

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo smlouvy IMOS Brno, a.s.: 9843-23055-050

číslo smlouvy Metrostav DIZ s.r.o: 23015569/BRN

uzavřena dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

mezi:

Pronajímatelem:

### **Masarykova univerzita**

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

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

zastoupená Mgr. Martou Valešovou, MBA, kvestorkou

bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. ú. 85636621/0100

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou zřízenou zákonem

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

a

Nájemcem:

Společnost „**IMOS + Metrostav + PS BRNO + IDPS – BioPharma Hub**“

Vedoucí společník: **IMOS Brno, a.s.**

se sídlem Olomoucká 704/174, Černovice, 627 00 Brno

IČ: 25322257, DIČ: CZ25322257

Zápis v obchodním rejstříku: B 2211 vedená u Krajského soudu v Brně

Zastoupen: Ing. Robertem Suchánkem, předsedou představenstva

kteřou je oprávněn zastupovat: XXXXXXXXXX

(zkráceně „závod Brno – PS“), pověřený od 1.4.2019

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú.: 63706641/0100

Společník: Metrostav DIZ s.r.o.

se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8

IČ: 25021915, DIČ: CZ25021915

Zápis v obchodním rejstříku: C 93177 vedená u Městského soudu v Praze

Zastoupen: Ing. Karlem Volfem, předsedou sboru jednatelů, a Ing. Tomášem Erhardem, jednatelem

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. úč: 115-2529270237/0100

Společník: PS BRNO, s.r.o.

se sídlem Vídeňská 153/119b, Dolní Heršpice, 619 00 Brno

IČ: 25506820, DIČ: CZ25506820

Zápis v obchodním rejstříku: C 28578 vedená u Krajského soudu v Brně  
Zastoupen: Ing. Michalem Matyášem, jednatelem  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. úč: 19-8646230207/0100

Společník: IDPS s.r.o.

se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno  
IČ:47537205, DIČ: CZ47537205

Zápis v obchodním rejstříku: C 102593 vedená u Krajského soudu v Brně  
Zastoupen: Ing. Tomášem Nosskem, jednatelem  
Bankovní spojení: ČSOB a.s., č. ú.: 281482340/0300

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

t a k to:

## I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne 26. 9. 2023 Smlouvu o dílo, jejímž předmětem je závazek Nájemce jako zhotovitele dodat Pronajímateli jako objednateli dílo - soubor závazků Zhotovitele k provedení prací, dodávek a služeb, zejména provedení projekčních, přípravných, výrobních, stavebních a technologických dodávek a montážních prací nutných k přípravě provedení Stavby BioPharma Hub MU, k jejímu řádnému provedení, předání Objednateli, jakož i k její kolaudaci (dále jen „Dílo“).
2. Nájemce za účelem zhotovení výše uvedeného díla uzavřel Smlouvu o společnosti s tím, že vedoucím společníkem je společnost IMOS Brno, a.s., která je zmocněná plnou mocí k jednání za Společnost a tato smlouva je uzavírána za účelem realizace veřejné zakázky, kterým dodání díla je.

## II. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1334/8 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9.173 m<sup>2</sup>, a pozemku p. č. 1338/65 trvalý travní porost, zemědělský půdní fond o výměře 357 m<sup>2</sup>, oba v katastrálním území Bohunice, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 929 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Pozemky**“). Pozemky jsou zakresleny v kopii katastrální mapy, která tvoří přílohu č. [1] této smlouvy.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Pozemky a Nájemce Pozemky do užívání přijímá a zavazuje se za užívání Pozemků platit nájemné dle této smlouvy.

## III. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté Pozemky za účelem
  - a) mezideponie zeminy vytěžené při provádění díla, tj, jako dočasnou skládku vykopané zeminy, která bude bezodkladně odvážena na trvalou skládku,

- b) mezideponie orné půdy, která bude vrácena a zpětně rozprostřena na stavbě Biopharma Hub,
- c) překladiště sypkých materiálů pro stavbu (recykláty, stěrky, písky a apod.),
- d) recyklace vytěžené zeminy pro zlepšení jejich vlastností pro zpětné zásypy podle podmínek sjednaných v této smlouvě.

#### **IV. DOBA NÁJMU**

1. Nájem se sjednává na dobu **určitou**, a to od účinnosti této smlouvy do 30. června 2024.

#### **V. VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY**

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání Pozemků nájemné ve výši 324,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tj. 27 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez DPH. K nájemnému bude účtovaná daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši.

#### **VI. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

1. Nájemce uhradí Pronajímateli nájem za poměrnou část prvního měsíce nájemního vztahu spolu s nájmem za druhý měsíc nájmu.
2. Platba druhého a dalšího nájemného jsou splatné vždy předem nejpozději do konce kalendářního měsíce na měsíc následující po celou dobu trvání nájemního vztahu na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.
3. Nájemce bude veškeré platby nájemného platit na bankovní účet Pronajímatele uvedený v hlavičce této smlouvy.
4. Nájemné může Pronajímatel každoročně 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 výše nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci písemnou formou. Uplatněním tohoto článku této smlouvy nemůže v žádném případě dojít ke snížení nájemného.

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

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu Pronajímatel umožnil prohlídku Pozemků, informoval Nájemce o faktických i právních vadách Pozemků, že si Pozemky prohlédl a shledal je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že nemá žádné výhrady k stavebnětechnickému a právnímu stavu Pronajatých Pozemků. Stav Pozemků před jejich převzetím byl zdokumentován a tato dokumentace je součástí této smlouvy jako příloha č. [2].
2. Nájemce je oprávněn Pozemky převzít a začít užívat ke sjednanému nejdříve ode dne účinnosti této smlouvy, avšak ne dříve, než bude mít ke sjednanému účelu užití všechny veřejnoprávní povolení a souhlasy, které právní předpisy s tímto způsobem užívání spojují. Nájemce je povinen oznámit zahájení užívání Pozemků Pronajímateli emailovou zprávou na adresu [albrecht@rect.muni.cz] nejpozději přede dnem zahájení užívání.
3. Nejpozději k poslednímu dni nájmu do [10:00] hod. je Nájemce povinen předat Pozemky zpět Pronajímateli vyklizené bez poškození a závad ve stavu, v jakém se nacházely před jejich

převzetím Pronajímatelem. O předání Pozemků po skončení nájmu bude sepsán předávací protokol.

4. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Pozemků v den jejich předání a převzetí.
5. Stav Pronajatých Pozemků bude při předání a převzetí zdokumentován pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jejich předání a převzetí.

## VIII. PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ

1. Pronajaté Pozemky nejsou nijak fakticky prostorově vymezeny. Nájemce je povinen Pozemky před zahájením jejich užívání geodeticky zaměřit a prostorově vymežit.
2. Nájemce bere na vědomí, že v Pozemcích je uložena stávající páteřní stoka jednotné kanalizace DN 600. (dále jen „kanalizace DN 600“). Nájemce je před zahájením užívání pozemků povinen průběh kanalizace DN 600 a její ochranné pásmo zaměřit a vymežit tak, aby bylo zřejmé kudy prochází, a dodržovat všechna omezení, která z existence ochranného pásma vyplývají. Nájemce je povinen přijmout všechna nezbytná a vhodná opatření k předcházení vzniku škod na kanalizaci DN 600.
3. Nájemce je povinen před zahájením užívání pozemků provést pasportizaci příjezdu a vjezdu na Pozemky, který bude používat, a zajistit ochranu stávající konstrukcí (obrubníků, chodníku atd.). Pokud bude k příjezdu a vjezdu na Pozemky používat jiné místo než stávající, je Nájemce povinen zajistit si souhlas vlastníka nebo správce komunikace k takovému příjezdu a vjezdu na Pozemky. Nájemce je při skončení nájmu povinen uvést chodníky a obrubníky, přes které bude na Pozemky přijíždět a vjíždět, do původního stavu.
4. Nájemce je povinen Pozemky deponie oplotit a opatřit uzamykatelnou bránou.
5. Nájemce je povinen udržovat na přilehlých komunikacích čistotu, tj. uklízet nečistoty zanesené stavební technikou.
6. Nájemce má povinnost umístit na Pozemky informační tabuli, která bude informovat o důvodech a účelu deponie, kdo za deponii odpovídá s uvedením odpovědné osoby. Tuto informační tabuli a její obsah musí pronajímatel před jejím umístěním schválit.
7. Nájemce je povinen zajistit průběžný odvoz zeminy ukládané na mezideponii. Na Pozemcích nesmí být v jednom čase uložen celý objem zemních prací ze stavby BioPharma Hub MU. Veškerý materiál umístěný na Pozemcích musí být zajištěn tak, aby nedocházelo k jeho splavování na sousední pozemky a komunikace.
8. Nájemce je povinen zajistit si pro činnosti na pronajatých Pozemcích veškerá veřejnoprávní povolení, zejména povolení ke zvláštnímu užívání komunikace, zajištění dočasného dopravního značení, případné dočasné odnětí pozemků ze ZPF a úhradu za vyjmutí. Nájemce odpovídá za veškerá porušení veřejnoprávních předpisů a za veškeré škody, které svojí činností způsobí na Pozemcích a na majetku 3 osob. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci součinnost s vyřízením všech žádostí o povolení ve formě souhlasu.
9. Nájemce může přenechat Pozemky nebo jejich část do podnájmu či užívání třetí osobě pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.

10. Nájemce je povinen Pozemky užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy okolí. Nájemce zejména nesmí zatěžovat své okolí nadměrným hlukem a nadměrným znečištěváním okolí Pozemků.

## **IX. UKONČENÍ NÁJMU**

1. Nájem pronajatých Pozemků končí:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
  - b) písemnou dohodou smluvních stran;
  - c) jednostrannou písemnou výpovědí dle této smlouvy.
2. Výpověď z nájmu musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně.
3. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu s výpovědní dobou dvou (2) měsíců, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou dva (2) měsíce, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci v případě, že:
  - a) Nájemce hrubě porušil tuto smlouvu a neprovedl nápravu vadného stavu ani po písemné výzvě Pronajímatele;
  - b) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté Pozemky, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek na pronajatých Pozemcích;
  - c) Nájemce neprovádí řádně údržbu a úklid pronajatých Pozemků a přilehlých komunikací;
  - d) Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele pronajaté Pozemky nebo jejich část do podnájmu nebo umožní jejich užívání bez právního důvodu jiné osobě.
5. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že Nájemce bude déle než třicet (30) dnů v prodlení s uhrazením splatného nájemného. Výpověď bude účinná dnem doručení výpovědi Nájemci.

## **X. SANKCE**

1. V případě prodlení Nájemce se zaplacením splatného nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení 0,1 % denně z dlužné částky.
2. V případě, že Nájemce Pozemky nepředá Pronajímateli po ukončení nájmu nebo je nepředá vyklizené, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
3. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě v této smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody či ušlého zisku.

## **XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu a účinná jejím zveřejněním v registru smluv.

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. Smluvní strany vylučují použití ustanovení občanského zákoníku §§ 1798 a 1801 o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem.
4. 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. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost změny této smlouvy z důvodu nedodržení formy kdykoliv, i poté, co bylo započato s plněním.
5. 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. Strany si sjednaly jako způsob doručování také doručování prostřednictvím datových schránek.
6. Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle této smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou smluvních stran.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
8. Příloha č. 1 – katastrální mapa s vyznačením pronajatých Pozemků
9. Příloha č. 2 – fotodokumentace Pozemků před předáním Nájemci
10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení/ Tato smlouva je podepsána elektronicky zaručenými elektronickými podpisy

V Brně dne

V Brně dne

*podepsáno elektronicky 22.11.2023*

Masarykova univerzita  
Mgr. Marta Valešová, MBA, kvestorka  
Pronajímatel

*podepsáno elektronicky 13.11.2023*

vedoucí společník a správce společnosti  
IMOS Brno, a.s.  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
IMOS Brno, a.s.  
Nájemce 1

*podepsáno elektronicky 09.11.2023*

společník Metrostav DIZ s.r.o.

Ing. Karel Volf  
předseda sboru jednatelů  
Metrostav DIZ s.r.o.

*podepsáno elektronicky 09.11.2023*

Ing. Tomáš Erhard  
jednatel  
Metrostav DIZ s.r.o.  
Nájemce 2

*podepsáno elektronicky 10.11.2023*

společník PS Brno, s.r.o.

Ing. Michal Matyáš  
jednatel PS Brno, s.r.o.  
Nájemce 3

7

*podepsáno elektronicky 13.11.2023*

společník IDPS s.r.o.

Ing. Tomáš Nossek  
jednatel IDPS s.r.o.  
Nájemce 4