

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo smlouvy IMOS Brno, a.s.: 9843-23055-091
číslo smlouvy Metrostav DIZ s.r.o.: 24015072/BRN

uzavřená 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: Ing. Jiří David, ředitel závodu Brno – pozemní stavby

(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. ú.: 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. ú.: 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

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 pozemků p. č. 1331/28, 1331/78, 1331/319, 1331/320, 1334/6, 1338/10, 1338/17, 1338/21 a 1338/25, vše 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. Část Pozemků o výměře 1 910 m², která je předmětem pronájmu, je vymezena v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Předmět nájmu a Nájemce jej do užívání přijímá a zavazuje se za jeho užívání platit nájemné dle této smlouvy.

III. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu za účelem skladování stavebního materiálu Stavby BioPharma Hub MU podle podmínek sjednaných v této smlouvě.

IV. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu **určitou**, a to ode dne zahájení užívání Předmětu nájmu, který Nájemce oznámí Pronajímateli v souladu s čl. VII. odst. 2 této smlouvy, do 30. listopadu 2026.

V. VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši 324,- Kč/m²/rok bez DPH, tj. 27,- Kč/m²/měsíc bez DPH. Knájemnému 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 PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu Pronajímatel umožnil prohlídku Předmětu nájmu, informoval Nájemce o faktických i právních vadách Předmětu nájmu, že si Předmět nájmu prohlédl a shledal jej ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že nemá žádné výhrady k stavebnětechnickému a právnímu stavu Předmětu nájmu. Stav Předmětu nájmu před jeho převzetím byl zdokumentován a tato dokumentace je součástí této smlouvy jako příloha č. [3].
2. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu převzít a začít užívat ke sjednanému účelu nejdříve ode dne účinnosti této smlouvy, avšak ne dříve, než bude mít ke sjednanému účelu užití všechna veřejnoprávní povolení a souhlasy, které právní předpisy s tímto způsobem užívání spojují. Nájemce je povinen oznámit zahájení užívání Předmětu nájmu Pronajímateli emailovou zprávou na adresu [XXXXXXXXX] nejpozději přede dnem zahájení užívání.
3. Nejpozději k poslednímu dni nájmu do [10:00] hod. je Nájemce povinen předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli vyklizený bez poškození a závad ve stavu, v jakém se nacházel před jeho převzetím Pronajímatelem. O předání Předmětu nájmu po skončení nájmu bude sepsán předávací protokol.
4. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmu v den jeho předání a převzetí.
5. Stav Předmětu nájmu bude při předání a převzetí zdokumentován pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jeho předání a převzetí.

VIII. PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ

1. Pozemky, na kterých se nachází Předmět nájmu, nejsou nijak fakticky prostorově vymezeny. Nájemce je povinen Pozemky před zahájením užívání Předmětu nájmu geodeticky zaměřit a prostorově vymežit.
2. Nájemce je povinen před zahájením užívání Předmětu nájmu provést pasportizaci příjezdu a vjezdu na Předmět nájmu a zajistit ochranu stávajících konstrukcí (obrubníků, chodníku atd.). Pokud bude k příjezdu a vjezdu na Předmět nájmu používat jiné místo než stávající, je Nájemce povinen zajistit si souhlas vlastníka nebo správce komunikace k takovému příjezdu a vjezdu na Předmět nájmu. Nájemce je při skončení nájmu povinen uvést chodníky a obrubníky, přes které bude na Předmět nájmu přijíždět a vjíždět, do původního stavu.
3. Nájemce je povinen celou plochu Pozemků v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 oplotit a opatřit uzamykatelnou bránou.
4. Vymezení Předmětu nájmu proběhne před zahájením jeho užívání k tomu určenými zábranami.
5. Na Předmět nájmu je zakázáno vjíždět vozidly s hmotností nad 3,5 t. Na Předmětu nájmu nelze umístit zařízení staveniště ani skladovat odpad, zeminu ani jakýkoli jiný prašný materiál.
6. Nájemce je povinen udržovat na přilehlých komunikacích čistotu, tj. uklízet nečistoty zanesené stavební technikou.
7. Nájemce má povinnost umístit na Předmět nájmu informační tabuli, která bude informovat o důvodech a účelu užití Předmětu nájmu, kdo za Předmět nájmu odpovídá s uvedením odpovědné osoby. Tuto informační tabuli a její obsah musí Pronajímatel před jejím umístěním schválit.
8. Nájemce je povinen zajistit si pro svoji činnost na Předmětu nájmu veškerá potřebná veřejnoprávní povolení. Nájemce odpovídá za veškerá porušení veřejnoprávních předpisů a za veškeré škody, které svojí činností způsobí na Předmětu nájmu a na majetku 3 osob. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci součinnost s vyřízením všech žádostí o povolení ve formě souhlasu.
9. Nájemce může přenechat Předmět nájmu nebo jeho 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 Předmět nájmu 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 okolí Předmětu nájmu.

IX. UKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem Předmětu nájmu 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 Předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek na Předmětu nájmu;
 - c) Nájemce neprovádí řádně údržbu a úklid Předmětu nájmu a přílehlých komunikací;
 - d) Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho 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 užívá Předmět nájmu k jinému účelu nebo v rozporu s podmínkami sjednanými v této smlouvě, je Nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý započatý den a každé jednotlivé porušení povinnosti.
3. V případě, že Nájemce Předmět nájmu nepředá Pronajímateli po ukončení nájmu nebo jej nepředá vyklizený, 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.
4. 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. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že k zahájení užívání Předmětu nájmu ze strany Nájemce dojde před účinností této smlouvy, budou se práva a povinnosti mezi Pronajímatelem a Nájemcem ve vztahu k Předmětu nájmu v době jeho užívání před účinností této smlouvy řídit touto smlouvou.
8. Tato smlouva je podepsána elektronicky zaručenými elektronickými podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 - katastrální mapa s vyznačením Pozemků
 - Příloha č. 2 - zaměření Předmětu nájmu
 - Příloha č. 3 – fotodokumentace Předmětu nájmu před předáním do užívání Nájemci

V Brně dne

V Brně dne

podepsáno elektronicky 26.03.2024

Masarykova univerzita
Mgr. Marta Valešová, MBA, kvestorka
Pronajímatel

podepsáno elektronicky 20.03.2024

vedoucí společník a správce společnosti
IMOS Brno, a.s.
Ing. Jiří David
Ředitel závodu Brno-PS
IMOS Brno, a.s.
Nájemce 1

podepsáno elektronicky 24.03.2024

společník Metrostav DIZ s.r.o.

Ing. Karel Volf

předseda sboru jednatelů

Metrostav DIZ s.r.o.

podepsáno elektronicky 22.03.2024

Ing. Tomáš Erhard

jednatel

Metrostav DIZ s.r.o.

Nájemce 2

podepsáno elektronicky 20.03.2024

společník PS Brno, s.r.o.

Ing. Michal Matyáš

jednatel PS Brno, s.r.o.

Nájemce 3

podepsáno elektronicky 20.03.2024

společník IDPS s.r.o

Ing. Tomáš Nossek

jednatel IDPS s.r.o.

Nájemce 4

Příloha č. 1

Katastrální mapa s vyznačením Pozemků

Příloha č. 2

Zaměření Předmětu nájmu

Příloha č. 3

Fotodokumentace Předmětu nájmu před předáním do užívání Nájemci

(výjimka z uveřejnění podle § 3 odst. 2 písm. b) zák. 340/2015 Sb.)