

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

č. 9/2025

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

mezi těmito stranami:

- A) **A515 s.r.o.**, IČO: 05067359, DIČ: CZ05067359 sídlem Kounicova 290/51, Veverí, 602 00 Brno, zapsaná v OR KS Brno pod sp.zn. C 93335, zastoupená Martinem Babkou, jednatelem společnosti, číslo účtu vedeného u Fio banka, a.s. 2102017048/2010, jako „**Pronajímatel**“

a

- B) **Janáčkova akademie múzických umění**, veřejná vysoká škola, IČO: 62156462, DIČ: CZ62156462, sídlem Beethovenova 650/2, 662 15 Brno, zastoupená Ing. Danou Horníčkovou, kvestorkou, číslo účtu vedeného u Komerční banka, a.s. 27 – 0493900217/0100, jako „**Nájemce**“ či „**JAMU**“

I. Označení nemovitosti

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č.:

st. 265/2

1313 zastavěná plocha a
nádvoří

ochr. pásmo jiného
zvlášť chrán. území
nebo pam.stromu

Součástí je stavba: Adamov, č.p. 515, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 265/2

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3169 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko pro katastrální území Adamov a obec Adamov.

2. Ve stavbě Adamov, č.p. 515, výroba a skladování, dále jako „**Budova**“, Pronajímatel vymezil v jednotlivých podlažích Budovy oddělené prostory určené svým účelem k podnikání.
3. Pronajímatel takto vymezil **část 4. NP** budovy o celkové výměře **978,44 m²** (viz typ. půdorys - Příloha č.1), dále jako „**Předmět Nájmu**.“
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci Předmět Nájmu k dočasnému užívání a Nájemce se za toto užívání zavazuje hradit nájemné, a to vše za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

II. Nájemné a služby spojené s nájmem, jistota

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na **nájemném** ve výši **300,- Kč bez DPH za 1m² ročně**, měsíčně tedy **24.461,- Kč bez DPH**.
2. Nájemce je povinen zaplatit **náklady na provoz společných prostor v Budově** ve výši **300,- Kč bez DPH měsíčně**.

3. Nájemce se rovněž zavazuje **příspěvat na platby za dodávku elektrické energie pro provoz výtahu**, ve výši **300,- Kč bez DPH měsíčně**.
4. Za měsíce duben a květen 2025 nebudou Nájemcem nájemné, náklady na provoz společných prostor v budově a příspěvek na platby za dodávku el. energie hrazeny, neboť se sjednávají ve výši 0,- Kč. Toto ujednání nezakládá nárok Nájemce na obdobné zvýhodnění v budoucnu.
5. Výše plateb za služby spojené s užíváním Předmětu Nájmu bude stanovena dle skutečné spotřeby a bude přeúčtovávána Pronajímatelem Nájemci měsíčně dle platného ceníku dodavatele. V případě, že měsíční platba za služby převyší částku 3.000,-- Kč bez DPH je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci přiměřené zálohy; budou-li zálohy hrazeny, předloží Pronajímatel Nájemci vyúčtování nejdéle za každých 12 měsíců.
Smluvní strany se dohodly, že předmětem dodávky služeb Pronajímatelem je výhradně dodávka elektrické energie.
Předmětem dodávky služeb Pronajímatelem zejména nejsou:
 - a. dodávka vody nebo plynu do Předmětu Nájmu;
 - b. vytápění nebo klimatizace Předmětu Nájmu;
 - c. úklid Předmětu Nájmu.
6. Nájemce se zavazuje hradit nájemné, náklady na provoz společných prostor v budově, příspěvek na provoz výtahu, platby za dodávku el. energie a případně zálohy měsíčně; splatnost plateb je stanovena na 14 dnů ode dne doručení faktury s náležitostmi účetního a daňového dokladu Nájemci. Nájemce se zavazuje hradit platby na účet Pronajímatele pod variabilním symbolem: **202509**. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2218 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že Pronajímátele vzniká nárok na zaplacení částky ve výši odpovídající nájemnému za dobu 3 měsíců bez ohledu na event. kratší skutečnou délku trvání nájmu resp. skutečnost, že do 30.4.2025 k převzetí Předmětu Nájmu Nájemcem z důvodu nikoli na straně Pronajímatele nedojde.

7. V případě nedodržení jakéhokoli termínu splatnosti má Pronajímatel právo požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05 % denně z neuhrazené částky. Povinnost Nájemce k úhradě smluvní pokuty vzniká bez ohledu na zavinění a úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.
8. Smluvní strany se dohodly a Nájemce vyslovuje souhlas s tím, že počínaje kalendářním rokem, ve kterém nastane první výročí podpisu této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn dohodnuté nájemné jednou ročně zvýšit způsobem odpovídajícím průměrné roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok oficiálně zveřejněným Českým statistickým úřadem.
9. Nájemce se zavazuje dát Pronajímátele **kauci/peněžitou jistotu**, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, a to ve výši **73.383,— Kč bez DPH**. **Splatnost jistoty je stanovena do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy.** V přiměřené době, nejdéle však do 1 měsíce, po skončení nájmu, Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci; započte si přitom, co mu Nájemce případně z této smlouvy dluží. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.

III. Trvání nájmu

1. Nájem se dle této smlouvy sjednává na **dobu neurčitou počínaje dnem převzetí Předmětu Nájmu**. Tímto dnem se Pronajímatel zavazuje zpřístupnit Nájemci Předmět Nájmu, jakož i předat klíče k němu. Smluvní strany se zavazují sepsat předávací protokol o předání Předmětu Nájmu k užívání Nájemci. **Nájemce se zavazuje převzít Předmět**

Nájmu nejpozději do 30.4.2025, přičemž o záměru převzít Předmět Nájmu je Nájemce povinen Pronajímatele informovat alespoň 14 dnů předem.

2. Nájemní vztah může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z jakéhokoli důvodu. Výpovědní doba je stanovena na **6 měsíců** a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, v případě výpovědi ze strany Nájemce však nejdříve od 1.7.2025. Ustanovení § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku se nepoužije.
3. Pro případ neuhrazení jakékoli platby ze strany Nájemce ve sjednané splatnosti je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pro tento případ činí výpovědní doba 1 měsíc. Výpovědní doba počíná běžet dnem doručení výpovědi Nájemci.
4. Písemnost je doručena jejím převzetím adresátem anebo dnem jejího vrácení odesílateli jako nedoručitelná. Účinky řádného doručení nastávají i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne nebo jinak zmaří.
5. Ustanovení § 2304 odst. 2, § 2314 a § 2315 z.č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku se nepoužijí (tj. strany je vylučují).
6. V případě skončení nájmu má Nájemce povinnost vyklidit Předmět Nájmu a uvést jej do stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení. Nájemce je povinen odevzdat Předmět Nájmu nejpozději ke dni skončení nájmu, o čemž strany sepíší protokol. Pro případ nevyklizení Předmětu Nájmu se Nájemce zavazuje uhradit náhradu ve výši dvojnásobku sjednaného nájemného dle čl. II této smlouvy za dobu trvání prodlení po skončení doby nájmu bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, s čímž Nájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí. Úhradou náhrady není vyloučena možnost Pronajímatele vymáhat po Nájemci případě vzniklou škodu z nesplnění výše uvedených povinností. V případě, že ze strany Nájemce nedojde k uvedení Předmětu Nájmu do takového stavu, v jakém jej Nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení, je Pronajímatel oprávněn Předmět Nájmu do takového stavu uvést na náklady Nájemce.

IV. Účel nájmu

1. Předmět Nájmu se pronajímá za účelem využití jako **sklad věcí Nájemce**.
2. Případná změna využití musí být schválena Pronajímatelem, který se zavazuje vyjádřit do 10-ti pracovních dnů po předložení písemného požadavku Nájemcem. Písemná forma je zachována i při komunikaci prostřednictvím e-mailových adres dle čl. VIII. odst. 4 této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn a povinen využívat Předmět Nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět Nájmu ve stavu nebránícím možnosti užívání Nájemcem. Za tímto účelem je Pronajímatel za přítomnosti Nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstoupit do Předmětu Nájmu. Pronajímatel je dále povinen Nájemce při užívání Předmětu Nájmu v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu v užívání neomezovat.
2. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem Předmětu Nájmu a prohlašuje, že je vhodný pro účely popsané v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen Předmět Nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř Předmětu Nájmu. Případné, pro jeho

potřeby nezbytně nutné stavební úpravy může Nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy, tj. takové, u kterých náklady na jednu opravu přesáhnou částku 3.000,- Kč bez DPH na Předmětu Nájmu je Nájemce povinen předem oznamovat Pronajímateli a vyčkat jeho instrukcí.

4. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět Nájmu nebo jeho součást do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
5. Další práva a povinnosti stran se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ustanovení § 2223 se však nepoužije, tj. strany je vylučují.
6. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu změny ohledně svého plátcovství DPH.
7. Nájemce má právo přístupu do Předmětu Nájmu, a to i přes ostatní části Budovy resp. nemovitosti ve vlastnictví Pronajímatele resp. nemovitosti, k nimž svědčí Pronajímateli práva z věcného břemene. Nájemce bere na vědomí, že příjezd z ul. Mírová je společností Adast Systems, a.s. zpoplatněn.

VI. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje:
 - a. řádně plnit veškeré povinnosti vyplývající z právních předpisů, zejm. též předpisů BOZP, povinnosti stanovené zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, atd;
 - b. dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností, označovat svá pracoviště a ostatní místa příslušnými bezpečnostními značkami, pravidelně min. 1x ročně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby dodržování předpisů o požární ochraně a neprodleně odstraňovat zjištěné závady po konzultaci s Pronajímatelem, bezodkladně oznamovat vznik požáru operačnímu středisku HZS JmK a Pronajímateli;
 - c. zajistit provádění revizí elektrických rozvodů a elektrospotřebičů používaných Nájemcem v Předmětu Nájmu, a to ve lhůtách stanovených platnými ČSN;
 - d. podrobit se školení Pronajímatele k provozu a obsluze výtahu resp. zajistit, aby všichni zaměstnanci a další osoby jím pověřené, které budou výtah používat, absolvovali toto školení.
2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební a nevratné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Odsouhlasené stavební úpravy nebo nevratné úpravy Předmětu Nájmu budou předmětem samostatného dodatku k této smlouvě.
3. Nájemce, jeho pracovníci, zákazníci a obchodní partneři či návštěvníci se budou zdržovat v Předmětu Nájmu a budou dodržovat právní předpisy a režimová opatření Pronajímatele týkající se ochrany majetku. Škody, které vzniknou v přímé souvislosti s provozem Předmětu Nájmu, či škody, které způsobí osoby, které Nájemce s jeho vědomím navštíví či se v Předmětu Nájmu s jeho souhlasem či v rámci jeho činnosti zdržují (zaměstnanci, dodavatelé, apod.), uhradí v plné výši Nájemce.
4. Pronajímatel zabezpečí potřebné úklidové práce pro společné prostory. Předmět Nájmu bude předán k výkonu nájmu bez vybavení (pokud není v protokolu o převzetí Předmětu Nájmu uvedeno jinak) a o jeho předání bude pořízen protokol.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly způsobu užívání a stavu Předmětu Nájmu. Termín kontroly bude oběma smluvními stranami předem dohodnut tak, aby nedošlo k narušení činnosti Nájemce. Právo Pronajímatele vstoupit do Předmětu Nájmu v mimořádných situacích (např. havárie) tím není dotčeno.

6. Pronajímatel nezajišťuje svoz odpadu, nájemce je povinen svoz vlastního odpadu zajistit na vlastní náklad.

VII. Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v Předmětu Nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce, a to na jeho náklad.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení majetku umístěného v Předmětu Nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům, zákazníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním Předmětu Nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody způsobené Nájemcem, jeho pracovníky, zákazníky nebo obchodními partnery či návštěvníky na Předmětu Nájmu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou chronologicky číslovaných dodatků.
2. Na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel se zavazuje neuveřejnit smlouvu v registru smluv v době 14 dnů od uzavření smlouvy, v této době je povinen smlouvu zveřejnit Nájemce a o jejím zveřejnění informovat Pronajímatele. Neuveřejní-li v této době smlouvu v registru smluv Nájemce, je oprávněn tak učinit Pronajímatel. Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že budou-li si plnit před účinností smlouvy, co má být podle smlouvy plněno, jde o zálohu.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
4. Smluvní strany se dohodly na zasilání jakékoliv běžné korespondence (upomínky, informace, návrhy dodatků, atd.) Nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na e-mail: **podatelna@jamu.cz** a Pronajímateli na adresu jeho sídla nebo na e-mail: **babka@aaps.cz**. Tím není vyloučena možnost použití IS datových schránek.
5. 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 nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými kogentními ustanoveními zákonů a ostatních právních norem), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy jež pozbyla platnosti. Ujednání v této smlouvě, jež jsou v rozporu s dispozitivními zákonnými ustanoveními, mají před těmito ustanoveními přednost. V případě, že nějaká otázka není touto smlouvou výslovně upravena, použije se příslušné zákonné ustanovení, zejm. z.č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
6. V případě okolností nastalých z důvodu vyšší moci (objektivních nepředvídatelných a neodvratitelných okolností nebo v důsledku zásahu úředních míst, které znemožní splnění povinnosti vyplývajících z této smlouvy (s výjimkou platebních povinností); za vyšší moc se

považuje např. živelná pohroma, výluky, stávky, mimořádně nepříznivé klimatické podmínky, požár apod.) je každá strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran (s výjimkou plnění platebních povinností), bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Vznik okolností vyšší moci je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit.

7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha č.1: typ. půdorys podlaží s vyznačením Předmětu Nájmu

V Brně dne 31.3.2025

V Brně 11.4.2025

Martin Babka
jednatel A515 s.r.o.
jako Pronajímatel

Dana Horníčková
kvestorka JAMU
jako Nájemce