

SMLOUVA O NÁJMU

č. 9130/00344

Smluvní strany:

Veterinární univerzita Brno

se sídlem: Palackého tř. 1946/1, 612 42 Brno

IČ: 62157124

DIČ: CZ62157124

zastoupena: prof. MVDr. Aloisem Nečasem, Ph.D., MBA, rektorem

ve věcech smluvních oprávněn zastupovat: Ing. Bc. Radko Bébar, kvestor

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Základní škola Slunovrat

se sídlem: Brno-Židenice, Židenice, Viniční 1016/165

IČ: 07928157

DIČ: neplátce

zastoupená: Mgr. Helenou Naňákovou, ředitelkou

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

dále také společně jako „smluvní strany“

uzavřely podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- pozemku p. č. 5417 o celkové výměře 827 m², jehož součástí je budova č. p. 1946; *interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 1,*
- pozemku p. č. 5418 o celkové výměře 410 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, *interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 2,*
- pozemku p. č. 5434/1 o celkové výměře 82 818 m²,

vše v obci Brno-město, katastrální území Královo Pole, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 6076.

II.

Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání:

- část pozemku p. č. 5417 o výměře 827 m², jehož součástí je budova č. p. 1946; *interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 1,*
- pozemek p. č. 5418 o výměře 410 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, *interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 2,*
- část pozemku p. č. 5434/1 o celkové výměře 82 818 m²,

vše v obci Brno-město, katastrální území Královo Pole, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 6076, přičemž prostory přenechávané nájemci do užívání jsou vyznačené v příloze č. 1 této smlouvy o nájmu. Celková plocha pronajímaných prostor je 1 178,34 m², přičemž v budově č. 1 je to 123,75 m², v budově č. 2 je to 694,59 m², a u pronajaté venkovní plochy (vedle budovy č. 2 směrem do ulice Palackého třída) je to 360 m².

(vše uvedené výše v tomto čl. dále jen „**předmět nájmu**“)

III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je provozování administrativní činnosti (kanceláře).
2. Předmět nájmu je způsobilý k užívání k účelu podle odstavce 1.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavebním a technickým stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej do nájmu přijímá.
4. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn užívat předmět nájmu k jiným účelům.
5. Nájemce není oprávněn poskytnout předmět nájmu do podnájmu, s výjimkou případů dle čl. VII. bod 7.
6. V případě, že nájemce bude požadovat změnu nebo rozšíření účelu nájmu, musí předložit pronajímateli písemnou žádost o předmětnou změnu účelu nájmu. Součástí této žádosti musí být doklady prokazující oprávnění nájemce v předmětu nájmu provozovat činnosti nájemcem v žádosti požadované. V případě souhlasu pronajímatele se žádostí nájemce podle předchozí věty, se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě o nájmu, jehož obsahem bude změna článku III. bod 1. této smlouvy. V případě, že nájemce pronajímateli doloží doklady prokazující oprávnění nájemce k „*provozování činnosti základní školy, školní družiny, výdej obědů, vzdělávání a provozování volnočasových aktivit pro děti a mládež*“ v předmětu nájmu, tak se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě o nájmu, jehož obsahem bude změna článku III. bod 1. této smlouvy.
7. V případě, že nájemcem požadovaná změna nebo rozšíření účelu vyvolá potřebu vynaložení dodatečných nákladů, zavazuje se nájemce tyto náklady na vlastní účet uhradit

v plné výši. Nájemce nemá nárok na náhradu či jiné finanční vyrovnání za výdaje, které nájemce vynaložil v souvislosti s jeho požadavkem na změnu nebo rozšíření účelu nájmu podle čl. III. bod 6. této smlouvy.

8. Nájemce nemá nárok ani na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, pokud by k němu změnou nebo rozšířením účelu nájmu došlo, a to ani po skončení nájmu. Pokud by ke zhodnocení došlo, nájemce se výslovně vzdává nároku na náhradu za takové zhodnocení.

IV.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 10 let počínaje dnem **1. 6. 2022**. Nájemce má právo opce na prodloužení doby nájmu. Toto právo může nájemce realizovat nejpozději tři měsíce před uplynutím doby nájmu, a to tak, že písemně oznámí pronajímateli, že má zájem o prodloužení doby nájmu, přičemž toto oznámení musí být ve shora uvedené lhůtě pronajímateli doručeno. Na základě uplatnění práva opce se doba nájmu prodlužuje o 5 let, tj. do 31. 05. 2037.

V.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Celkové nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno po dohodě obou smluvních stran ve výši **1 804 790 Kč ročně**.
2. Předmět nájmu dle článku II. je osvobozen od daně z přidané hodnoty.
3. V nájemném není zahrnuta úhrada služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, přičemž se jedná o:
 - a) dodávku elektrické energie,
 - b) dodávku tepla,
 - c) vodné a stočné,
 - d) likvidaci odpadů.

Spotřeba **elektrické energie** v předmětu nájmu (budova č. 2) bude měřena samostatným podružným elektroměrem, jehož počáteční stav bude zaznamenán v předávacím protokolu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy o nájmu.

Spotřeba **tepla** v předmětu nájmu (budova č. 2) bude měřena samostatným podružným kalorimetrem, jehož počáteční stav bude zaznamenán v předávacím protokolu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy o nájmu.

Spotřeba **vody** v předmětu nájmu (budova č. 2) bude měřena samostatným podružným vodoměrem, jehož počáteční stav bude zaznamenán v předávacím protokolu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy o nájmu.

4. Pronajímatel má právo nájemné a služby hrazené paušální částkou dle této smlouvy každoročně navyšovat o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Zvýšení nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je účinné vždy

k 1. dubnu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy.

VI.

Způsob platby nájemného a služeb

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné předem na 3 měsíce nájmu po sobě jdoucích (s výjimkou nájemného za červen 2022, které se nájemce zavazuje uhradit do 3 pracovních dnů po podpisu této smlouvy), a to na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu: 154568547/0300, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (článek V. bod 3) nájemce hradí na podkladě faktur vystavených pronajímatelem, a to čtyřikrát ročně (vždy za uplynulé čtvrtletí nebo jeho část, pokud nájem netrval celé čtvrtletí), přičemž nájemci bude u služeb uvedených v čl. V odst. 3 písm. a) až c) pro budovu č. 2 fakturována reálná výše spotřeby na základě podružných měřidel a u služeb uvedených v čl. V odst. 3 písm. a) až c) pro budovu č. 1 bude fakturována paušální částka 15 000 Kč za čtvrtletí + DPH v zákonné výši. Za svoz a likvidaci odpadu pro celý předmět nájmu bude fakturována paušální částka 15 000 Kč za čtvrtletí + DPH v zákonné výši.
2. Pro případ prodlení s placením nájemného a služeb se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Pro případ prodlení s placením nájemného a služeb, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli vedle úroku z prodlení také smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý i započatý den prodlení (od data prodlení). Právo pronajímatele na náhradu škody tím není dotčeno.
3. Faktura je splatná do třiceti dnů od jejího odeslání.
4. Neobsahuje-li vystavená faktura zákonné náležitosti daňového dokladu [tj. podle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZDPH“) a náležitosti účetního dokladu podle § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů], nájemce je oprávněn fakturu před uplynutím lhůty její splatnosti vrátit pronajímateli k provedení opravy či doplnění, a lhůta splatnosti opravené či doplněné faktury počíná běžet ode dne odeslání opravené či doplněné faktury nájemci.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné, ostatní poplatky a úhradu za služby v souladu s ustanoveními čl. V. a VI. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Za tím účelem je povinen hradit všechny běžné náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu nájmu. Běžnými náklady jsou dle této smlouvy opravy a údržba předmětu nájmu do částky 5 000 Kč (slovy pět tisíc korun českých) za každou

jednotlivou opravu. O provedení opravy nad rámec běžných nákladů rozhoduje pronajímatel.

4. Smluvní strany se dohodly, že havarijní stavy a stavy, jež znemožňují či ztěžují užívání předmětu nájmu, které vzniknou po dni předání předmětu nájmu, a náklady související s jejich opravou, které převýší 5 000 Kč (slovy pět tisíc korun českých) hradí pronajímatel. Nájemce má povinnost tyto stavy neprodleně oznámit a pronajímatel se zavazuje tyto stavy neprodleně řešit. Rozhodnutí o tom, zda se jedná o stav, který znemožňuje nebo stěžuje užívání předmětu nájmu, náleží výhradně pronajímateli.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav. Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. V případě mimořádné události nebo vzniku škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit pronajímateli a příslušným státním orgánům.
7. Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu ani žádnou jeho část do užívání třetí osobě. V písemné žádosti podle předchozí věty je nájemce povinen označit třetí osobu, které hodlá předmět nájmu do krátkodobého užívání přenechat, dobu krátkodobého užívání, účel užívání třetí osobou, přičemž tento účel užívání musí být shodný s účelem nájmu dle čl. III bod 1. této smlouvy. V případě souhlasu pronajímatele má pronajímatel nárok na jednorázový poplatek za každé krátkodobé užívání předmětu nájmu nebo jeho části.
8. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy.
9. Nájemce přebírá veškerou odpovědnost před kontrolními orgány za řádné a bezpečné používání předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu všechny platné právní předpisy, zejména pak ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, hygienické předpisy, bezpečnostní předpisy a vnitřní předpisy pronajímatele. V případě jejich nedodržení odpovídá nájemce pronajímateli za způsobenou škodu.
11. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu je nepřípustné.
12. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v předmětu nájmu.
13. Nájemce nese odpovědnost za škody způsobené třetími osobami, kterým umožnil přístup do předmětu nájmu.
14. Nájemce se zavazuje po uplynutí sjednané doby nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém se předmět nájmu nacházel v okamžiku jeho předání nájemci s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že na předmětu nájmu bylo

nájemcem provedeno v souladu se zněním čl. III. bod 6., 7. a 8. této smlouvy zhodnocení předmětu nájmu, náleží toto zhodnocení pronajímateli a povinnost nájemce podle první věty tohoto bodu se použije přiměřeně.

15. V případě nesplnění povinnosti dle předchozího odstavce se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5000 Kč (slovy pět tisíc korun českých) za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce předmět nájmu na své náklady vyklidit, ani právo pronajímatele na náhradu škody.
16. V případě prodlení s vyklizením nebo v případě jen částečného vyklizení předmětu nájmu dává nájemce pronajímateli souhlas s vyklizením předmětu nájmu s tím, že pronajímatel je oprávněn k vyklizení předmětu nájmu přistoupit počínaje dnem následujícím po skončení nájemního poměru, pokud není touto smlouvou stanoveno jinak. Nájemce se zavazuje provedení vyklizení předmětu nájmu pronajímatelem strpět a uhradit pronajímateli náklady s tím spojené.
17. Smluvní strany se dohodly na tom, že ustanovení předchozích dvou odstavců se uplatní až po uplynutí tří měsíců ode dne skončení nájmu, kdy nedojde ze strany nájemce k vyklizení předmětu nájmu.
18. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu organizovat činnost politických stran a hnutí, stejně tak není oprávněn v předmětu nájmu propagovat činnost politických stran, hnutí, koalic, podporovat či vyjadřovat nesouhlas s kandidáty na funkci prezidenta republiky, poslance nebo senátora Parlamentu České republiky, zastupitele kraje nebo obce, poslance Evropského parlamentu, a to zejména umístováním a vylepováním plakátů, letáků, pouštěním videoklipů, organizováním besed apod.
19. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že odpad podobný komunálnímu odpadu, jak je definován zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, vyprodukovaný v předmětu nájmu je odpadem vzniklým v souvislosti s činností pronajímatele a pronajímatel je jeho původcem. Nájemce se zavazuje veškerý odpad podobný komunálnímu odpadu vzniklý v předmětu nájmu řádně třídit podle jednotlivých druhů odpadů: směsný komunální odpad, papírové obaly a plastové obaly, popř. skleněné obaly a kovové obaly. Pokud nájemci vzniknou další druhy odpadů v první větě neuvedené, je nájemce jejich původcem a platí pro něj veškeré povinnosti z této skutečnosti vyplývající.
20. Svoz a likvidaci nebezpečného odpadu pocházejícího z činnosti nájemce si zajistí na své náklady nájemce.
21. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajímaných prostorech škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit bez zbytečného odkladu. Neučiní-li tak ani přes výzvu pronajímatele, odstraní ji pronajímatel, a to na náklady nájemce.
22. Nájemce je oprávněn umístit na vnější stěnu (směřující dovnitř areálu pronajímatele) budovy, která je součástí předmětu nájmu, označení svého sídla.
23. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen s obecně závaznými provozními předpisy areálu pronajímatele, v němž se předmět nájmu nachází, zejména s *Provozním řádem areálu Veterinární univerzity Brno*. S předpisy uvedenými v předchozí

věť je nájemce povinen seznámit všechny své zaměstnance a všechny osoby vstupující do prostorů, které tvoří předmět nájmu.

24. Nájemce je povinen zajistit, aby zaměstnanci nájemce a všechny osoby vstupující do prostorů, které tvoří předmět nájmu, dodržovali předpisy uvedené v čl. VII bod 23. této smlouvy a obecně závazné právní předpisy.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu dle této smlouvy ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a tento udržovat po dobu trvání nájemního vztahu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu. Pronajímatel je povinen na své náklady předmět nájmu pojistit.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni po předchozím oznámení nájemci vstupovat do předmětu nájmu, pokud to je možné za účasti nájemce, zejména za účelem kontroly dodržování této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí, a to jen v běžných provozních hodinách, v případě havárie nebo hrozící škody kdykoliv. Pokud pronajímatel nebo jím pověřená osoba vstoupí do předmětu nájmu bez doprovodu nájemce, je povinen jej o tom neprodleně informovat.
3. Pronajímatel souhlasí (uděluje nájemci souhlas) s umístěním sídla, případně i provozovny nájemce v předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu.
4. Pronajímatel po celou dobu trvání nájemního vztahu umožní nájemci využívat tělocvičnu pronajímatele (budova v interní evidenci pronajímatele č. 10) v areálu, kde se nachází předmět nájmu, tj. Palackého třída 1946/1 v Brně, v rozsahu minimálně 4 hodin týdně (pondělí až pátek) za poplatek 1 000,-Kč + DPH v zákonné výši za každou jednotlivou hodinu. Pronajímatel má právo poplatek uvedený v předchozí větě každoročně navyšovat o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Zvýšení poplatku je účinné vždy k 1. dubnu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována. Základem pro zvyšování poplatku je vždy poplatek zvýšený dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy.

IX.

Další ujednání

1. Nájemce je povinen dodržovat všechny předpisy pronajímatele pro provoz budov, se kterými je povinen se seznámit, vyjma předpisů pronajímatele, jež by omezovaly předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu, a toto omezení by nebylo dáno zákonnými předpisy.
2. Nájemce uloží v zapečetěné obálce duplikátní klíče od všech prostor, které jsou předmětem nájmu ve vrátnici areálu k umožnění vstupu při mimořádných událostech.

3. Po opuštění prostor je nájemce povinen zavřít okna. Škody způsobené zanedbáním hradí nájemce.
4. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, respektive na vstupních dveřích, informační tabuli o svém názvu a provozní době. K umístění reklam či informací nájemce je zapotřebí předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

X.

Ukončení smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn zrušit tuto smlouvu písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou v případě, že:
 - a) nájemce je přes písemné upozornění pronajímatele v prodlení s platbou nájemného, nebo v prodlení s úhradou za poskytování služeb dle čl. V. odst. 1 a 3 této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc,
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy,
 - c) nájemce přes písemné upozornění ze strany pronajímatele porušuje/opakovaně poruší kteroukoliv ze svých povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy či platných právních předpisů.
2. Výpovědní lhůta podle odst. 1 tohoto článku počíná svůj běh od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Tato smlouva může být ukončena vzájemnou písemnou dohodou pronajímatele s nájemcem o ukončení nájmu. Součástí této dohody je vypořádání veškerých vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Pro vztahy touto smlouvou výslovně neupravené, včetně náhrady škody, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Ustanovení této smlouvy lze doplňovat, měnit nebo rušit pouze písemnými, vzestupně číslovanými a datovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, a to na návrh kterékoli z nich.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
4. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vznikající z této smlouvy, nedojde-li k dohodě na úrovni zástupců obou smluvních stran, budou řešeny obecnými soudy České republiky.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich pravou vůli prostou omylů, souhlasí. Zároveň prohlašují, že tato smlouva není

uzavírána v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem podpisu smlouvy oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

K této smlouvě o nájmu jsou připojeny 2 přílohy, které tvoří její nedílnou součást:

Příloha č. 1 – Prostory přenechávané nájemci do užívání

Příloha č. 2 – Předávací protokol

V Brně dne 31. 5. 2022

V Brně dne 31. 5. 2022

pronajímatel:

nájemce:

.....

.....