

Dohoda o dalším užívání

uzavřená dle § § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami

Střední průmyslová škola Brno, Purkyňova, příspěvková organizace

IČO: 155 30 213

se sídlem Purkyňova 2832/97, 612 00, Brno

zastoupena ředitelem doc. RNDr. Aleš Ruda, Ph.D., MBA

(dále jen „**nájemce**“)

a

Nemovitosti Fiala s.r.o.

IČO: 02376024

se sídlem Purkyňova 2855/97a, Královo Pole, 612 00 Brno

zastoupena jednatele Ing. Radkem Fialou

a

PFM Purkyňka s.r.o.

IČO: 63483475

se sídlem Purkyňova 71/99, Královo Pole, 612 00 Brno

zastoupena jednatelem Ing. Petrem Prokšem a Pavlem Prokšem

(dále společně jen „**podnájemci**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Vysoké učení technické v Brně, se sídlem Antonínská 548/1, Veverí, 60200 Brno, IČO: 00216305, je vlastníkem pozemku parc. č. 4708/3, o výměře 1615 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, pozemek zapsán na LV č. 4266 v k.ú. Královo pole, vedeno při Katastrálním úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město (dále jen jako „**pozemek**“).
2. Nájemce na základě Dodatku č. 4 k nájemní smlouvě o nájmu pozemku č. 219000007048 ze dne 15.8.2022 užívá pozemek a současně je oprávněn pozemek dále podnajímtout.

II.

Předmět a účel podnájmu

1. Předmětem podnájmu je část pozemku vymezená v grafickém přehledu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

2. Nájemce přenechává podnájemcům předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání dle účelu specifikovaného dále v této smlouvě.
3. Podnájemci prohlašují, že je jim stav předmětu podnájmu znám, a že je tento způsobilý k užívání dle účelu specifikovaného dále v této smlouvě. Podnájemci jsou srozuměni s tím, že předmět podnájmu je veřejným prostranstvím a musí zůstat přístupná každému.
4. Podnájemcům se předmět podnájmu přenechává kužívání za účelem zřízení a provozování odpočinkové zóny, která bude sloužit zejména zaměstnancům přílehlých kancelářských objektů a studentům přílehlé střední školy, stejně tak však široké veřejnosti. Návrh zřizované odpočinkové zóny včetně doprovodné dokumentace je přílohou č. 2 této smlouvy. Nájemce tímto vyslovuje souhlas s provedením změn na předmětu podnájmu v souladu s účelem podnájmu, tj. vyslovuje souhlas se zřízením odpočinkové zóny na předmětu podnájmu, tak jak je vymezena v rámci přílohy č. 2. Veškeré změny na předmětu podnájmu provedou podnájemci na svůj náklad. Jiné změny na předmětu podnájmu je možné činit jen s předchozím písemným souhlasem nájemce.

III.

Předmět smlouvy

1. Na základě této smlouvy nájemce přenechává podnájemcům předmět podnájmu na dobu uvedenou v této smlouvě za účelem sjednaným v čl. II odst. 4 a podnájemci se zavazují zaplatit nájemci za užívání předmětu podnájmu nájemné, ve výši a způsobem stanoveným dále v této smlouvě.

IV.

Doba podnájmu

1. Tato smlouva, a tedy podnájem se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.10.2022 do 30.9.2027
2. Pokud nájemce nebo podnájemci písemně nesdělí druhé smluvní straně 90 dnů před uplynutím doby podnájmu uvedené v čl. IV. odst. 1 této Smlouvy, že netrvá na ukončení podnájemního vztahu, doba podnájmu se automaticky a opakovaně prodlužuje o 12 měsíců.

V.

Předání a převzetí předmětu podnájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že předmět podnájmu bude nájemcem předán podnájemcům do užívání dne, jenž byl sjednán v článku IV. odst. 1 této smlouvy jako počátek doby podnájmu. Podnájemci se zavazují předmět podnájmu převzít. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude mezi nájemcem a podnájemci sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 3.
2. Po skončení podnájmu se podnájemci zavazují předmět podnájmu předat nájemci ve stavu, v jakém jej převzali.

VI.

Nájemné

1. Nájemce a podnájemci se dohodli na výši nájemného za užívání předmětu podnájmu za kalendářní rok v částce 10 880,- Kč (slovy: desettisícosmsetosmdesátkorunčeských).

2. Nájemné je splatné vždy předem k 1.březnu roku, na který je nájemné placeno, a to bezhotovostním převodem na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Poměrnou část nájemného za dobu od 1.10.2022 do 31.12.2022 zaplatí podnájemci nájemci do 10 dnů ode dne podpisu této dohody.

VII.

Další práva a povinnosti nájemce a podnájemců

1. Povinnosti podnájemců:
 - a. užívat předmět podnájmu řádně v souladu s touto smlouvou
 - b. dodržovat po dobu podnájmu pravidla obvyklá pro chování v místě předmětu podnájmu
 - c. platit řádně a včas nájemné
 - d. provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu podnájmu, zejména zajišťovat sekání trávy na předmětu podnájmu a udržování čistoty předmětu podnájmu včetně odvozu odpadů, který se může na předmětu podnájmu hromadit
 - e. zajišťovat pravidelnou kontrolu předmětu podnájmu v souvislosti se sjednaným účelem podnájmu, tj. dohlížet na to, zda nedochází k poškození předmětu podnájmu vč. na něm zřízené odpočinkové zóny ze strany třetích subjektů, v případě poškození zařízení odpočinkové zóny sjednat v co nejkratším termínu nápravu
 - f. opatřit odpočinkovou zónu zřízenou na předmětu podnájmu provozním řádem s odpovídajícími upozorněními na případná nebezpečí užívání odpočinkové zóny způsobem viditelným pro všechny třetí subjekty, které budou odpočinkovou zónu dále užívat
 - g. při skončení podnájmu odstranit na předmětu podnájmu změnu, kterou provedli, ledaže nájemce navrácení v předešlý stav nežádá
 - h. oznámit nájemci vady, které je třeba bez prodlení odstranit
 - i. oznámit nájemci jinou vadu nebo poškození, které brání užívání dle účelu, jak byl sjednán touto smlouvou
 - j. učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda, podnájemci mají právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které podnájemci odpovídají
2. Práva podnájemců:
 - a. s předchozím písemným souhlasem nájemce může podnájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu předmětu nájmu
3. Práva a povinnosti nájemce
 - a. odevzdat předmět podnájmu podnájemcům a udržovat předmět podnájmu po dobu trvání podnájmu ve stavu způsobilém k užívání dle účelu, jak byl sjednán touto smlouvou
 - b. zajistí podnájemcům nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu podnájmu
 - c. neodstraní-li podnájemci poškození nebo vadu způsobenou okolnostmi, za které odpovídají, odstraní je na náklady podnájemců nájemce

- d. ukončit smluvní vztah z důvodů a způsoby uvedenými v čl. VIII. této smlouvy.
4. V souvislosti se zřízením a provozováním odpočinkové zóny na předmětu podnájmu odpovídají podnájemci za jakékoliv případné poškození předmětu podnájmu ze strany třetích subjektů, stejně tak bude – li způsobena újma třetím subjektům v důsledku užívání předmětu podnájmu podnájemcem v souladu s touto smlouvou, za tuto újmu jsou odpovědni podnájemci.

VIII.

Způsoby skončení podnájmu

1. Podnájem předmětu podnájmu zanikne:
 - a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán
 - b. písemnou dohodou obou smluvních stran
 - c. písemnou výpovědí
 - d. jiným způsobem, který stanoví občanský zákoník pro nájemní vztahy, např. smrtí podnájemce, splynutím, narovnáním, vyklizením předmětu nájmu, nemožností plnění pod.
 - e. skončením nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem
2. Podnájemní vztah skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedojde-li k prodloužení podnájemního vztahu v souladu s článkem IV. odst 2. této smlouvy.
3. Podnájemní vztah založený touto smlouvou zaniká písemnou dohodou obou smluvních stran ke dni stanovenému v takové dohodě.
4. Podnájemní vztah založený touto smlouvou zaniká ke dni, kdy budou podnájemci nájemcem písemně vyrozuměni o tom, že došlo k zániku nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem uvedeným v čl. I. této smlouvy.
5. Podnájemní vztah založený touto smlouvou zaniká písemnou výpovědí podnájemců. Výpověď podnájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V zákonem stanovených případech může nájemce či podnájemci dát výpověď bez výpovědní lhůty.
6. Podnájemci mohou vypovědět podnájem na dobu určitou zejména, změní-li se okolnosti, z nichž smluvní strany při vzniku závazku ze smlouvy o podnájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po podnájemcích nelze rozumně požadovat, aby v podnájmu pokračovali.
7. Podnájem na dobu určitou mohou podnájemci vypovědět bez výpovědní doby, nastane-li některá z níže uvedených skutečností:
 - a. neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které podnájemci neodpovídají, a představuje-li prodlení nájemce při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností nájemce
 - b. brání-li užívání předmětu podnájmu právo třetí osoby a neodstraní-li jej nájemce ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení nájemce při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností nájemce
 - c. brání-li užívání předmětu podnájmu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona a neodstraní-li nájemce tuto právní vadu ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení nájemce při odstranění této právní vady nebo sama právní vada hrubé porušení povinností nájemce

- d. stane-li se předmět podnájmu nepoužitelný k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně podnájemců
 - e. porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu podnájemcům.
8. Nájemce může vypovědět podnájem na dobu určitou v šestiměsíční výpovědní době, nastane-li některá z níže uvedených skutečností:
 - a. poruší-li podnájemci hrubě svou povinnost vyplývající z podnájmu,
 - b. má-li být předmět podnájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s ním, naložit tak, že jej nebude možné vůbec užívat.
9. Poruší-li podnájemci svou povinnost zvláště závažným způsobem, má nájemce právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu podnájemci bez zbytečného odkladu předmět podnájmu odevzdali, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení podnájmu.
10. Podnájemci porušují svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména poškozují - li předmět podnájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže nájemci nebo užívají-li neoprávněně předmět podnájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
11. Podnájemci odevzdají předmět podnájmu nájemci v den, kdy podnájem končí. Podnájemci odevzdají předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzali, tj. uvedou předmět podnájmu do původního stavu, pokud se při skončení nájmu podnájemci s nájemcem nedohodnou jinak. Podnájemci odstraní na předmětu podnájmu změny, které provedli bez souhlasu nájemce, ledaže nájemce podnájemcům písemně sdělí, že odstranění změn nežádá; podnájemci přesto nemůžou žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu podnájmu zvýšila.
12. Nájemce má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdají-li podnájemci předmět podnájmu nájemci v den skončení podnájmu až do dne, kdy podnájemci nájemci předmět podnájmu skutečně odevzdají. Současně se podnájemci zavazují zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení s odevzdáním předmětu podnájmu nájemci.
13. O předání a převzetí předmětu podnájmu při jeho skončení se strany zavazují sepsat písemný protokol.


IX.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající a ve smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, každé s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody všech smluvních stran formou vzestupně číslovaných dodatků.
4. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec ustanovení by měl z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, která pozbyla platnost.

5. Tato smlouva nabývá platnosti jejím podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni podpisu této smlouvy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří
 - a. grafické vymezení předmětu podnájmu jako příloha č. 1
 - b. návrh odpočinkové zóny jako příloha č. 2
 - c. předávací protokol jako příloha č. 3
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle, a nikoliv v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek, a dále prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne


Ph.D., MBA 07:59:26 +02'00'

doc. RNDr. Aleš Ruda, Ph.D., MBA
ředitel

Za podnájemce



Ing. Radek Fiala



Ing. Petr Prokš



Pavel Prokš

jednatel PFM Purkyňka s.r.o.