

S m l o u v a

o nájmu podle ust. par. 2201 a násl. občanského zákoníku, uzavřená mezi

1/ Opatstvím Staré Brno Řádu sv. Augustina, se sídlem v Brně, Mendlovo nám. 1, IČ 00569089, DIČ CZ 00569089, zastoupeným delegátem generála P. Juanem P r o v e c h e m OSA jako pronajímatelem / dále jen „pronajímatel“ /, a

2/ Masarykovou univerzitou, se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 9, IČ 00216224, DIČ 00216224, zastoupenou svým rektorem panem prof. MUDr. Martinem B a r e š e m Ph.D jako nájemcem / dále jen „nájemce“ /.

1.

Pronajímatel je oprávněn nakládat na základě svého vlastnického práva:

a/ s pozemkem p.č. 7/1, k.ú. Staré Brno o výměře 8530 m², jehož součástí je stavba jeho řeholního domu v Brně, Mendlovo nám. č. or. 1, a čp. 157, a

b/ s pozemkem p.č. 9, k.ú. Staré Brno o výměře 329 m², jehož součástí je stavba domu v Brně, Mendlovo nám. , č.or. 1a, čp. 907,

c/ s pozemkem p.č. 8, k.ú. Staré Brno o výměře 6901 m², a

d/ s pozemkem p.č. 10, k.ú. Staré Brno o výměře 262 m².

Všechny tyto nemovité věci jsou přitom zapsány v příslušném katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 308 pro katastrální území Staré Brno a obec Brno.

2.

Na prvním nadzemním podlaží stavby podle čl. 1 písm. a/ této smlouvy se nachází mimo jiné soubor místností se samostatným vchodem o celkové výměře 534,07 m², určený k jiným než bytovým účelům. Bližší specifikace tohoto souboru je jako příloha A nedílnou součástí této smlouvy.

3.

Na prvním nadzemním podlaží stavby podle čl. 1 písm. b/ této smlouvy se nachází místnost č. 1.19 o výměře 18,04 m² a na třetím nadzemním podlaží této stavby se nachází místnost č. 3.16 o výměře 23,55 m², tedy místnosti o celkové výměře 41,59 m², určené k jiným než bytovým účelům. Bližší specifikace těchto místností je jako příloha B nedílnou součástí této smlouvy.

4.

Pronajímatel se zavazuje, že

- a/ soubor místností podle čl. 2 této smlouvy,
- b/ místnosti podle čl. 3 této smlouvy,
- c/ část pozemku podle čl. 1 písm. c/ této smlouvy, pod bývalým skleníkem, a
- d/ pozemek podle čl. 1 písm. d/ této smlouvy;

/ dále jen „najaté prostory“/ přenechá nájemci k dočasnému užívání pro účely podle čl. 7 této smlouvy. Bližší specifikace části pozemku podle čl. 1 písm. c/ této smlouvy, dotčené touto smlouvou, je jako příloha C nedílnou součástí této smlouvy.

5.

Součástí oprávnění nájemce, vyplývajícího ze závazku pronajímatele podle čl. 4 této smlouvy, je také

a/ užívání příslušenství prostor podle čl. 4 písm. a/ a písm. b/ této smlouvy ve formě kamerového systému, který je určen k zabezpečení těchto prostor, a který tvoří soubor 8 kamer průmyslové televize s pevnou instalací a 2 televizních přijímačů, a

b/ příležitostné použití některých dalších prostor pronajímatele jako zázemí příslušné výstavnické, přednáškové nebo kongresové činnosti, a to v nezbytně nutném rozsahu a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Tento souhlas přitom musí obsahovat označení příslušné akce, vymezení příslušných prostor a dobu jejich použití.

6.

Pronajímatel se přitom zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s užíváním najatých prostor, a to nepřetržitě po celou dobu nájmu podle této smlouvy, nedohodnou-li se obě strany v jednotlivém případě jinak. Službami se přitom pro účely této smlouvy rozumí dodávky elektrické energie, plynu, vody a sběr odpadních vod, likvidace komunálního odpadu, osvětlení, údržba a úklid společných prostor a služby vrátnice. Společnými prostorami se pro účely této smlouvy rozumí ty části stavby podle čl. 1 této smlouvy, včetně přiléhajících komunikací, které jsou ve vlastnictví pronajímatele a které musí zůstat volně přístupné nájemci a ostatním uživatelům stavby podle čl. 1 této smlouvy za účelem jejich přístupu do jimi užívaných prostor.

7.

Není-li dále ujednáno jinak, zavazuje se nájemce užívat najaté prostory podle této smlouvy výhradně k provozování výstavnické, přednáškové a jiné s tím související činnosti, zejména činnosti vědeckovýzkumné a administrativní.

8.

Nájemce se přitom zavazuje

a/ zdržet se užívání najatých prostor k jinému než dohodnutému účelu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

b/ zdržet se přenechávání najatých prostor do užívání jiným osobám, s výjimkou právnických osob, na kterých se nájemce podílí většinovým majetkovým podílem nebo které ovládá jinak, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel si přitom vyhrazuje právo tento souhlas písemně změnit nebo odvolat s tím, že nájemce se zavazuje vyvodit z této změny nebo odvolání odpovídající právní důsledky nejpozději do 3 měsíců od jeho doručení,

c/ poskytovat pronajímateli na vědomí kopii příslušné smlouvy mezi nájemcem a jinou osobou o přenechání najatých prostor do užívání dle ust. písm. b/ tohoto článku této smlouvy, a to ihned po jejím uzavření.

V tomto smyslu pronajímatel souhlasí s přenecháním části najatých prostor do podnájmu společnosti Muchomůrka červená s.r.o. , IČ: 63495422, se sídlem v Brně, Jiráskova 208/1a, a to za účelem provozování kavárny s názvem Cafe Mendel a na dobu neurčitou.

9.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání najatých prostor podle této smlouvy nájemné ve výši **2.000.000,- Kč (slovy: dva milióny korun českých)** ročně. Toto nájemné je přitom považováno za plnění osvobozené od DPH bez nároku na její odpočet.

10.

Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli za služby podle čl. 6 této smlouvy úhradu ve výši nákladů pronajímatelem na tyto služby skutečně vynaložených. Nebude-li možné tyto náklady pro nájemce odečítat přímo ze zvláštních měřících zařízení, budou pro nájemce stanoveny podle vzájemného poměru ploch, užívaných ve stavbě podle čl. 1 této smlouvy nájemcem a ostatními jeho uživateli.

11.

V závislosti na znehodnocování měny, v níž je sjednáno nájemné podle čl. 9 této smlouvy, inflací, je pronajímatel oprávněn zvyšovat toto nájemné svým jednostranným písemným opatřením, a to vždy k 1.1. kalendářního roku a o částku, odpovídající celkovému indexu inflace, jak bude vyhlášen příslušným orgánem státní správy. Neučiní-li tak pronajímatel nejpozději do 60 dnů od uvedeného data, toto jeho oprávnění zaniká. Nájemce se zavazuje respektovat opatření pronajímatele podle tohoto článku této smlouvy jako součást této smlouvy.

12.

Nájemné podle čl. 9 této smlouvy je splatné na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. č. 247249641/0100 formou pravidelných čtvrtletních splátek ve výši jedné čtvrtiny ročního plnění a ve lhůtě vždy do konce prvního měsíce příslušného čtvrtletí kalendářního roku, který je dnem zdanitelného plnění, a to na základě písemného platebního kalendáře, vystaveného pronajímatelem pro nájemce vždy k 1.1. příslušného kalendářního roku pro celý tento rok. Z tohoto kalendáře musí být přitom zřejmá zejména výše jednotlivých splátek termíny jejich splatnosti, stanovené v souladu s tímto ustanovením této smlouvy.

13.

Úhrada za služby podle čl. 10 této smlouvy je splatná na účet pronajímatele č. 247249-641/0100 formou pravidelných čtvrtletních záloh ve výši **55.743,80 Kč plus DPH** z této částky a ve lhůtě zároveň s nájemným, a formou ročního vyúčtování po skončení příslušného kalendářního roku ve lhůtě do 30-ti dnů od doručení jeho písemného vyhotovení.

14.

Pro případ prodloužení se zaplacením nájemného a úhrady za služby ve lhůtách podle čl. 12 a čl. 13 této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Tato smluvní pokuta je přitom splatná ve lhůtě do 30-ti dnů od doručení jejího písemného vyúčtování ze strany pronajímatele. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

15.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude postupně provádět opravy pronajímaného objektu, a to vždy po dohodě s nájemcem, přičemž pro každý rok bude

sjednán plán oprav. Smluvní strany se dohodly, že budou postupovat v maximální součinnosti při tvorbě plánu oprav.

16.

Nájemce se zavazuje s najatými prostorami podle této smlouvy nakládat šetrně, přiměřeně jejich stavebně-technickému určení, a chránit je způsobem přiměřeným jejich mimořádné hodnotě před poškozením, zneužitím nebo zničením. Součástí tohoto závazku nájemce je také jeho povinnost využívat k zabezpečení najatých prostor odpovídající elektronické zabezpečovací zařízení.

17.

Nájemce se dále zavazuje zajišťovat na svoje náklady úklid, údržbu a drobné opravy najatých prostor. Údržbou se přitom pro účely této smlouvy rozumí udržování těchto prostor ve stavu odpovídajícím jejich obvyklému opotřebení. Součástí této údržby je rovněž veškerá údržba a opravy příslušenství podle čl. 5 této smlouvy. Součástí této údržby je rovněž plnění všech povinností, vyplývajících pro obě strany ve vztahu k najatým prostorám z příslušných ustanovení zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, a ve vztahu k nájemcem užívaným elektrickým a plynovým zařízením zejména z příslušných ustanovení zákona č. 309/2006 Sb. o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Součástí této údržby není kosení trávy a další údržba zeleně na pozemcích podle čl. 1 písm. c/ až d/ této smlouvy s tím, že nájemce není odpovědný za případné škody, vzniklé třetím osobám v důsledku zanedbání této údržby ze strany pronajímatele. Drobnými opravami se pro pak účely této smlouvy rozumí odstraňování poruch a závad příslušných prostor, náklady na něž nepřekročí v jednotlivém případě částku 5 000,- Kč.

18.

Strana č. 2 je oprávněna provádět stavební a jiné obdobné úpravy a opravy najatých prostor jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, s výjimkou případů, kdy okamžitá intervence bude nezbytná k odvrácení bezprostředně hrozícího zhoršení stavu těchto prostor.

19.

Obě strany se dohodly, že předmět nájmu podle této smlouvy nemusí být opatřen průkazem energetické náročnosti budovy, a to s ohledem na tu okolnost, že tento předmět nájmu vznikl resp. byl dotčen větší změnou dokončené stavby před 1.1.1947. Obě strany tak činí podle ust. par. 7a odst. 9 zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií.

20.

Nájemce se zavazuje umožňovat pronajímateli a osobám k pronajímatelem pověřeným vstup do najatých prostor zejména za účelem plnění povinností pronajímatele dle této smlouvy a za účelem kontroly dodržování povinností nájemce dle této smlouvy, a to po předchozím oznámení pronajímatele, doručeným nájemci alespoň 48 hodin předem, ledaže by hrozilo vážné nebezpečí z prodlení. V takovém případě může pronajímatel vstoupit do najatých prostor i bez tohoto oznámení a účasti nájemce s tím, že nájemci tento vstup a jeho důvod ohlásí dodatečně.

21.

Nájemce se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy strpět příležitostné použití předmětu nájmu dle této smlouvy také ze strany pronajímatele, a to v případě jeho potřeby a zejména k jeho pravidelným společenským akcím, a na jeho výlučnou odpovědnost. Pronajímatel se přitom zavazuje uplatnit toto svoje právo alespoň 14 dnů předem, a specifikovat přitom dobu akce a rozsah dotčených prostor.

22.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

23.

Obě strany jsou oprávněny odstoupit od této smlouvy, pokud druhá strana podstatným způsobem poruší nějakou svou povinnost, vyplývající z této smlouvy, a to svým písemným prohlášením, určeným do vlastních rukou druhé smluvní strany. Toto odstoupení je přitom podmíněno předchozím písemným upozorněním na podstatné porušení smluvní povinnosti a poskytnutím přiměřené lhůty k jejímu odstranění.

24.

Tuto smlouvu lze změnit nebo zrušit pouze jinou písemnou dohodou obou stran. Tuto smlouvu lze také vypovědět z jakéhokoliv důvodu i bez uvedení důvodu, a to písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvním dnem po doručení této výpovědi do rukou druhé strany.

25.

Není-li touto smlouvou ujednáno jinak, řídí se právní vztah mezi oběma stranami právním řádem České republiky, zejména pak ust. par. 2201 a násl. občanského zákoníku a obecnými ustanoveními tohoto zákoníku o závazcích.

26.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

27.

Dáno v Brně dne 17.07.2020 ve dvou originálních vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

.....
pronajímatel

.....
nájemce