povinností Nájemce vyplývajících z této smlouvy, zejména nájemného a úhrad za služby, zástavní a zadržovací právo k movitým věcem, které se nacházejí v/na Pronajatém prostoru.
4. Smluvní strany vylučují použití ustanovení občanského zákoníku §§ 1798 a 1801 o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem.
5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
6. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v hlavičce této smlouvy s tím, že každá smluvní strana je oprávněna druhé straně písemně sdělit jinou adresu, kam mají být písemnosti doručovány; ode dne doručení takového písemného sdělení budou písemnosti doručovány této smluvní straně na tuto nově oznámenou adresu.
7. Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle této smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou smluvních stran.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - 1) Plán Pronajatého prostoru;
9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení.

10. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv. Smlouvu zveřejní Pronajímatel, za řádné zveřejnění však odpovídají obě smluvní strany. Nájemce zveřejnění zkontroluje a Pronajímatele upozorní na případné nedostatky, jinak Pronajímatel Nájemci neodpovídá za (ne)uverejnění smlouvy.

V Brně dne ..... 2020



V Brně dne ..... 2020

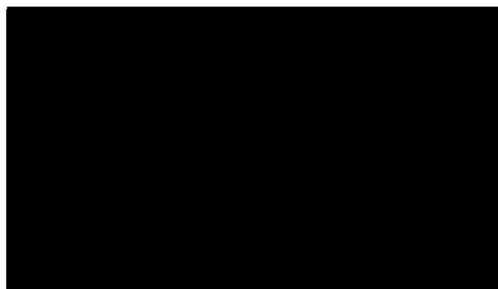
19 -08- 2020



LIPKA

Mgr. Hana Korvasová

Nájemce



**Příloha č. 1**

**Plány Pronajatého prostoru**

*Plán Pronajatého prostoru následuje jako samostatný dokument.*

