

# S m l o u v a

## o nájmu nebytových prostor

uzavřená mezi

1/ **Opatstvím Staré Brno Řádu sv. Augustina** se sídlem v Brně, Mendlovo nám. 1, IČ 00569089, DIČ CZ00569089, zastoupeným svým opatem P. Ing. ThDr. Evženem **M a r t i n c e m**, OSA, jako pronajímatelem  
(dále jen **pronajímatel**)

a

2/ **Masarykovou univerzitou** se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 9, IČ 00216224, DIČ CZ00216224, zastoupenou kvestorem doc. Ing. Ladislavem **J a n í č k e m**, Ph.D., MBA, jako nájemcem  
(dále jen **nájemce**)

1.

Pronajímatel je oprávněn nakládat na základě svého vlastnického práva s domem v Brně, Mendlovo nám. 1a, umístěném na pozemku p.č. 9, k.ú. Staré Brno. Na prvním nadzemním podlaží této nemovitosti se nachází mimo jiné soubor místností o celkové výměře 454,5 m<sup>2</sup>, se samostatným vchodem, určený k jiným než k bytovým účelům. Pro účely stanovení sazby nájemného podle čl. 5 této smlouvy se tyto nebytové prostory dále člení na tzv. hlavní místnosti o celkové výměře 297,9 m<sup>2</sup> a na tzv. vedlejší místnosti o celkové výměře 156,6 m<sup>2</sup>. Bližší specifikace těchto nebytových prostor ve verbální i grafické podobě je jako **příloha č. 1** nedílnou součástí této smlouvy.

2.

Pronajímatel se zavazuje, že nebytové prostory podle čl. 1 této smlouvy přenechá nájemci k jeho výhradnímu užívání pro jeho účely. Součástí oprávnění nájemce, vyplývajícího z tohoto závazku pronajímatele, je také příležitostné použití některých dalších nebytových prostor pronajímatele jako zázemí příslušné výstavnické, přednáškové nebo kongresové činnosti, a to v nezbytně nutném rozsahu a po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem. Tato dohoda přitom musí obsahovat označení příslušné akce, přesné vymezení příslušných prostor a doby jejich použití. Pronajímatel se současně zavazuje, že bude nájemci poskytovat služby s užíváním těchto prostor spojené, a to nepřetržitě po celou dobu nájmu podle této smlouvy, nedohodnou-li se obě strany v jednotlivém případě později jinak. Službami se pro účely této smlouvy rozumí dodávka elektrické energie, tepla, plynu a vody, sběr odpadních vod, odvoz odpadků, úklid a osvětlení společných prostor a služba vrátnice. Společnými prostory se pro účely této smlouvy rozumí ty části domu podle článku 1 této smlouvy, včetně přílehlých komunikací, které jsou ve vlastnictví pronajímatele a které musí zůstat volně přístupné nájemci a ostatním uživatelům domu podle čl. 1 této smlouvy za účelem jejich přístupu do jimi užívaných prostor.

3.

Nájemce se zavazuje užívat najaté nebytové prostory podle čl. 1 této smlouvy výhradně k provozování výstavnické, přednáškové, vzdělávací a kongresové činnosti a k dalším činnostem, které jsou s tím spojeny, zejména k činnostem vědeckovýzkumným a administrativním.

4.

Nájemce se zavazuje nepřenechávat najaté nebytové prostory podle čl. 1 této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k užívání jiným osobám, s výjimkou právnických osob, na kterých se nájemce podílí většinovým majetkovým podílem nebo které ovládá jinak.

5.

Není-li dále ujednáno jinak, zavazuje se nájemce platit pronajímateli za užívání nebytových prostor podle čl. 1 této smlouvy celkem nájemné ve výši 1 074 200,- Kč ročně. Nájemné za duben – prosinec roku 2007 činí 805 650,- Kč. V tomto smluvním nájemném je zahrnuto i využití dalších prostor v souladu s čl. 2 této smlouvy, zejména místností tzv. Mendelova refektáře, v celkovém rozsahu 15 dnů ročně, v roce 2007 však 14 dnů. V případě jiného rozsahu využití bude s předstihem sjednána odpovídající úprava celkové ceny pronájmu současně s projednáním dle čl. 2.

6.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za služby podle čl. 2 této smlouvy úhradu ve výši nákladů pronajímatelem na tyto služby skutečně vynaložených. Nebude-li možné tyto náklady pro nájemce odčítat přímo ze zvláštních měřících zařízení, budou pro nájemce stanoveny podle vzájemného poměru ploch, užívaných v domě podle čl. 1 této smlouvy nájemcem a jinými jeho uživateli.

7.

V závislosti na znehodnocování měny, v níž je sjednáno nájemné podle čl. 5 této smlouvy, inflací vyšší než 5 %, je pronajímatel oprávněn zvyšovat toto nájemné svým jednostranným opatřením, a to vždy k 1. 1. každého kalendářního roku pro celý následující rok a o částku, odpovídající celkovému indexu inflace, jak bude vyhlášen příslušným orgánem státní správy. Nájemce se zavazuje respektovat toto opatření pronajímatele jako součást této smlouvy. Poprvé tak může pronajímatel učinit k 1. 1. 2008.

8.

Nájemné podle čl. 5 této smlouvy bude nájemce platit na účet pronajímatele XXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX čtvrtletně ve výši jedné čtvrtiny  
ročního plnění. Nájemné je považováno za plnění osvobozené od DPH bez nároku na  
odpočet DPH. Dnem uskutečnění plnění je poslední den prvního měsíce příslušného  
kalendářního čtvrtletí. Nájemné za příslušné čtvrtletí je splatné v den uskutečnění plnění.  
Platební kalendář pro příslušný rok tvoří přílohu této smlouvy.

9.

Úhradu za služby podle čl. 6 této smlouvy bude nájemce provádět na účet pronajímatele  
uvedený v čl. 8 této smlouvy formou pravidelných čtvrtletních záloh ve výši 50.000,-  
Kč. Zálohy jsou splatné poslední den prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.  
Vyúčtování záloh provede pronajímatel k datu uskutečnění zdanitelného plnění podle §  
21 odst. 7 písm. j) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Platební kalendář  
pro příslušný rok tvoří přílohu této smlouvy.

10.

Pro případ prodlení se zaplacením nájemného a úhrady za služby ve lhůtách podle čl. 8 a  
čl. 9 této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši  
0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, kterou je nájemce povinen ve  
stanovené lhůtě zaplatit. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné  
výši.

11.

Nájemce se zavazuje s najatými prostorami podle čl. 1 této smlouvy nakládat šetrně a  
přiměřeně jejich účelu a stavebnímu určení a chránit je před poškozením, zneužitím nebo  
zničením.

12.

Nebude-li v jednotlivém případě dohodnuto jinak, je nájemce oprávněn provádět  
stavební a jiné obdobné úpravy najatých nebytových prostor pouze po předchozím  
písém souhlasu pronajímatele a na svoje vlastní náklady.

13.

Nájemce se zavazuje na svoje vlastní náklady provádět úklid, běžnou údržbu a drobné opravy najatých nebytových prostor. Drobnými opravami se pro účely této smlouvy rozumí opravy, které v jednotlivém případě nepřevyšují částku 5.000,- Kč.

14.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavebně technickým stavem najatých nebytových prostor a jejich příslušenství a potvrzuje, že podmínky jejich nájmu, jak jsou obsaženy v této smlouvě, byly sjednány s přihlédnutím k tomuto stavu a ke všem případným rizikům z něho vyplývajícím a nemohou být pouze s poukazem na tento stav měněny.

15.

Není-li touto smlouvou ujednáno jinak, řídí se vzájemným právní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění včetně práv nájemce vyplývajících z odpovědnosti pronajímatele za porušení jeho povinností podle citovaného zákona a této smlouvy.

16.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

17.

Tuto smlouvu lze změnit nebo zrušit pouze jinou písemnou dohodou obou smluvních stran. Tuto smlouvu lze také vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Tuto smlouvu lze také vypovědět písemnou výpovědí pronajímatele pro prodlení nájmu s úhradou nájemného nebo s úhradou za služby nebo jejich části ve lhůtách podle čl. 8 a čl. 9 této smlouvy o více než 15 dní s tím, že nájem skončí uplynutím jednoměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.

18.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 4. 2007.

19.

Dáno v Brně dne 30. 3. 2007 ve dvou originálních písemných vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

pronajímatel

nájemce