

SMLOUVA O NÁJMU

Smluvní strany:

Veterinární a farmaceutická univerzita Brno

se sídlem: Palackého tř. 1946/1, 612 42 BRNO

IČ: 62157124

DIČ: CZ62157124

zastoupená prof. MVDr. Aloisem Nečasem, Ph.D., MBA, rektorem

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Masarykova univerzita

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

IČ: 00216224

DIČ CZ 00216224

zastoupená prof. MUDr. Martinem Barešem, Ph.D., rektorem

(dále jen „nájemce“)

dále také společně jako „smluvní strany“

uzavřely podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- pozemku p. č. 3794 o výměře 1 200 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, *interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 18,*
- pozemku p. č. 3783 o výměře 1 564 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, *interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 44,*
- pozemku p. č. 5434/9 o výměře 224 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, *interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 44a,*
- pozemku p. č. 5434/24 o výměře 1 409 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, *interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 45,*

vše v obci Brno-město, katastrální území Královo Pole, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 6076.

II. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání:

- pozemek p. č. 3794, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (*interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 18*),
- pozemek p. č. 3783, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, (*interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 44*),
- pozemek p. č. 5434/9, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (*interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 44a*),
- pozemek p. č. 5434/24, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (*interní označení v evidenci pronajímatele budova č. 45*),

vše v obci Brno-město, katastrální území Královo Pole, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 6076.

Celková plocha pronajímaných prostor je 10 619,19 m²

Podlahová plocha primárních užitných prostor: 5 119,73 m²

Podlahová plocha vedlejších užitných prostor: 1 269,24 m²

Podlahová plocha ostatních prostor: 4 230,22 m²

Předmět nájmu tvoří i nábytek, který se v budovách ke dni podpisu smlouvy nachází.

(vše uvedené výše v tomto čl. dále jen „**předmět nájmu**“)

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu pro činnosti vymezené zákonem o vysokých školách, kterými jsou:
 - uskutečňování studijních programů a programů celoživotního vzdělávání,
 - vědecká a výzkumná, vývojová a inovační, umělecká nebo další tvůrčí činnost,
 - doplňková činnost.
2. Předmět nájmu je způsobilý k užívání k účelu podle odstavce 1).
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavebním a technickým stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přijímá.
4. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn užívat předmět nájmu k jiným účelům.
5. Nájemce není oprávněn poskytnout předmět nájmu do podnájmu.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 60 měsíců počínaje dnem 1. 7. 2020. Nájemce má právo opce na prodloužení doby nájmu. Toto právo může nájemce realizovat nejpozději tři měsíce před uplynutím doby nájmu, a to tak, že písemně oznámí pronajímateli, že má zájem o prodloužení doby nájmu, přičemž toto oznámení musí být ve shora uvedené lhůtě pronajímateli doručeno. Na základě uplatnění práva opce se doba nájmu prodlužuje o dva roky, tj. do 30. 6. 2027. Nájemce je oprávněn využít práva opce na prodloužení doby nájmu při zachování postupu popsaného výše celkem dvakrát., tj. při využití práva opce podruhé se doba nájmu prodlužuje o další 2 roky, tedy do 30. 6. 2029.

V. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno po dohodě obou smluvních stran ve výši 21 485 000 Kč (slovy dvacet jedna milionů čtyři sta osmdesát pět tisíc korun českých) ročně.
2. Předmět nájmu dle článku II. je osvobozen od daně z přidané hodnoty.
3. V nájemném není zahrnuta úhrada služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, přičemž se jedná o:
 - a) dodávky energií souvisejících s užíváním předmětu nájmu,
 - b) platby za srážkovou vodu,
 - c) ostrahu předmětu nájmu,
 - d) příspěvek na provoz knihovny pronajímatele,
 - e) likvidaci odpadů,
 - f) úhradu nákladů na údržbu komunikací, zeleně, veřejného osvětlení,
 - g) paušální služby spojené s provozem telefonní ústředny a servisem pevných linek užívaných v předmětu nájmu,
 - h) hovorné.
4. Pronajímatel má právo nájemné dle této smlouvy každoročně navyšovat o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Zvýšení nájemného je účinné vždy k 1. červenci kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy.

VI. Způsob platby nájemného

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné předem na 6 měsíců nájmu po sobě jdoucích, poprvé do 1. 7. 2020, a to na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu: XXXXXXXXXX, VS: XY, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Poskytování

služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (článek V. bod 3) bude nájemce hradit na podkladě faktur vystavených pronajímatelem, a to dvakrát ročně. Fakturovány budou částky na základě výměrů ceny služeb dle přílohy č. 1 pro služby uvedené v čl. V. odst. 3 písm. b) – g) této smlouvy. U služeb uvedených v čl. V odst. 3 pod písm. a) bude fakturována reálná výše spotřeby. U služeb uvedených v čl. V odst. 3 pod písm. h) bude fakturována reálně „provolaná“ částka.

2. Pro případ prodlení s placením nájemného a služeb se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Pro případ prodlení s placením nájemného a služeb, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli vedle úroku z prodlení také smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý i započatý den prodlení (od data prodlení). Právo pronajímatele na náhradu škody tím není dotčeno.
3. Faktura bude splatná do patnácti dnů od svého odeslání. Podmínkou splatnosti v této lhůtě je doručení faktury nejpozději 5. den po jejím odeslání, jinak se lhůta splatnosti alikvotně prodlužuje o každý den prodlení s jejím doručením.
4. Nebude-li vystavená faktura obsahovat zákonné náležitosti daňového dokladu [tj. podle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZDPH“) a náležitosti účetního dokladu podle § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů], nájemce je oprávněn fakturu před uplynutím lhůty její splatnosti vrátit pronajímateli k provedení opravy či doplnění, a lhůta splatnosti opravené či doplněné faktury počíná běžet ode dne doručení opravené či doplněné faktury nájemci.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné, ostatní poplatky a úhradu za služby v souladu s ustanoveními čl. V. a VI. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Za tím účelem je povinen hradit všechny běžné náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu nájmu. Běžnými náklady jsou dle této smlouvy opravy a údržba předmětu nájmu do částky 30 000 Kč (slovy třicet tisíc korun českých) za každou jednotlivou opravu. O provedení opravy nad rámec běžných nákladů rozhoduje pronajímatel.
4. Smluvní strany se dohodly, že havarijní stavy a stavy, jež znemožňují či ztěžují užívání předmětu nájmu, které vzniknou po dni předání předmětu nájmu, a náklady související s jejich opravou, které převýší 30 000 Kč (slovy třicet tisíc korun českých) hradí pronajímatel. Nájemce má povinnost tyto stavy neprodleně oznámit a pronajímatel se zavazuje tyto stavy neprodleně řešit. Rozhodnutí o tom, zda se jedná o stav, který znemožňuje nebo ztěžuje užívání předmětu nájmu, náleží výhradně pronajímateli.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav. Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu

veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6. V případě mimořádné události nebo vzniku škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit pronajímateli a příslušným státním orgánům.
7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
8. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy.
9. Nájemce přebírá veškerou odpovědnost před kontrolními orgány za řádné a bezpečné používání předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu všechny platné právní předpisy, zejména pak ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, hygienické předpisy, bezpečnostní předpisy a vnitřní předpisy pronajímatele. V případě jejich nedodržení odpovídá nájemce pronajímateli za způsobenou škodu.
11. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu je nepřípustné.
12. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v předmětu nájmu.
13. Nájemce nese odpovědnost za škody způsobené třetími osobami, kterým umožnil přístup do předmětu nájmu.
14. Nájemce se zavazuje po uplynutí sjednané doby nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém se předmět nájmu nacházel v okamžiku jeho předání nájemci s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
15. V případě nesplnění povinnosti dle předchozího odstavce se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč (slovy pět tisíc korun českých) za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce předmět nájmu na své náklady vyklidit, ani právo pronajímatele na náhradu škody.
16. V případě prodlení s vyklizením nebo v případě jen částečného vyklizení předmětu nájmu dává nájemce pronajímateli souhlas s vyklizením předmětu nájmu s tím, že pronajímatel je oprávněn k vyklizení předmětu nájmu přistoupit počínaje dnem následujícím po skončení nájemního poměru. Nájemce se zavazuje provedení vyklizení předmětu nájmu pronajímatelem strpět a uhradit pronajímateli náklady s tím spojené.
17. Smluvní strany se dohodly na tom, že ustanovení předchozích dvou odstavců se uplatní až po uplynutí tří měsíců ode dne skončení nájmu, kdy nedojde ze strany nájemce k vyklizení předmětu nájmu.
18. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu organizovat činnost politických stran a hnutí, stejně tak není oprávněn v předmětu nájmu propagovat činnost politických stran, hnutí, koalic, podporovat či vyjadřovat nesouhlas s kandidáty na funkci

prezidenta republiky, poslance nebo senátora Parlamentu České republiky, zastupitele kraje nebo obce, poslance Evropského parlamentu, a to zejména umístováním a vylepováním plakátů, letáků, pouštěním videoklipů, organizováním besed apod.

19. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že odpad podobný komunálnímu odpadu, jak je definován zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, vyprodukovaný v předmětu nájmu je odpadem vzniklým v souvislosti s činností pronajímatele a pronajímatel je jeho původcem. Nájemce se zavazuje veškerý odpad podobný komunálnímu odpadu vzniklý v předmětu nájmu řádně třídit podle jednotlivých druhů odpadů: směsný komunální odpad, papírové obaly a plastové obaly, popř. skleněné obaly a kovové obaly. Pokud nájemci vzniknou další druhy odpadů v první větě neuvedené, je nájemce jejich původcem a platí pro něj veškeré povinnosti z této skutečnosti vyplývající.
20. Svoz a likvidaci nebezpečného odpadu pocházejícího z činnosti nájemce si zajistí na své náklady nájemce.
21. Nájemce je povinen mít uzavřenu (po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy) platnou pojistnou smlouvu s pojistným plněním v minimální výši 20 000 000 Kč (slovy dvacet milionů korun českých) pokrývající veškerá rizika, kterými by mohl pronajímateli způsobit škodu při provozu své činnosti, či v jakékoliv jiné souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Uzavření a trvání tohoto pojistného vztahu je nájemce povinen kdykoliv na požádání pronajímateli prokázat.
22. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajímaných prostorech škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit bez zbytečného odkladu. Neučiní-li tak ani přes výzvu pronajímatele, odstraní ji pronajímatel, a to na náklady nájemce.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu dle této smlouvy ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a tento udržovat po dobu trvání nájemního vztahu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu. Pronajímatel je povinen na své náklady předmět nájmu pojistit.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do předmětu nájmu zejména za účelem kontroly dodržování této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí, a to jen v běžných provozních hodinách, v případě havárie nebo hrozící škody kdykoliv. Pokud pronajímatel nebo jím pověřená osoba vstoupí do nebytových prostor bez doprovodu nájemce, je povinen jej o tom neprodleně informovat.

IX.

Další ujednání

1. Nájemce je povinen dodržovat všechny předpisy pronajímatele pro provoz budov, se kterými je povinen se seznámit, vyjma předpisů pronajímatele, jež by omezovaly

předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu, a toto omezení by nebylo dáno zákonnými předpisy.

2. Nájemce uloží v zapečetěné obálce duplikátní klíče od všech prostor ve vrátnici objektu k umožnění vstupu při mimořádných událostech.
3. Po opuštění prostor je nájemce povinen zavřít okna. Škody způsobené zanedbáním hradí nájemce.
4. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, respektive na vstupních dveřích, informační tabuli o svém názvu a provozní době. K umístění reklam či informací nájemce je zapotřebí předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

X.

Ukončení smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn zrušit tuto smlouvu písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou v případě, že:
 - a) nájemce je přes písemné upozornění pronajímatele v prodlení s platbou nájemného, nebo v prodlení s úhradou za poskytování služeb dle čl. V. odst. 1, 3) této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc,
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy,
 - c) nájemce přes písemné upozornění ze strany pronajímatele porušuje/opakovaně poruší kteroukoliv ze svých povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy či platných právních předpisů.
2. Výpovědní lhůta podle odst. 1) tohoto článku počíná svůj běh od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Tato smlouva může být ukončena vzájemnou písemnou dohodou pronajímatele s nájemcem o ukončení nájmu. Součástí této dohody je vypořádání veškerých vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. K uzavření této smlouvy vydala správní rada Masarykovy univerzity předchozí písemný souhlas na svém 69. zasedání dne 1. 4. 2020.
2. K uzavření této smlouvy vydala správní rada Veterinární a farmaceutické univerzity Brno předchozí písemný souhlas na svém 71. zasedání dne 14. 4. 2020.
3. Pro vztahy touto smlouvou výslovně neupravené, včetně náhrady škody, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
4. Ustanovení této smlouvy lze doplňovat, měnit nebo rušit pouze písemnými, vzestupně číslovanými a datovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, a to na návrh kterékoli z nich.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné

ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

6. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vznikající z této smlouvy, nedojde-li k dohodě na úrovni rektorů obou vysokých škol, budou řešeny obecnými soudy České republiky.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
8. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich pravou vůli prostou omylů, souhlasí. Zároveň prohlašují, že tato smlouva není uzavírána v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem podpisu smlouvy oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Účinnosti tato smlouva pozbývá v okamžiku, kdy pozbude účinnosti prováděcí smlouva uzavřená mezi smluvními stranami dne 5. 5. 2020; v takovém případě jsou si smluvní strany povinny nejpozději do 20 dnů po pozbytí účinnosti vrátit, co si plnily.

V Brně dne 5. 5. 2020

V Brně dne 5. 5. 2020

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....