

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a následující zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“):

Čl. I

Smluvní strany

Pronajímatel: **Mendelova univerzita v Brně**
se sídlem Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno - Černá Pole
IČ: 62156489, DIČ: CZ 62156489
bankovní spojení: xx
zastoupená prof. Ing. Danuší Nerudovou, Ph.D., rektorkou
ve věcech technických: xxx. xxxxx xxxxx, xxxxx xxxxx xxxxx
ve věcech běžného plnění smlouvy: xxx. xxxxx xxxxx, xxxxx xxxxx x xxxxx

a

Nájemce: **Libor Fašánek**
s místem podnikání Okružní 1730/28, 792 01 Bruntál
IČ: 60298405
zapsán dne 1.2.2000 v živnostenském rejstříku MUBR/84366 – 16/kri
bankovní spojení: xx

Čl. II

Předmět a účel nájmu

- (1) Pronajímatel je vlastníkem **budovy č. p. 35**, stavba ubytovacího zařízení, postavené na pozemku p.č. st. 1/1 **ve výukovém a rekreačním středisku Mendelovy univerzity v Brně Karlov pod Pradědem** (dále jen „VRS Karlov pod Pradědem“), zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 19 pro k. ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál. Pronajímatel je dále vlastníkem:
- stavby ubytovacího zařízení bez čísla popisného, postavené na pozemku p. č. st. 103, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 19 pro k. ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál;
 - jiné stavby bez čísla popisného, postavené na pozemku p.č. st. 245, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 19 pro k.ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál;
 - pozemku p.č. 745 o výměře 2478 m², jiná plocha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 19 pro k.ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál;
 - pozemku p.č. 605 o výměře 5908 m², trvalý travní porost, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 19 pro k.ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál;
 - pozemku p.č. 704/2 o výměře 596 m², ostatní plocha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 19 pro k.ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál.
- Grafické znázornění předmětu nájmu je obsaženo v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Součástí předmětu nájmu jsou rovněž věci movité, jejichž seznam bude uveden v předávacím protokolu.
- (2) Pronajímatel pronajímá nájemci prostory budovy č. p. 35 ve VRS Karlov pod Pradědem a další nemovitosti uvedené v čl. II odstavec 1 smlouvy za **účelem provozování rekreačního zařízení a poskytování rekreačních, ubytovacích a stravovacích služeb.**

- (3) Pronajímatel pronajímá nájemci uvedené nemovitosti rovněž za účelem ubytovacího a stravovacího **zajištění školící, výcvikové a výukové činnosti pronajímatele**, pořádané pro jeho zaměstnance a studenty. Jedná se zejména o zajištění výjezdních zasedání pro zaměstnance a výcvikových a výukových kurzů pro studenty pronajímatele.
- (4) Nájemce se zavazuje poskytovat rekreační, ubytovací a stravovací služby a zajišťovat školící, výcvikové a výukové činnosti ve VRS Karlov pod Pradědem **přednostně** zaměstnancům a studentům pronajímatele.
- (5) Nájemce je oprávněn poskytovat rekreační, ubytovací a stravovací služby ve VRS Karlov pod Pradědem i jiným osobám než zaměstnancům a studentům pronajímatele, je však povinen zajistit zaměstnancům a studentům pronajímatele při poskytování těchto služeb minimálně takové výhody (podmínky), které budou poskytnuty jiným osobám (rekreantům).
- (6) Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je v souladu s účelem nájmu a že v předmětu nájmu bude provozovat činnost výhradně v souladu s vymezeným účelem a v intencích svého živnostenského oprávnění. O předání předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, který bude zahrnovat aktuální stav předmětu nájmu, seznam věcí movitých a aktuální stav měřidel energií.

Čl. III

Doba trvání nájmu

- (1) Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 1. 11. 2018 do 31. 12. 2023**, a to s možností jejího prodloužení o 5 let za níže stanovených podmínek.
- (2) V případě, že nájemce doručí pronajímateli nejpozději 3 měsíců před skončením nájmu podle předchozího odstavce písemně oznámení s žádostí o prodloužení doby nájmu a pronajímatel ve lhůtě nejpozději 1 měsíce před uplynutím původní doby nájmu podle předchozího odstavce písemně neoznámí nájemci, že nemá zájem na dalším prodloužení nájmu z důvodu jiného využití předmětu nájmu pronajímatelem, prodlužuje se sjednaná doba nájmu podle této smlouvy o dobu dvou let za stejných podmínek, jako byla uzavřena tato smlouva, nebude-li dohodnuto jinak.
- (3) Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran. Pronajímatel je oprávněn po předchozí výzvě vypovědět tuto smlouvu, je-li nájemce v prodlení delším než 30 dnů s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem, nebo pokud nájemce i přes předchozí výzvu pronajímatele užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo poškozuje předmět nájmu. Vypovědní doba v uvedených případech činí 1 měsíc a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi.

Čl. IV

Nájemné a platba za služby

- (1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní **nájemné** za předmět nájmu podle čl. II odst. 1 smlouvy ve výši **1.200,- Kč** (slovy: jeden tisíc dvě stě korun českých) s DPH **ročně**.
- (2) Sjednané nájemné je splatné předem a bude nájemcem hrazeno na základě řádného daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, a to bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného na faktuře. Nájemné je fakturováno s DPH podle platných sazeb.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že smluvní nájemné může být, počínaje 1. 1. 2019, každý rok navýšeno o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem. V případě, že dojde k navýšení nájmu o hodnotu inflace, jak je uvedeno výše, dohodly se smluvní strany na tom, že navýšení nájemného o hodnotu inflace bude fakturováno zvláštní fakturou jedenkrát ročně.

- (4) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli **zálohy na služby** spojené s nájmem, a to na spotřebu elektrické energie, vodné a stočné, na základě zálohové faktury. Výše zálohy na služby se sjednává ve výši **31.000,- Kč** (slovy: třicet jedna tisíc korun českých) bez DPH měsíčně. Zálohy na služby budou vyúčtovány vždy za uplynulý kalendářní rok. Takové vyúčtování předloží pronajímatel nájemci v písemné podobě. V případě nedoplatku na straně nájemce budou uvedené zálohy odpovídajícím způsobem pronajímatelem navýšeny. V případě přeplatku na straně nájemce budou zálohy odpovídajícím způsobem sníženy, bude-li to nájemce požadovat.
- (5) Náklady spojené s telekomunikačními službami a provozem rezervačního systému bude hradit pronajímatel. Skutečně vynaložené náklady budou přefakturovány nájemci.
- (6) Součástí plateb záloh podle článku IV odstavec 4 nájemní smlouvy nejsou případné zvýšené náklady na stavební práce (akce). Případné hrazení nákladů za tyto akce bude řešeno dílčími písemnými dohodami podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- (7) Nájemné a zálohy na služby jsou nájemcem placeny podle faktur vystavených pronajímatelem vždy k **5 dni** každého měsíce. Splatnost faktur činí 14 dnů ode dne jejich vystavení.
- (8) Nájemce se zavazuje na svůj náklad zajistit pravidelný odvoz a ukládání komunálního odpadu.
- (9) Ostatní služby, jako je především praní veškerého prádla a vyvážení jímky, budou zajišťovány na náklady nájemce.

Čl. V Jistota

- (1) Za účelem zajištění závazků nájemce hradit pronajímateli peněžité plnění podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní **složil** nájemce před uzavřením této smlouvy pronajímateli na jeho účet peněžní prostředky ve výši **90.000,- Kč** (slovy: devadesát tisíc korun českých).
- (2) Uvedené peněžní prostředky budou sloužit zejména jako jistota pro případ vzniku peněžitých pohledávek vzniklých neuhrazením nájemného a služeb, neuhrazením smluvních pokut a úroků z prodlení nebo neuhrazením náhrady škody a k případnému započtení pohledávek. Po skončení nájmu bude nájemci složená jistota ponižená o případné pohledávky pronajímatele vrácena.

Čl. VI Další povinnosti nájemce

- (1) Nájemce se zavazuje **udržovat předmět nájmu** ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- (2) Nájemce se zavazuje **nezvyšovat stávající ceny za ubytování pro zaměstnance a studenty pronajímatele** bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stávající ceny ubytování jsou upraveny rozhodnutím kvestorky pronajímatele č. 2/2016 ze dne 26. 1. 2016, č. j. 1403/2016-989 (Ceník ubytovacích služeb na výukovém a rekreačním středisku Karlov pod Pradědem (VRS), rekreačním středisku Křižánky a stanovení storno poplatků.).
- (3) Nájemce se zavazuje **zajistit rezervaci ubytování a stravování pro zaměstnance a studenty pronajímatele** podle písemného požadavku pronajímatele. Tento požadavek sdělí pronajímatel nájemci pro letní sezónu nejpozději do konce února daného kalendářního roku a pro zimní sezónu nejpozději do 30. září daného kalendářního roku.
- (4) Nájemce se dále zavazuje užívat předmět nájmu za účelem uvedeným v této smlouvě a dodržovat přitom příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické předpisy a další právní předpisy.

- (5) Nájemce **není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu** třetí osobě.
- (6) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli **nahlížet do účetnictví** nájemce, vztahujícího se k předmětu nájmu, a pořizovat z něj fotokopie a výpisy.
- (7) Běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy **do výše 20.000,- Kč** bez DPH ročně provádí nájemce **na vlastní náklady**. Nad uvedenou výši hradí běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy pronajímatel s tím, že nájemce je povinen vyžádat si dopředu od pronajímatele jeho souhlas s touto údržbou a opravami.
- (8) Všechny případné stavební zásahy do předmětu nájmu je nájemce povinen předem projednat a nechat odsouhlasit pronajímatelem.
- (9) Nájemce je odpovědný za dodržování platných předpisů v oblasti životního prostředí, zejména zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a za dodržování kanalizačního řádu správce kanalizace.
- (10) Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na jeho běžné opotřebení.

Čl. VII

Další povinnosti pronajímatele

- (1) Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s účelem nájmu spojeno.
- (2) Pronajímatel se zavazuje ročně **investovat** minimálně **20.000,- Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých) s DPH do předmětu nájmu.
- (3) Investice podle odst. 2 tohoto článku budou směřovat zejména do stavebních úprav předmětu nájmu, zkvalitnění ubytovacích služeb včetně investic do vybavení a do běžné a ostatní údržby předmětu nájmu a jeho nezbytných oprav nad rámec údržby a oprav prováděných nájemcem na jeho vlastní náklady.
- (4) Pronajímatel je povinen předem projednat investice do předmětu nájmu s nájemcem.
- (5) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádný výkon jeho práv dle této smlouvy.
- (6) Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících nájemci v řádném užívání předmětu nájmu.

Čl. VIII

Sankce

- (1) Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného nebo úhrady za služby spojené s předmětem nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **0,05 %** denně z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce po ukončení nájmu neodevzdá předmět nájmu pronajímateli řádně a včas uhradí pronajímateli mimo náhrady za užívání předmětu nájmu ve výši sjednaného nájemného za dobu od ukončení nájmu do vyklizení předmětu nájmu, také smluvní pokutu ve výši **2.000,- Kč** za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.
- (3) Uhrazením smluvních pokut nezaniká právo na náhradu škody v plné výši, tedy zaplacení smluvních pokut se nezapočítává na náhradu škody.

Čl. IX
Ochrana osobních údajů a důvěrných informací

- (1) Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění smlouvy si mohou:
- 1.1. vzájemně poskytnout informace, které budou považovány za osobní údaje podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně [fyzických osob](#) v souvislosti se zpracováním [osobních údajů](#) a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů);
 - 1.2. získat přístup k osobním údajům zaměstnanců druhé smluvní strany;
 - 1.3. poskytnout si důvěrné informace.
- (2) Smluvní strany se zavazují, že zajistí ochranu osobních údajů a důvěrných informací před jejich krádeží, zcizením či jiným nepovoleným zpřístupněním třetí osobě.
- (3) Obě strany se zavazují nepoužít osobní údaje fyzických osob a důvěrné informace druhé smluvní strany jinak, než za účelem plnění smlouvy nebo uplatnění svých práv ze smlouvy.
- (4) Pokud jsou důvěrné informace poskytovány v písemné podobě anebo ve formě textových souborů na počítačových médiích, je předávající strana povinna upozornit přijímající stranu na důvěrnost takového materiálu jejím vyznačením alespoň na titulní stránce.

Čl. X
Závěrečná ustanovení

- (1) Vztahy ve smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- (2) Smluvní strany berou na vědomí, že Mendelova univerzita v Brně je povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Smlouvu lze měnit pouze číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- (4) Předchozí ujednání smluvních stran o nájmu VRS Karlov pod Pradědem pozbývají účinnosti této smlouvy platnosti.
- (5) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
- (6) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran.
- (7) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a že ji uzavírají ze své vážné a svobodné vůle, prosté omylu. Na důkaz toho připojují svoje podpisy.

Příloha č. 1: Grafické znázornění předmětu nájmu

V Brně dne

V Karlově pod Pradědem dne

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
prof. Ing. Danuše Nerudová, Ph.D.
rektorka

.....
Libor Fašánek

