

## *Nájemní smlouva č. 800/2/2010*

**Pronajímatel:** *Masarykova univerzita*  
*se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno*  
*zastoupena doc. Ing. Ladislavem Janičkem, Ph.D., MBA, kvestorem*  
*ve věcech provozně-technických xxx*  
*IČ: 00216 224 DIČ: CZ00216224*  
*bankovní spojení: xxx č. účtu: xxx*  
*veřejná vysoká škola, nezapisuje se do obchodního rejstříku (zřízena ze zákona)*

**Nájemce :** *Obchodní společnost Synerga a.s.*  
*se sídlem Masná 34, 602 00 Brno*  
*jednající Ing. Martinem Polákem, předsedou představenstva*  
*IČ: 607 35 678 DIČ: CZ 607 35 678*  
*bankovní spojení: xxx č. účtu: xxx*  
*zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B 1510*

uzavírají v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

### **I.**

#### ***Předmět a účel nájmu***

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu (budovy) VŠ kolejí Sladkého 13 v Brně, situovaného na pozemku p. č. 189 o výměře 2776 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří) a objektu trafostanice, situovaného na pozemku p. č. 190 o výměře 67 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), to vše zapsaných na LV č. 802 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, k. ú. Komárov, obec Brno, okres Brno-město. Ve shora označené budově, v prvním a druhém podlaží (1. NP a 2. NP) se nachází nebytové prostory – kanceláře, skladové prostory, kuchyňky a chodby spolu s příslušenstvím, to vše specifikované v Přílohách č. 1 a č. 3, které jsou nedílnými součástmi této smlouvy. V objektu trafostanice se nachází nebytové skladové prostory specifikované v Příloze č. 1.

Pronajímatel přenechává do užívání nájemci za podmínek touto smlouvou sjednaných shora označené nebytové prostory o podlahové výměře celkem 956,28 m<sup>2</sup> a 41,6 m<sup>2</sup> k administrativním činnostem vztahujícím se k předmětu podnikání podle výpisu z obchodního rejstříku, vedeného pro nájemce, v souladu s účelem plynoucím ze stavebně-technického určení nebytových prostor.

Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem nebytových prostor a potvrzuje, že pronajaté prostory jsou způsobilé k jejich řádnému užívání ke sjednanému účelu.

### **II.**

#### ***Doba nájmu***

Nájem se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 01. července 2010.

### **III.**

#### ***Cena a platební podmínky***

1. Výše nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené se sjednává dohodou podle Přílohy č. 1 smlouvy, s výjimkou nájemného za měsíc červenec 2010, pro které platí úprava podle odstavce 5. tohoto článku, v souladu s obecně závaznými a jinými právními předpisy a ostatní normativní úpravou, zejm. cenovými předpisy platnými v době sjednání této smlouvy. Při změně cenových předpisů nebo jiných skutečností rozhodných pro stanovení nájemného nebo úhrady za služby s nájmem spojené se změně i jejich výše počínaje prvním kalendářním dnem v měsíci následujícím po vzniku některé ze skutečností rozhodných pro změnu nájemného nebo úhrady za služby s nájmem související.
2. Pronajímatel je oprávněn upravit nájemné každoročně podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebních cen a zveřejněné Českým statistickým úřadem

v následujícím kalendářním roce. Cenová úprava bude provedena ke dni 01. 01. 2011 a vždy ke dni 01. 01. následujícího kalendářního roku, v němž je index zveřejněn, při vyúčtování nájemného v nejbližším fakturačním období. Inflační doložka podle tohoto ujednání se nevztahuje na rok 2010, v němž je tato smlouva uzavřena.

3. Pronajímatel vyúčtuje nájemné a úhradu za služby s nájmem související ve výši podle Přílohy č. 1 smlouvy měsíčně předem (s výjimkou dodávek elektrické a tepelné energie a vodného a stočného, viz násl.) na základě daňového dokladu (faktury), pronajímatelem vystaveného ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, kterým se rozumí první kalendářní den příslušného měsíce.  
Úhrada za služby související s dodávkami elektrické a tepelné energie a vodného a stočného ve výši podle Přílohy č.1 smlouvy bude nájemci fakturována měsíčně zpětně na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu (faktury) podle skutečných nákladů, nejpozději do 15 dnů po obdržení vyúčtování těchto služeb od dodavatelů energií.
4. K nájemnému se připočítává DPH podle zákonné sazby platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Pronajímatel prohlašuje ve smyslu § 56/4 zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že uplatní DPH u nájmu smlouvou dotčených nebytových prostor sjednaného pro účely uskutečnění ekonomických činností nájemce.
5. Smluvní strany sjednaly nájemné za měsíc červenec 2010 paušální částkou 1 000,00 Kč, slovy jedentisíkorunčeských; výše nájemného za měsíc srpen 2010 a násl. se řídí odstavcem 1. tohoto článku.
6. Daňové doklady (faktury) mají náležitosti daňového dokladu a obchodní listiny, hradí se bezhotovostním převodem na bankovní spojení pronajímatele a jsou splatné ve lhůtě 14 kalendářních dnů ode dne jejich vystavení pronajímatelem. Pro případ prodloužení nájmu s jejich úhradou se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodloužení nájmu s jejich úhradou.

#### **IV.**

##### ***Ukončení nájemní smlouvy***

1. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí některou ze smluvních stran s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním kalendářním dnem v měsíci následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Jde-li o prodloužení s placením nájemného nebo úhrad služeb s nájmem souvisejících po dobu více jak 30 dní po splatnosti nájemného nebo úhrady služeb s nájmem souvisejících, výpovědní lhůta činí jeden měsíc a plyne ode dne jejího doručení nájemci.  
Pro doručování výpovědi platí smluvní fikce podle násl. odstavce 2. tohoto článku.
2. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce
  - užívá nebytový prostor v rozporu se sjednaným účelem;
  - přenechá nebytový prostor nebo jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - porušuje právní a ostatní předpisy týkající se klidu a pořádku v objektu (uvedené platí i pro osoby, kterým nájemce umožní přístup do nebytových prostor) nebo poruší některou z povinností uvedených v čl. V. odst. 5., 6. a 10. smlouvy,
  - zanikne bez ohledu na vznik jeho případného právního nástupnictví.Právní účinky odstoupení nastávají dnem doručení jeho písemného vyhotovení nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. jinou, kterou nájemce písemně sdělí pronajímateli. V pochybnostech platí, že odstoupení je doručeno třetím kalendářním dnem ode dne jeho podání provozovateli poštovní licence, a to bez ohledu na to, zda adresát písemnosti se o uložení písemnosti dozvěděl.
3. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory, případně další jemu svěřený majetek pronajímatele v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; nájemce se zavazuje předat pronajaté prostory pronajímateli s výmalbou, není-li ujednáno jinak. Nájemce nemá právo při ukončení nájmu na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu

nájmu za dobu trvání nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci řádnou součinnost a nebytové prostory od něj převzít.

4. V případě, že ke dni skončení nájmu nájemce řádně nevyklidí pronajaté prostory a protokolárně je nepředá zpět pronajímateli ve sjednaném rozsahu nebo řádně nepředá pronajímateli případně jemu svěřený další majetek pronajímatele, nájemce hradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení nájemce s řádným vyklizením a protokolárním předáním nebytového prostoru nebo s řádným předáním nájemci případně svěřeného dalšího majetku pronajímatele, ledaže by k prodlení se splněním povinnosti nájemce došlo v důsledku prodlení pronajímatele.

## V.

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

#### ***Pronajímatel:***

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání za podmínek touto smlouvou sjednaných.
2. V ostatním platí zákonná úprava práv a povinností pronajímatele.
3. Pronajímatel provádí pravidelné revize v pronajatých prostorách dle platných ČSN.

#### ***Nájemce:***

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a v pronajatých prostorách vykonávat pouze takovou činnost, která je v souladu s účelem této smlouvy podle jejího čl. I.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním prostor, a to včetně případně pronajatého movitého majetku. Hradí drobné opravy na majetku pronajímatele do výše 5 000,- Kč, v případě dražších oprav předem informuje pronajímatele.
3. Nájemce zabezpečí na vlastní náklady pravidelný úklid společného schodiště a přístupových chodeb uvnitř budovy. Pro případ, že objekt užívá další nájemce (podnájemce), sjednává se odpovědnost za úklid společná a nerozdílná.
4. Nájemce je povinen bezodkladně po zjištění oznámit pronajímateli hrozící škodu nebo vznik škody na majetku pronajímatele a je povinen umožnit pronajímateli provedení oprav či jiných odpovídajících opatření, jinak v celém rozsahu odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
5. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí provádět v pronajatých prostorách žádné stavební nebo provozně-technické úpravy včetně úprav na vybavení nájemních prostor a ostatního majetku pronajímatele.
6. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí dát pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.
7. Nájemce dle vlastního uvážení provede na svůj náklad výměnu zámků od dveří do pronajatých prostor. Jeden klíč bude v zapečetěné obálce uložen u provozní Ivetty Rozsypalové pro případ požáru či jiné mimořádné události, v případě otevření obálky pronajímatel sepiše protokol a nájemce o tom neprodleně informuje.
8. Nájemce se zavazuje, že stáním vozidel při zásobování nesmí být narušen volný příjezd k přílehlým komunikacím, dodržuje zákaz parkování, je oprávněn parkovat jen na místech k tomu účelu pronajímatelem vyhrazených.
9. Nájemce zabezpečí na vlastní náklady pravidelný celoroční úklid parkoviště situovaného za budovou Sladkého 13. Pro případ, že parkoviště užívá další nájemce (podnájemce), sjednává se odpovědnost za úklid společná a nerozdílná.
10. Pronajímatel má budovu, v níž jsou situovány pronajaté nebytové prostory, pojištěnou proti živelným rizikům. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody vzniklé na majetku nájemce jím vneseného do pronajatých prostor a na majetku nájemce jím umístěného na venkovních prostorách; nájemce se zavazuje na svůj náklad tento majetek pojistit a být účasten tohoto pojištění po dobu trvání této smlouvy.
11. Nájemce odpovídá za chování a bezpečnost svých zaměstnanců a ostatních osob, kterým umožní přístup do pronajatých prostor a do objektu, dle potřeb bezodkladně sjedná na svoje náklady nápravu.

Pokud jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby, kterým umožní přístup do těchto prostor a do objektu, způsobí škodu na majetku pronajímatele, nájemce ji bezodkladně uhradí v plném rozsahu.

12. Nájemce je povinen dodržovat předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu, zejm. hygienické a ekologické předpisy, bezpečnostní předpisy a vyhlášku o PO. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že se řádně seznámil s požárními poplachovými směrnicemi a požárními evakuačními plány platnými pro objekt VŠ kolejí Sladkého 13.

## **VI.**

### ***Ostatní a závěrečná ustanovení***

1. Smluvní strany se zavazují vzájemně a bezodkladně se informovat o změně údajů týkajících se jejich identifikace, jakož i o ostatních skutečnostech rozhodných pro řádné plnění této smlouvy.
2. Smluvní pokuty touto smlouvou sjednané se platí nezávisle na tom, zda porušení smluvní povinnosti ze strany nájemce, která je zajištěna smluvní pokutou, nájemce zavinil či nikoliv a nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne v této souvislosti pronajímateli škoda, kterou lze vymáhat samostatně.
3. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat výlučně písemně formou dodatků, pořadově očíslovaných a potvrzených oprávněnými zástupci smluvních stran: výjimkou z požadavku na uzavření písemného dodatku je změna výše nájemného na základě inflační doložky podle čl. III./2. této smlouvy.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem 01. července 2010.
5. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran. Nedílnou součástí smlouvy jsou (oboustranně potvrzené):  
*Příloha č.1 „Výše nájemného a kalkulace úhrad za služby s nájmem související.“*  
*Příloha č.2 „Protokolární předání a převzetí nebytových prostor.“*  
*Příloha č.3 „Plánek pronajatých ploch“*

V Brně dne 1.7. 2010

.....  
**za pronajímatele**  
**doc. Ing. Ladislav Janíček, Ph.D., MBA**  
**investor**

.....  
**za nájemce**  
**Ing. Martin Polák**  
**předseda představenstva**

**Příloha č. 1 k Nájemní smlouvě č. 800/2/2010**  
**Výše nájemného a kalkulace úhrad za služby s nájmem související**

Objekt: VŠ koleje Sladkého 13

V prvním a druhém nadzemním podlaží (1. NP + 2. NP) objektu se nachází níže uvedené nebytové prostory:

**1. NP**

*Místnosti:*

Kanceláře:

místnost č. N01012 knihovna .....	83,15 m2
místnost č. N01012a kancelář .....	14,82 m2
místnost č. N01014 posluchárna .....	35,93 m2
Celkem.....	133,90 m2

Chodby, sklady a soc.zařízení:

místnost č. N01002 vrátnice .....	8,06 m2
místnost č. N01004 úklidová komora .....	1,82 m2
místnost č. N01005 předsíň .....	2,12 m2
místnost č. N01006 WC .....	1,31 m2
místnost č. N01007 WC .....	1,31 m2
místnost č. N01008 předsíň.....	2,56 m2
místnost č. N01009 WC .....	2,37 m2
místnost č. N01010 WC .....	1,31 m2
místnost č. N01011 chodba .....	25,58 m2
místnost č. N01013 posluchárna .....	84,28 m2
místnost č. N01015 posluchárna .....	36,00 m2
místnost č. N01016 laboratoř .....	31,74 m2
místnost č. N01017 chodba.....	21,04 m2
místnost č. N01018 schodiště .....	12,17 m2
místnost č. N01019 úklid.komora.....	1,33 m2
místnost č. N01020 chodba .....	4,91 m2
místnost č. N01021 sklad .....	5,39 m2
místnost č. N01021a sklad .....	1,24 m2
místnost č. N01022 kancelář .....	8,88 m2
místnost č. N01023 sprcha ... ..	3,06 m2
místnost č. N01024 šatna .....	11,17 m2
místnost č. N01025 sprcha .....	5,03 m2
místnost č. N01026 předsíň .....	1,51 m2
místnost č. N01027 WC .....	1,22 m2
místnost č. N01028 předsíň .....	1,51 m2
místnost č. N01029 WC .....	1,49 m2
místnost č. N01030 WC .....	1,18 m2
místnost č. N01031 sprcha... ..	5,06 m2
místnost č. N01032 šatna .....	12,51m2
místnost č. N01033 kancelář .....	9,00 m2
místnost č. N01034 sklad .....	8,89 m2
celkem .....	315,05 m2

**2. NP**

*Místnosti:*

Kanceláře:

místnost č. N02002 část kanceláře.....	13,14 m2
místnost č. N02005 kancelář .....	30,68 m2
místnost č. N02006 kancelář .....	30,50 m2
místnost č. N02007 kancelář .....	31,72 m2
místnost č. N02008 reprezentativní prostory	50,86 m2
místnost č. N02011 kancelář .....	31,76 m2
místnost č. N02012 kancelář .....	31,90 m2
místnost č. N02014 kancelář .....	31,97 m2

místnost č. N02015 kancelář .....	30,86 m2
místnost č. N02016 kancelář .....	20,28 m2
Celkem.....	303,67 m2
Chodby, sklady a soc.zařízení:	
místnost č. N2001 chodba .....	47,81 m2
místnost č. N02002 část kanceláře.....	31,20 m2
místnost č. N02004 sklad .....	3,29 m2
místnost č. N2009 kuchyňka .....	10,03 m2
místnost č. N02009a sklad .....	5,14 m2
místnost č. N02010 reprezentativní prostory	31,36 m2
místnost č. N02013 kancelář .....	30,55 m2
místnost č. N02018 chodba .....	9,61 m2
místnost č. N02019 kuchyňka .....	10,79 m2
místnost č. N02020 úklidová komora .....	3,51 m2
místnost č. N02021 předsíň .....	5,08 m2
místnost č. N02022 WC .....	1,20 m2
místnost č. N02023 WC .....	1,36 m2
místnost č. N02024 WC .....	1,23 m2
místnost č. N02025 WC .....	1,39 m2
místnost č. N02026 WC .....	5,92 m2
místnost č. N02027 předsíň .....	4,19 m2
Celkem .....	203,66 m2
Kanceláře celkem .....	437,57 m2
Chodby, sklady a soc.zařízení celkem .....	518,71 m2
Nebytové prostory celkem .....	956,28 m2

#### Objekt: Trafostanice

V přízemí objektu se nachází nebytové prostory pro účely skladovacích prostor.

#### 1.Nájemné

##### *Objekt: Trafostanice*

Cena nájemného za užívání trafostanice se sjednává dohodou v paušální výši 500,00 Kč za měsíc.

##### *Objekt: VŠ koleje Sladkého 13*

Cena nájemného za užívání kanceláří se sjednává dohodou ve výši 1 100,00 Kč za rok/m2. Cena za skladové prostory, kuchyně a ostatní místnosti se sjednává dohodou ve výši 450,00 Kč za rok/m2.

- Kanceláře: Výpočet:  
437,57 m2 x 1100,00 Kč cena = 481 327,-Kč/rok:12= 40 110,58 Kč
- Skladové prostory a kuchyně Výpočet:  
518,71 m2 x 450,00 Kč cena= 233 419,50 Kč/rok:12= 19 451,63 Kč

-----  
Celkem = 59 562,21 + 500,- = 60 062,21 zaokrouhleno ..... **60 062,- Kč /měsíčně**

#### 2. Služby s nájmem související

- Odvoz odpadu

Dle smlouvy o sběru, svozu a likvidaci odpadu na rok 2010 byla stanovena cena

48 285,- Kč/rok za objekt budovy Sladkého 13

Výpočet: 48 285,- Kč : 454 (počet osob v obj.) x 40 osob (firma) =

4 254,20 Kč/rok: 12 = 354,52 Kč

- Úklid venkovních ploch

Úklid venkovních ploch v areálu zabezpečuje firma REEHAP s. r. o. Z celkového objemu částky, která je firmě fakturována za úklid venkovních ploch před vstupem do budovy, se nájemci vypočítává částka ve výši 750,- Kč

-----

Celková částka za služby s nájmem související činí 1 104,52 Kč, zaokrouhleno ...**1 105,- Kč/měsíčně**

### 3. Elektrická energie

Hodnota spotřebované el.energie se určuje na základě odpočtu z připojených 2 ks elektroměrů (1 ks na každé podlaží). Cena za el. energii bude fakturována dle aktuálních cen za el.energií.

### 4. Tepelná energie

Celková spotřeba tepelné energie bude účtována jako 2/3 spotřeby zaznamenané podružným měřičem objektu „D“. Cena za tepelnou energii se fakturuje dle aktuální ceny za teplo.

### 5. Studená voda (vodné a stočné)

Celková spotřeba za studenou vodu bude účtována jako spotřeba zaznamenaná podružným měřičem objektu „D“, přičemž budou odečteny náklady za studenou vodu (15,4 m<sup>3</sup>/měsíc) firmy užívající 3.NP objektu „D“ (obchodní společnost DEA ENERGETICKÁ AGENTURA, spol. s r.o.).

Cena za studenou vodu se fakturuje dle aktuální ceny za studenou vodu

### 6. Teplá voda

Celková spotřeba za teplou vodu bude účtována jako spotřeba zaznamenaná podružným měřičem objektu „D“, přičemž budou odečteny náklady za teplou vodu ( 6,6 m<sup>3</sup>/měsíc) firmy užívající 3.NP objektu „D“ (obchodní společnost DEA ENERGETICKÁ AGENTURA, spol. s r.o.).

Cena za teplou vodu se fakturuje dle aktuální ceny za teplou vodu

Výše uvedené ceny jsou stanoveny bez DPH, k cenám se připočítává DPH podle zákonné sazby platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

**Nájemné spolu s úhradou za služby s nájmem souvisejícími za měsíc činí 61 167,- Kč**

Ceny za spotřebovanou elektrickou a tepelnou energii a vodu se fakturují měsíčně dle aktuálních cen.

V Brně dne 1.7. 2010

za pronajímatele

za nájemce