

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo smlouvy IMOS Brno, a.s.:

číslo smlouvy Metrostav DIZ s.r.o.:

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

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 t o:

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ PŘEDMĚT SMLOUVY

- (1) Pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne 26.09.2023 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.
- (3) Pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne 22.11.2023 Nájemní smlouvu ve znění Dodatku č. 1 ze dne 15.12.2023, jejímž předmětem je nájem části pozemků p. č. 1334/8 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9.173 m² a p. č. 1338/65 trvalý travní porost, zemědělský půdní fond o výměře 357 m², 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**“). Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah k předmětným pozemkům založený výše uvedenou smlouvou skončí ke dni 31.05.2024, a za účelem jejich dalšího užívání uzavírají tuto smlouvu.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

- (1) Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Pozemků uvedených v čl. I. odst. (3) této smlouvy.
- (2) Předmětem této smlouvy je ukončení Nájemní smlouvy ze dne 22.11.2023 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 15.12.2023 ke dni 31.05.2024 a uzavření navazující nájemní smlouvy k Pozemkům, které jsou vymezeny dále v tomto článku smlouvy.
- (3) Smlouva předpokládá, že Nájemce nebude užívat Pozemky v celém rozsahu a že využívanou část Pozemků vytyčí oplocením.
- (4) Nájemce vymezil rozsah užívání Pozemků následujícím způsobem:
 - a) parcela p. č. 1334/8: 397,4 m²
 - b) parcela p. č. 1338/65: 56,4 m²celkem o výměře 453,8 m² (dále rovněž jako „Předmět nájmu“).

- (5) Využitá plocha Pozemků je vymezena přílohami této smlouvy podle geodetického zaměření provedeného společností GEO75 s.r.o., Sokolova 32, 619 00 Brno, IČ: 27699579, číslo zakázky 010230429.
- (6) Přílohy vymezující Předmět nájmu:
 - a) Technická zpráva GEO75 s.r.o. číslo zakázky 010230429 ze dne 03.05.2024,
 - b) Plocha příjezdové komunikace – zákres užívané plochy Pozemků GEO75 s.r.o. ze dne 03.05.2024.
- (7) Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Předmět nájmu a Nájemce Předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu platit nájemné dle této smlouvy.

III. ÚČEL NÁJMU

Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výlučně jako příjezdovou komunikaci pro vozidla Stavby BioPharma Hub MU na mezideponii zeminy podle podmínek sjednaných v této smlouvě.

IV. DOBA NÁJMU

Nájem se sjednává na dobu **určitou**, a to od 01.06.2024 do 30.11.2026.

V. VÝŠE NÁJEMNÉHO

Nájemce se zavazuje platit za užívání Pozemků nájemné ve výši 324,- Kč/m²/rok bez DPH, tj. 27 Kč/m²/měsíc bez DPH. Celkové měsíční nájemné za výměru 453,8 m² (dle článku VI. odst. (2) této smlouvy je tedy 12 252,60 Kč bez DPH. K nájemnému bude účtovaná daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši.

VI. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- (1) Nájemce uhradí Pronajímateli nájem za první měsíc nájemního vztahu dle této smlouvy 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 Předmět nájmu převzal na základě Nájemní smlouvy ze dne 22.11.2023 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 15.12.2023, přičemž původní stav Předmětu nájmu před jeho převzetím byl zdokumentován v příloze č. 3 smlouvy, včetně pasportizace příjezdu a vjezdu na Předmět nájmu.
- (2) 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.
- (3) Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmu v den jeho předání zpět Pronajímateli.
- (4) Stav Předmětu nájmu bude při předání zpět Pronajímateli zdokumentován pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jeho předání.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je ke dni ukončení této smlouvy povinen vyhotovit pasportizaci pronajatých pozemků v rozsahu Nájemní smlouvy ze dne 22.11.2023 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 15.12.2023 a této nájemní smlouvy.

VIII. PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ

- (1) Nájemce je povinen zajistit ochranu stávajících konstrukcí (obrubníků, chodníků 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, v jakém se nacházely před jejich převzetím Nájemcem.
- (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 vymezit 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 celou plochu Předmětu nájmu oplotit a opatřit uzamykatelnou bránou.
- (4) Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s ustanovením čl. III. této smlouvy výlučně jako příjezdovou komunikaci pro vozidla Stavby BioPharma Hub MU na mezideponii zeminy. Na Předmětu nájmu nelze umístit zařízení staveniště ani skladovat zeminu či jakýkoliv materiál.
- (5) Nájemce je povinen udržovat na přilehlých komunikacích čistotu, tj. uklízet nečistoty zanesené stavební technikou.
- (6) 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.

- (7) Nájemce je povinen zajistit si pro svoji činnost na Předmětu nájmu veškerá potřebná veřejnoprávní povolení, zejména povolení ke zvláštnímu užívání komunikace, zajištění dočasného dopravního značení atd. 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.
- (8) 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.
- (9) 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 přilehlých komunikací;
 - d) Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu nebo jeho 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 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 po ukončení nájmu Předmět nájmu nepředá zpět Pronajímateli 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) Smluvní strany se dohodly, že nájemné fakturované za měsíc 6/2024 na základě Nájemní smlouvy ze dne 22.11.2023 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 15.12.2023 bude ošetřeno opravným daňovým dokladem.
- (3) Smluvní strany dále shodně konstatují, že části Pozemků, užívané na základě Nájemní smlouvy ze dne 22.11.2023 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 15.12.2023, které nejsou Předmětem nájmu dle této smlouvy, předá Nájemce zpět Pronajímateli v souladu s ustanovením čl. VII. Nájemní smlouvy ze dne 22.11.2023 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 15.12.2023
- (4) 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.
- (5) Smluvní strany vylučují použití ustanovení občanského zákoníku §§ 1798 a 1801 o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle této smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou smluvních stran.
- (9) Tato smlouva je podepsána elektronicky zaručenými elektronickými podpisy.
- (10) Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Technická zpráva GEO75 s.r.o. číslo zakázky 010230429 ze dne 03.05.2024

Příloha č. 2 – Plocha příjezdové komunikace – zákres užívané plochy Pozemků GEO75 s.r.o.
ze dne 03.05.2024

V Brně dne

podepsáno elektronicky 28.05.2024

Masarykova univerzita

Mgr. Marta Valešová, MBA, kvestorka

Pronajímatel

podepsáno elektronicky 24.05.2024

vedoucí společník a správce společnosti

IMOS Brno, a.s.

Ing. Jiří David

Ředitel závodu Brno-PS

IMOS Brno, a.s.

Nájemce 1

podepsáno elektronicky 22.05.2024

Společník Metrostav DIZ s.r.o.

Ing. Karel Volf

předseda sboru jednatelů

Metrostav DIZ s.r.o.

podepsáno elektronicky 22.05.2024

Ing. Tomáš Erhard

jednatel

Metrostav DIZ s.r.o.

Nájemce 2

podepsáno elektronicky 22.05.2024

společník PS Brno, s.r.o.

Ing. Michal Matyáš

jednatel PS Brno, s.r.o.

Nájemce 3

podepsáno elektronicky 23.05.2024

společník IDPS s.r.o.

Ing. Tomáš Nosek

jednatel IDPS s.r.o.

Nájemce 4