

NÁJEMNÍ SMLOUVA

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

Hněvkovského s.r.o.

IČ: 49453874,

DIČ: CZ49453874

se sídlem Hněvkovského 30/65, Komárov, 617 00 Brno,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 122019

zastoupená Bc. Ondřejem Nešpůrkem, prokuristou

kontaktní osoba, tel., e-mail: Ondřej Nešpůrek, +420 [REDACTED]

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Jihomoravský kraj

IČ: 70888337

DIČ: CZ70888337

účet č. 27-7491250267/0100

zastoupený: Mgr. Janem Grolichem, hejtmanem

kontaktní osoba ve věcech smluvních: Mgr. Martin Koníček, vedoucí odboru kancelář ředitele Krajského úřadu Jihomoravského kraje, tel.: 541 651 261, e-mail: konicek.martin@jmk.cz

kontaktní osoba ve věcech technických: Ing. Roman Straka, vedoucí oddělení hospodářské správy odboru kancelář ředitele Krajského úřadu Jihomoravského kraje, tel.: 541 658 863, e-mail: straka.roman@jmk.cz

(dále jen „**Nájemce**“)

tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále také jen „**Smlouva**“):

Preambule

Při uzavírání této Smlouvy, jakož i při jakýchkoliv svých vzájemných vztazích, mají obě výše uvedené smluvní strany rovné postavení; obě strany výslovně prohlašují, že žádná z nich se nepovažuje za slabší stranu, ať již v rámci závazků založených touto Smlouvou, tak v rámci postupu, který vedl k uzavření této Smlouvy, ani co do smluvní úpravy ve Smlouvě samotné, a že z hospodářského hlediska přínos této Smlouvy pro každou ze stran odpovídá tomu, k čemu se touto Smlouvou daná strana zavázala. Ze Smlouvy vyplývající práva každé ze stran jsou vyvážena Smlouvou stanovenými povinnostmi pro takovou stranu.

I. Účel a předmět Smlouvy

1.1 Tuto Smlouvu uzavírá Nájemce s Pronajímatelem za účelem provozování Krajského asistenčního centra pomoci Ukrajině (dále jen „**KACPU**“) v návaznosti na řešení migrační vlny velkého rozsahu vyvolané válečným konfliktem na území Ukrajiny a v návaznosti na usnesení vlády České republiky ze dne 2. března 2022 č. 147, kterým došlo k vyhlášení nouzového stavu. Úkolem

KACPU je zajistit pomoc uprchlíkům z Ukrajiny při realizaci práv přiznaných jim příslušnými právními předpisy, a to na jednom místě. Jedná se zejména o pomoc uprchlíkům z Ukrajiny při registraci u cizinecké policie, vyřízení speciálního dlouhodobého víza a zaevidování do systému zdravotního pojištění, a dále o poskytnutí tranzitního ubytování a asistence při řešení dalšího pobytu v České republice. Provoz KACPU se předpokládá v rozsahu 7 dní v týdnu.

1.2 Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem této nemovité věci:

Budova č. p. 30 (Hlavní budova 1, Pavilon 1, Pavilon 3); objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku p. č. 505/7, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na LV č. 293, v katastrálním území Komárov, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Stavba**“),

a že není v dispozici s ní nijak omezen a je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu.

1.3 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání:

- a. **nebytové prostory** v I. a II. nadzemním podlaží Stavby, kdy přesné vyobrazení nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, je znázorněno v **Příloze č. 1** této Smlouvy (dále jen „**Nebytové prostory**“);
- b. **50 parkovacích stání** k parkování osobních automobilů Nájemce, kdy přesné umístění parkovacích stání, která jsou předmětem nájmu, je znázorněno v **Příloze č. 5** této Smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**“); Pronajímatel neodpovídá za škodu na vozidlech Nájemce a na věcech v nich uložených;
- c. **travnaté plochy na pozemku pronajímatele**, které jsou znázorněny v **Příloze č. 5** této Smlouvy;
- d. **plochu pro umístění chladicího kontejneru**, která je znázorněna v **Příloze č. 5** této Smlouvy.

(bod c. a d. dále společně jen „**Venkovní plochy**“),

(body a., b., c. a d. dále společně jen „**Předmět nájmu**“),

a to za úplaty a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě, a Nájemce Předmět nájmu do svého užívání přijímá a zavazuje se jej užívat v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, platit Pronajímateli dohodnuté Nájemné a další platby dle této Smlouvy. Strany považují shora uvedenou specifikaci Předmětu nájmu za dostatečně určitou. Nájemce podpisem této Smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**NOZ**“).

Předmět nájmu se nachází v areálu Hněvkovského v Brně – Komárově (dále jen „**Areál Hněvkovského**“). V celém Areálu Hněvkovského platí Provozní řád Areálu Hněvkovského, který je **Přílohou č. 4** Smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“).

1.4 Nájemce bude Předmět nájmu užívat za účelem provozování KACPU.

1.5 Stavba a okolí Stavby mohou být změněny za účelem splnění požadavků a rozhodnutí příslušných orgánů a technických požadavků, které mohou v budoucnu vyvstat nebo které budou z bezpečnostních, hygienických nebo jiných důvodů vyžadovány. V případě, že se budou takové změny týkat i Předmětu nájmu, souhlasí Nájemce s tím, že bude vázán všemi takovými změnami, a to za předpokladu, že nepovedou k podstatné změně účelu užívání Předmětu nájmu, podstatné změně jeho polohy uvnitř Stavby nebo jeho výměry o více než 5 % a že nevyloučí využívání Předmětu nájmu k účelu uvedenému ve Smlouvě.

II. Cena za nájem, platební podmínky

2.1 Pronajímatel a Nájemce se dohodli na **měsíčním** smluvním nájemném za užívání Předmětu nájmu pro rok 2022 v následující výši:

- a. **nájemné za Nebytové prostory** specifikované v čl. I. odst. 1.3 písm. a. této Smlouvy je sjednáno v **Příloze č. 2** této Smlouvy;
- b. **nájemné za Parkovací stání** specifikované v čl. I. odst. 1.3 písm. b. této Smlouvy je sjednáno v **Příloze č. 2** této Smlouvy;
- c. **nájemné za Venkovní plochy - travnaté plochy na pozemku pronajímatele** specifikované v čl. I. odst. 1.3 písm. c. této Smlouvy a za **plochu pro umístění chladícího kontejneru** specifikovanou v čl. I. odst. 1.3 písm. d. je sjednáno v **Příloze č. 2** této Smlouvy a bude fakturováno jen v případě faktického užívání těchto ploch Nájemcem. Faktické užívání či nevyužívání těchto ploch Nájemcem bude potvrzeno ze strany kontaktní osoby Nájemce.

(body a., b. a c. dále společně jen „**Nájemné**“).

Výše nájemného pro rok 2023 bude řešena dohodou smluvních stran nejpozději v měsíci prosinci 2022. Smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě, který bude upravovat nájemné pro rok 2023.

- 2.2 V Nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu: elektrická energie, voda, dodávky tepla (prostřednictvím centrálního vytápění) (dále jen „**Poplatky za energie**“). Poplatky za energie budou hrazeny na základě jednotkových cen dodavatelských organizací a spotřeby Nájemce. Nájemce je povinen kdykoli umožnit kontrolu měřáku a jeho odečet, a to na výzvu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn do měřičů zasahovat, případně jejich měření ovlivňovat tak, aby neodpovídalo skutečnosti. Každý takový zásah je podstatným porušením této Smlouvy.
- 2.3 Poplatky za energie budou Nájemcem Pronajímateli hrazeny měsíčně na základě faktury, vždy po provedení reálných odečtů stavů elektroměru, plynoměru a vodoměru za předchozí měsíc. Pronajímatel nepožaduje zálohu. Při změně okolností rozhodných pro stanovení výše úhrady za energie (např. při zvýšení ceny elektřiny ze strany dodavatelů), Pronajímatel přiměřeně změní i výši poplatků za energie. Ohledně splatnosti Poplatku za energie se uplatní ustanovení čl. II odst. 2.8 Smlouvy obdobně.
- 2.4 V Nájemném není dále zahrnut poplatek za užívání sítí a další služby uvedené v **Příloze č. 3** této Smlouvy (dále také jen „**Doplňkové služby**“).
 - a. **Užívání sítí.** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli poplatek za připojení k internetu, užívání rozvodů, sítí a systémů Pronajímatele. Výše poplatku je uvedena v Příloze č. 3 této Smlouvy.
 - b. **Úklid.** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli poplatek za úklid Nebytových prostor. Jedná se o denní průběžný úklid s poskytnutím žurnální služby 2 pracovníků. Součástí úklidu je i doplňování hygienických potřeb na sociálních zařízeních (mýdlo, papírové utěrky, toaletní papír). Výše poplatku za úklid je uvedena v Příloze č. 3 této Smlouvy. Pokud by došlo k omezení provozu KACPU jen na některé dny v týdnu, bude poplatek za úklid fakturován v poměrné výši.
 - c. **Poplatky za svoz odpadu.** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli poplatek za svoz odpadu. Výše poplatku je uvedena v Příloze č. 3 této Smlouvy.

Nájemce je oprávněn objednat si další Doplňkové služby, a to i jen některé z nich, u Pronajímatele. V takovém případě se Nájemce zavazuje Pronajímateli hradit cenu za Doplňkové služby (dále jen „**Cena za doplňkové služby**“).

Běžnou údržbu travnatých ploch, plochy pro umístění chladícího kontejneru a Parkovacích stání nadále zajišťuje Pronajímatel a nebude za ni Nájemci účtován poplatek.

- 2.5 Částky Nájemného za Nebytové prostory, Nájemného za Parkovací stání a Cena za doplňkové služby budou každoročně zvyšovány o 100 % kladné hodnoty meziroční inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem, popř. jiným úřadem/orgánem, který jej nahradí

(dále také jen „**inflace**“), a to tak, že vždy od 01.01. kalendářního roku budou každoročně, **počínaje rokem 2023**, částky Nájemného za Nebytové prostory, Nájemného za Parkovací stání a Cena za doplňkové služby upraveny o procento růstu inflace předchozího roku, tj. tyto budou o hodnotu inflace automaticky navýšeny. Pro další roky bude za základ valorizace počítáno vždy předchozí již valorizované Nájemné a Cena za doplňkové služby.

S ohledem na skutečnost, že oficiální míra inflace je vyhlášována vždy v období leden až březen následujícího roku, je Nájemce povinen doplatit rozdíl valorizovaného Nájemného a Ceny za doplňkové služby za příslušné měsíce příslušného roku nejpozději do 30 dnů od oznámení, nejlépe s Nájemným a Cenou za doplňkové služby splatné za měsíc následují po měsíci, ve kterém Pronajímatel oznámil Nájemci novou výši Nájemného. V případě, že Pronajímatel neoznámí Nájemci výši valorizovaného Nájemného a Ceny za doplňkové služby nejpozději do 30.8. daného roku, Nájemné a Cena za doplňkové služby nebudou na daný rok způsobem stanoveným v tomto odstavci Smlouvy upravovány.

- 2.6 Nájemné, Poplatky za energie a Cenu za doplňkové služby je Nájemce povinen hradit počínaje dnem následujícím po dni předání Předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že provozování KACPU neslouží k uskutečňování ekonomické činnosti nájemce ve smyslu § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o DPH**“). Položka nájemného je tedy podle § 56a odst. 1 zákona o DPH od daně osvobozena. K Ceně za doplňkové služby a ostatním platbám dle této Smlouvy bude účtována daň z přidané hodnoty dle platných a účinných právních předpisů.
- 2.7 Faktury na Nájemné a Cenu za doplňkové služby budou Pronajímatelem **vystaveny vždy nejpozději k 14. dni kalendářního měsíce následujícího po měsíci**, za který jsou Nájemné a Cena za doplňkové služby hrazeny.
- 2.8 Splatnost faktur je **14 kalendářních dnů** od doručení faktury Nájemci, nestanoví-li faktura splatnost delší.
- 2.9 Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že faktury budou zasílány elektronicky, a to do datové schránky (ID: x2pbqzq) nebo e-mailem na adresu posta@jmk.cz.

III. Trvání smlouvy

- 3.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 1. 6. 2022**.
- 3.2 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu **vypovědět**, a to z jakéhokoliv důvodu, nebo i bez uvedení důvodu, s výpovědní dobou **v délce 9 měsíců**.
- 3.3 Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu **vypovědět**, a to z jakéhokoliv důvodu, nebo i bez uvedení důvodu, s výpovědní dobou **v délce 1 měsíce** a současně za předpokladu **uhrazení odchodného závislého na délce trvání smluvního vztahu** v následující výši:
- Bude-li nájem sjednaný v této smlouvě ukončen **do 31.12.2022**, bude odchodné vyčísleno dle následujícího vzorce:

částka 37 600 Kč vynásobena počtem zbývajících měsíců roku 2022, v kterých nebude realizován nájem dle této smlouvy

Příklad: Bude-li nájem ukončen k datu 30. 9. 2022, odchodné bude činit 37 600 Kč x 3 měsíce zbývajících do konce roku 2022 (tj. říjen, listopad, prosinec 2022) = 112 800 Kč
 - Bude-li nájem sjednaný v této smlouvě ukončen **po 1. 1. 2023**, odchodné nebude vyžadováno.
- 3.4 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou **v délce 14 kalendářních dní** z důvodu porušení povinností Nájemce uvedených v odst. 6.9 této Smlouvy majícího negativní vliv na ostatní nájemce či okolí areálu Hněvkovského. Výpověď dle tohoto odstavce Smlouvy je možná po předchozím písemném upozornění na porušení povinností vyplývajících

z uvedeného ustanovení Smlouvy s přesným skutkovým popisem jednotlivých porušení a následků tohoto porušení, včetně doložení příčinné souvislosti s provozováním KACPU, a nezjednání nápravy ze strany Nájemce ve lhůtě, která bude Pronajímatelem v upozornění poskytnuta a která nesmí být kratší 5 dnů. Upozornění Pronajímatele dle tohoto odstavce je prováděno formou shodnou s výpovědí Smlouvy. Dojde-li k ukončení smluvního vztahu formou výpovědi ze strany Pronajímatele z důvodu porušení povinností Nájemce dle tohoto odstavce v průběhu roku 2022, Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši sjednané v čl. VII. odst. 2 této smlouvy.

- 3.5 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je dále oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou **6 měsíců** v případě, že
- má být Stavba odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu;
 - přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které byl určen.
- 3.6 Výpověď podle tohoto článku Smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé straně doporučeným dopisem nebo osobně. Výpovědní doba počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 3.7 Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy **odstoupit** v případě podstatného porušení Smlouvy druhou smluvní stranou.

Za podstatné porušení Smlouvy **Nájemcem** se zejména považuje:

- využití Předmětu nájmu k jinému, než sjednanému účelu;
- i přes výzvu Pronajímatele je Nájemce v prodlení se zaplacením Nájemného, Ceny za doplňkové služby a/nebo Poplatku za energie delším než 30 dní; jde-li o opakovaného prodlení Nájemce, v případě, že je Nájemce v prodlení se zaplacením Nájemného, Ceny za doplňkové služby a/nebo Poplatku za energie delším než 20 dní;
- opakované (min. 2x) porušení bezpečnostních předpisů nebo Provozního řádu Areálu Hněvkovského podstatným způsobem, nebude-li ani po upozornění Pronajímatele na tato opakovaná porušení ze strany Nájemce zjednána náprava,

Za podstatné porušení Smlouvy **Pronajímatelem** se zejména považuje:

- zjištění úpadku a/nebo prohlášení konkursu na majetek Pronajímatele.

- 3.8 Smluvní strany se dohodly, že dojde-li k podstatnému porušení Smlouvy ze strany Nájemce, na základě kterého Pronajímatel odstoupí od této Smlouvy v průběhu roku 2022, Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši sjednané v čl. VII. odst. 2 této Smlouvy.

Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

- 3.9 V případě ukončení vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu Předmět nájmu vyklidit a předat zpět Pronajímateli ve stavu, v jakém mu byl předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a je povinen odstranit případné změny Předmětu nájmu, které provedl v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, nebo s jeho souhlasem, ale s výhradou, že Nájemce tyto změny při skončení nájmu odstraní, nebude-li smluvními stranami výslovně ujednáno jinak. Škody způsobené Nájemcem v Předmětu nájmu, na zařízení a vybavení Předmětu nájmu je Nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání Předmětu nájmu Pronajímateli, nesjednají-li si smluvní strany něco jiného.

IV. Předání Předmětu nájmu

- 4.1 Předmět nájmu bude Pronajímatelem Nájemci předán nejpozději dne 31. 5. 2022.

- 4.2 Stav Předmětu nájmu při předání, včetně veškerých zařízení nebo vybavení případně předávaných Nájemci spolu s Předmětem nájmu, bude zachycen v písemném předávacím protokolu, přílohou kterého bude fotodokumentace aktuálního stavu Předmětu nájmu (dále jen „**Protokol o předání Předmětu nájmu**“).
- 4.3 Nepřevzetí Předmětu nájmu ze strany Nájemce, ačkoliv byly ze strany Pronajímatele splněny podmínky dle Smlouvy, nemá vliv na povinnost Nájemce hradit Nájemné a další platby dle Smlouvy. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se smluvní strany dohodly, že za předání Předmětu nájmu se považuje zejména i případ, kdy se:
- Nájemce k předání v určeném termínu nedostaví,
 - Nájemce bezdůvodně odmítne Předmět nájmu převzít,
 - Nájemce bezdůvodně nepodepíše Protokol o předání Předmětu nájmu.
- Nájemce není povinen hradit Nájemné a další platby dle Smlouvy v případě, že k předání Předmětu nájmu nedošlo z důvodu na straně Pronajímatele.
- 4.4 Písemný předávací protokol bude vyhotoven i v případě ukončení nájmu a předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli.

V. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel se zavazuje přenechat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu po celou dobu trvání této Smlouvy. Nájemce je oprávněn dotvářet si interiér Předmětu nájmu pouze na své náklady a za podmínky odsouhlasení takových úprav ze strany Pronajímatele; při ukončení nájmu dle této Smlouvy nemá Nájemce právo na žádnou náhradu za provedené úpravy Předmětu nájmu, nedohodne-li se s Pronajímatelem písemně jinak. V případě, že bude Nájemce požadovat jiné vybavení Předmětu nájmu, bude toto řešeno samostatnou smlouvou, popř. dodatkem k této smlouvě, budou-li takové požadavky pro Pronajímatele (s ohledem na charakter Stavby, stavební povolení, atp.) akceptovatelné.
- 5.2 Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo jakékoliv poškození vybavení a zařízení Předmětu nájmu, odložené věci, atp.
- 5.3 Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně, Předmět nájmu prohlédnout, aby zjistil, jak Nájemce Předmět nájmu udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku Pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie nebo neodkladné potřeby provedení oprav v Předmětu nájmu je Pronajímatel či jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do Předmětu nájmu i bez souhlasu Nájemce. O takto provedeném vstupu je Pronajímatel povinen Nájemce bezodkladně vyrozumět, a to včetně důvodů, které jej k tomu vedly.

VI. Práva a povinnosti Nájemce

- 6.1 Nájemce není oprávněn umístit si na adrese Stavby své sídlo, nebude-li dohodnuto jinak.
- 6.2 Nájemce není oprávněn umístit na Stavbě vývěsní štít s označením Nájemce, a to z důvodu nutnosti zachování jednotného způsobu značení ve Stavbě za účelem vybudování a provozu atraktivního, designově jednotného areálu. V případě zájmu Nájemce o takové značení zajistí toho Pronajímatel na náklady Nájemce, a to na základě oboustranné dohody.
- 6.3 Nájemce je oprávněn využívat navigačních označení a technických prostředků v areálu a prostorách Pronajímatele tak, aby mohl co nejefektivněji realizovat povinnosti dle odst. 6.9 této Smlouvy.

- 6.4 Nájemce se zavazuje:
- a. platit řádně a včas Nájemné a další platby dle této Smlouvy a pečovat o Předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda,
 - b. oznámit Pronajímateli potřebu jakýchkoliv oprav Předmětu nájmu a uhradit Pronajímateli cenu těch běžných oprav, jejichž potřeba prokazatelně vznikla činností Nájemce, kdy za běžné opravy se považují opravy do částky 20.000 Kč + DPH v každém jednotlivém případě; způsob a nacenění oprav podléhá odsouhlasení Nájemcem;
 - c. dodržovat Provozní řád Areálu Hněvkovského.
- 6.5 Nájemce bere na vědomí, že Provozní řád v podobě, ve které je **Přílohou č. 4** této Smlouvy, bude Pronajímatelem doplňován a měněn tak, aby umožňoval co nejlepší fungování Areálu Hněvkovského. Nájemce se zavazuje i takový doplněný a pozměněný Provozní řád (dále také jen „**Aktualizovaný provozní řád**“) respektovat a dodržovat, a to za podmínky, že pro něj, nebo jeho zaměstnance, nebude stanovit výrazně větší omezení či povinnosti než obdobné provozní řády v zařízeních stejného typu. Nájemce si je vědom toho, že Provozní řád a omezení v něm stanovená jsou nezbytná pro zajištění bezproblémového chodu Areálu Hněvkovského. Pokud bude Aktualizovaný provozní řád odpovídat výše uvedenému, tzn. pro Nájemce nebude stanovovat výrazně větší omezení či povinnosti než obdobné provozní řády v zařízeních stejného typu, je Nájemce povinen uzavřít s Pronajímatelem dodatek k této Smlouvě ohledně Aktualizovaného provozního řádu, jehož přílohou Aktualizovaný provozní řád bude, bez zbytečného odkladu poté, co jej k tomu Pronajímatel vyzve. Nebude-li Nájemce s Aktualizovaným provozním řádem souhlasit, Smluvní strany zahájí jednání, cílem kterého bude dohodnout takové znění provozního řádu, které bude akceptovatelné pro obě strany.
- 6.6 Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické a další obecně závazné právní předpisy platné v České republice a vnitřní směrnice a jiné normy Pronajímatele, se kterými byl seznámen.
- 6.7 Nájemce nesmí v Předmětu nájmu ani jinde v Areálu Hněvkovského skladovat nebo používat žádné hořlavé a radioaktivní látky, výbušniny, kyseliny, jedy a jiné zdraví škodlivé látky a nebezpečné odpady ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.8 Ve Stavbě platí zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. V případě porušení této povinnosti Nájemcem je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý případ porušení této povinnosti. Opakované porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení této Smlouvy ve smyslu čl. III odst. 3.7 písm. c) této Smlouvy. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.
- 6.9 Nájemce zajistí, že pohyb osob využívajících služeb KACPU bude v areálu Pronajímatele probíhat dle vyznačení pěších tras provedeného v rámci **Přílohy č. 5** této Smlouvy. Pohyb těchto osob bude organizován se strany Nájemce, resp. jím určených subjektů či osob tak, aby se v prostorách Nájemce v budovách Pronajímatele (omezení pohybu pouze na I.NP a II.NP hlavní budovy, II.NP pavilonu 1. a pavilonu 3) osoby využívající služeb KACPU pohybovaly pouze ve vymezené části prostor a současně bylo zamezeno přístupu těchto osob do zbývajících společných částí budov a do pronajatých prostor jiných nájemců. Nájemce dále zajistí, že osoby využívající služeb KACPU nebudou narušovat klid a pořádek v Areálu Hněvkovského, tj. zejména se zdrží narušování veřejného pořádku, poškozování cizích věcí apod. Nájemce učiní nutná a spravedlivě očekávatelná opatření k eliminaci vlivu provozu KACPU také na okolí Areálu Hněvkovského, zejm. z hlediska bezpečnostního a funkčně organizačního, resp. z hlediska veřejného pořádku.
- 6.10 Nájemce bere na vědomí, že Areál Hněvkovského je monitorován kamerovým systémem, a to zejména za účelem zajištění větší ochrany majetku Pronajímatele a dalších nájemců v Areálu Hněvkovského.

- 6.11 V případě, že bude chtít Nájemce namontovat kamerový systém i do Předmětu nájmu, je povinen oznámit to Pronajímateli, který jej na náklady Nájemce zajistí a provede montáž. Nájemce je povinen vybavit si pro tento případ nezbytná povolení a oznámení k užívání kamerového systému v Předmětu nájmu.
- 6.12 Podpisem Protokolu o předání Předmětu nájmu na Nájemce přechází veškerá odpovědnost za Předmět nájmu, jeho stav, majetek v něm umístěný a odpovědnost vůči třetím osobám ve vztahu k Předmětu nájmu a činnosti Nájemce, vyjma odpovědnosti za škodu způsobenou vnějšími přírodními vlivy. V případě vzniku škody se smluvní strany dohodly na následujícím:
- V případě vzniku škody na majetku Nájemce není Pronajímatel povinen hradit Nájemci jakoukoliv náhradu vzniklé škody,
 - V případě vzniku škody na majetku Pronajímatele v souvislosti s činností Nájemce je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli veškerou vzniklou škodu.
- 6.13 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemci v Předmětu nájmu oprávněn provádět stavební či dispoziční úpravy, ani žádné jiné obdobné práce, zejména ne práce, které by mohly narušit či mít jiný vliv na nosnou konstrukci Stavby (např. vrtání do nosných zdí, podlah nebo příček mezi sousedícími prostory), či na rozvod plynu a vody, odpady, vytápěcí nebo chladicí systémy, jiné společné systémy, výlohy, štíty a/nebo vybavení viditelné zvenčí) nebo které by mohly mít negativní vliv na bezpečnost třetích osob. Pronajímatel za tímto účelem předal Nájemci potřebné informace a dokumentaci.

VII. Sankční ujednání

- 7.1 Smluvní strany sjednaly smluvní úrok z prodlení pro případ prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoliv dlužné částky vůči Pronajímateli dle této Smlouvy ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení Nájemce až do okamžiku zaplacení.
- 7.2 Dojde-li v průběhu roku 2022 k ukončení této Smlouvy (i) výpovědí dle čl. III. odst. 3.4 této smlouvy z důvodu porušení ujednaných povinností Nájemce, NEBO (iii) odstoupením dle čl. III. odst. 3.8 této Smlouvy z důvodu porušení ujednaných povinností Nájemce, Nájemce je povinen za porušení těchto povinností uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dle následujícího vzorce:
- částka 37 600 Kč vynásobena počtem zbývajících měsíců roku 2022, v kterých nebude realizován nájem dle této smlouvy
- Příklad: Bude-li nájem ukončen k 30. 9. 2022, smluvní pokuta bude činit 37 600 Kč x 3 měsíce zbývající do konce roku 2022 (tj. říjen, listopad, prosinec 2022) = 112 800 Kč*
- 7.3 Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

VIII. Závěrečná ujednání

- 8.1 Nájemce není oprávněn postoupit, převádět ani zastavovat práva a povinnosti z této Smlouvy, ani tuto Smlouvu jako takovou, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 8.2 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv 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. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním Smlouvy v registru smluv. Zveřejnění provede Nájemce.
- 8.3 Jakékoliv změny této Smlouvy jsou možné pouze formou písemného dodatku odsouhlaseného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 8.4 Tato Smlouva je sepsána ve **dvou (2) vyhotoveních** s platností originálu, každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

8.5 Nedílnou součástí Smlouvy jsou její přílohy a to:

Příloha č. 1 – Náskres Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Nájemné

Příloha č. 3 – Ceník doplňkových služeb

Příloha č. 4 – Provozní řád

Příloha č. 5 – Mapa areálu Hněvkovského s vyznačením parkovacích a venkovních ploch, pohybu osob

Nájemce prohlašuje, že se s uvedenými přílohami, zejména s Provozním řádem, podrobně seznámil před podpisem Smlouvy a podpisem Smlouvy tyto akceptuje a zavazuje se respektovat a plnit veškeré povinnosti dle Provozního řádu. Nájemce prohlašuje, že žádné z ustanovení Provozního řádu nepovažuje – a to i s přihlédnutím k účelu této Smlouvy a charakteru Stavby – za nepřiměřené či překvapivé, a že k těmto nemá žádné připomínky.

8.6 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podepsáním důkladně přečetly, a že byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni, rozrušení, lehkomyšlnosti nebo omylu, na důkaz čehož připojují své podpisy.

NA DŮKAZ TOHO, že smluvní strany s obsahem Smlouvy souhlasí, rozumí ji a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně, zejména tísně finanční.

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Smlouva byla schválena Radou Jihomoravského kraje dne 25. května 2022 na 65. schůzi usnesením č. 4034/22/R65.

V Brně dne 26.05.2022

V Brně dne 26.05.2022

Hněvkovského s.r.o.

zast. Bc. Ondřejem Nešpůrkem, prokuristou

Jihomoravský kraj

zast. Mgr. Janem Grolichem, hejtmanem