

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Č. 019040015141

kteřou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného konsenzu a za následujících podmínek tyto smluvní strany:

### Vysoké učení technické v Brně

Sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno

IČ: 00216305

DIČ: CZ00216305

Bankovní spojení: účet č. XXXXXXXXXX vedený u XXXXXXXXXX

Zastoupené: doc. Ing. Ladislavem Janíčkem, Ph.D., MBA, kvestorem

Ve věcech technických: XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e-mail: XXXXXXXX

na straně jedné a dále v textu pouze jako „pronajímatel“

a

### Masarykova univerzita

Sídlem: Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

IČ: 00216224

DIČ: CZ00216224

Bankovní spojení: účet č. XXXXXXXXXX vedený u XXXXXXXXXX

Zastoupena: Ing. Martinem Veselým, kvestorem

Ve věcech technických: XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; e-mail: XXXXXXXXna straně druhé a dále v textu pouze jako „nájemce“

### I.

#### Úvodní prohlášení

Pronajímatel tímto výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na adrese Gorkého 13, Brno, respektive nemovitosti č.p. 62 ležící na pozemku parc. č. 422, příslušným katastrálním úřadem zapsané na LV 959 pro katastrální území Veveří, obec Brno, okres Brno-město, a i všech nebytových prostor v dané budově se nacházejících.

### II.

#### Předmět nájmu

- Pronajímatel touto smlouvou o nájmu nebytových prostor (dále také jen „smlouva“) přenechává níže specifikované nebytové prostory vyznačené v příloze č. 1 této smlouvy do úplatného užívání nájemci a nájemce je do svého nájmu přijímá.

### III.

#### Účel nájmu a údaj o předmětu podnikání

1. Účelem nájmu shora uvedených nebytových prostor je jejich využívání nájemcem výlučně k níže uvedené činnosti:
  - ke kancelářským účelům a související činnosti nájemce
2. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že mu nejsou známy důvody, pro které by během celé doby trvání nájmu nemohl být předmět nájmu užíván ke shora stanovenému účelu. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by zabránily provozování shora uvedené činnosti a že ani v budoucnu úmyslně neučiní ničeho, čím by nájemci vytvářel překážky řádného a plnohodnotného užívání předmětu nájmu, pokud nájemce bude řádně dodržovat tuto smlouvu a povinnosti, které pro něho jako nájemce plynou ze zákona nebo této smlouvy.

#### IV.

##### Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.8.2018.

#### V.

##### Nájemné

1. Nájemce se za užívání nebytových prostor zavazuje pronajímateli hradit nájemné ve výši: 155.967,-Kč bez DPH měsíčně. K nájemnému se bude připočítávat DPH v zákonné výši.
2. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že nájemné je splatné měsíčně na bankovní účet pronajímatele.
3. Pronajímatel a nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost faktury nebo daňového dokladu – faktury bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího doručení nájemci. Pronajímatel se zavazuje, že faktura nebo daňový doklad – faktura bude vždy vystavena a nájemci předána nebo odeslána s takovým předstihem, aby byl nájemce schopen nájemné včas uhradit.

#### VI.

##### Plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem

1. Součástí shora ujednaného nájemného nejsou úhrady za teplo, elektrickou energii, vodné a stočné a další plnění obdobné povahy (dále v textu pouze jako „plnění“).
2. Plnění, které je pronajímatel na základě dohody smluvních stran povinen nájemci poskytovat, tj. pro účely této smlouvy:

1. plyn
2. elektrickou energii
3. vodné a stočné

se nájemce zavazuje pronajímateli hradit na základě odečtu skutečné spotřeby uvedených energií v cenách účtovaných dodavateli těchto plnění.

3. Na úhrady za plnění je pronajímatel oprávněn nájemci v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění vystavit daňový doklad – fakturu, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění přeúčtované částky při přeúčtování plnění, a to vždy za každý kalendářní měsíc, ve kterém nájem trval.
4. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že ceny, za které pronajímatel nakupuje plnění od jejich (prvotních) dodavatelů, podléhají změnám (navýšení) nezávisle na vůli pronajímatele a zavazuje se, že navýšení cen plnění, které mu pronajímatel oznámí formou doručení nového výpočtového listu, bude respektovat a bude hradit cenu plnění v takto změněné výši.
5. Součástí ujednaného nájemného rovněž nejsou úhrady za další služby, které v souvislosti s nájmem pronajímatel poskytuje nájemci. Pronajímatel nájemci v souvislosti s nájmem poskytuje tyto další služby:
  - a) odvoz tuhého komunálního odpadu (TKO)
  - b) veškeré opravy pronajatých prostor (vč. drobných oprav)
  - c) revize (výtahy, hromosvody, elektro, tlakové nádoby ve VS, EPS a EZS, kontrola hasicích přístrojů a hydrantů)
  - d) údržba zeleně
6. Další služby se nájemce zavazuje pronajímateli hradit na základě jejich vyúčtování vedle nájemného. Cena těchto dalších služeb je stanovena dohodou smluvních stran a činí 14.900,- Kč bez DPH měsíčně. K ceně za další služby bude připočteno DPH v zákonné výši. Na úhradu těchto dalších služeb je pronajímatel oprávněn nájemci v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, vystavit daňový doklad – fakturu, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se v takovém případě považuje první kalendářní den v měsíci, nebo den vystavení daňového dokladu – faktury v měsíci, ve kterém nájem trval.
7. Pronajímatel a nájemce bezvýhradně ujednávají, že nájemné a ceny dalších služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem je pronajímatel oprávněn každoročně ke dni 1. února zvyšovat podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Toto navýšení se nájemce zavazuje respektovat.

8. Pronajímatel a nájemce dále bezvýhradně ujednávají, že pronajímatel je oprávněn na nájemné (viz. článek V. této smlouvy), plnění a další služby poskytované v souvislosti s nájmem vystavit jeden společný platební doklad nebo více platebních dokladů.
9. Výpočtový list, který obsahuje detailní specifikaci plnění, dalších služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem a jejich cen ke dni uzavření této smlouvy tvoří součást a přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce s částkami uvedenými ve výpočtovém listu dle předchozí věty vyslovuje svůj souhlas.
10. Pronajímatel a nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost jakéhokoli daňového dokladu – faktury dle tohoto článku smlouvy bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího doručení nájemci. Pronajímatel se zavazuje, že jakýkoli daňový doklad – faktura dle tohoto článku smlouvy bude vždy vystavena a nájemci v souladu s touto smlouvou doručena s takovým předstihem, aby byl nájemce schopen plnění anebo služby (službu) řádně a včas uhradit.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel a nájemce bezvýhradně ujednávají, že:
  - a) nájemce je povinen užívat nebytové prostory výlučně v souladu s jejich stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě;
  - b) nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy, v níž se touto smlouvou pronajaté nebytové prostory nacházejí, to však pouze v rozsahu nezbytném pro to, aby byl po dobu trvání nájmu zajištěn řádný výkon práv nájemce dle této smlouvy;
  - c) pronajímatel je kdykoli oprávněn požadovat vstup do nebytových prostor za účelem prohlídky na místě samém, zda je nájemce užívá řádným způsobem a výlučně k účelu ujednanému v této smlouvě, a nájemce je povinen mu na jeho žádost vstup za účelem provedení kontroly umožnit. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí s dostatečným časovým předstihem, nejméně však 5 (slovy: pět) dní předem;
  - d) nájemce je povinen a zavazuje se na svůj náklad efektivně zajistit zejména zabezpečení pronajatých nebytových prostor proti vloupání nebo poškození;
  - e) nájemce je oprávněn provádět změny v nebytových prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které je ve vlastnictví pronajímatele, pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
  - f) nájemce je oprávněn na viditelném místě na budově, v níž se pronajaté prostory nacházejí, umístit ceduli s označením, že v budově se nachází pracoviště Filozofické fakulty nájemce. Umístění a podoba cedule bude odsouhlasena pronajímatelem. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn ve společných prostorech budovy, v níž se pronajaté nebytové prostory nacházejí, ani nikde na budově či v její blízkosti umístit jakékoliv jiné reklamní a/nebo informační zařízení;
  - g) nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila, ohrožovala nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, ve které se nachází pronajaté nebytové prostory;
  - h) nájemce se zavazuje, že v případě zjištění závad a nedostatků u revizí a kontrol jednotlivých medií, které zajišťuje pronajímatel (plyn, el. energie, voda) bude vzájemně spolupracovat na jejich odstranění (splnění podmínek revizní zprávy) v pronajatém prostoru;
  - i) nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly u jeho osoby (např. změna názvu, osoby svého zástupce, statutárního orgánu, sídla, adresy pro doručování) a/nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle;
  - j) po skončení nájmu je nájemce povinen a zavazuje se nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a nejméně ve stavu, v jakém je převzal od pronajímatele k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, to včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a nejpozději v den ukončení nájmu;
  - k) nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit jím oprávněně uplatněnou smluvní pokutu podle této smlouvy;
  - l) nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor přenechat do podnájmu;
  - m) nájemce je povinen hradit nájemné, plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem dle této smlouvy, shora ujednaným způsobem a ve shora ujednané výši.

## VIII.

### Pojištění předmětu nájmu

1. Nájemce se touto smlouvou zavazuje shora uvedenou činnost provozovanou v nebytových prostorách pronajímatele řádně pojistit proti možným škodám nájemcem způsobeným a rovněž se zavazuje následně platit pravidelné měsíční splátky na pojistné. V případě, že nájemce pojistnou smlouvu neuzavře, odpovídá pronajímateli za škodu v té souvislosti vzniklou v plném rozsahu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že řádně pojistil nemovitost dle ujednání článku I. této smlouvy, ve které se pronajatý nebytový prostor podle ujednání článku II. této smlouvy nachází.

## IX.

### Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor)

1. Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel předem písemně zavázal, jinak smluvní strany ujednávají, že nárok nájemce na jejich úhradu vůči pronajímateli nevzniká, nevznikne ani po skončení nájmu dle této smlouvy a nájemce není oprávněn úhradu takových nákladů po pronajímateli požadovat.
2. V případě, že se k jejich úhradě pronajímatel předem písemně zavázal, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu dle této smlouvy a po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání nebytových prostor.
3. Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor) odepisuje nájemce.
4. Provede-li nájemce jakékoli stavební úpravy na pronajatých nebytových prostorech, je povinen ke dni skončení nájmu nebytové prostory uvést na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

## X.

### Opravy, nestavební úpravy a údržba

1. Nájemce se tímto zavazuje na své náklady provádět veškerou běžnou údržbu podle vymezení v nařízení vlády 308/2005 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Veškeré opravy bude provádět pronajímatel na své náklady.
2. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel jako vlastník nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, a umožnit pronajímateli řádné provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Škody vzniklé na předmětu nájmu zaviněním nájemce hradí nájemce vždy v plné výši.

## XI.

### Smluvní pokuty

1. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného a/nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem nebytových prostor a/nebo služby (služeb) poskytované (poskytovaných) v souvislosti s nájmem nebytových prostor, zavazuje se pronajímateli kromě zákonných úroků nebo poplatků z prodlení uhradit rovněž smluvní pokutu v ujednané výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Úhradou jakékoli ze smluvních pokut nejsou dotčeny případné nároky pronajímatele na náhradu škody.

## XII.

### Ustanovení společná a závěrečná

1. Nebytové prostory pronajaté na základě této smlouvy pronajímatel nájemci vždy předává a v případě skončení nájmu je od nájemce vždy zpět přebírá na základě předávacího protokolu. Vzor předávacího protokolu tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. S tím obě smluvní strany projevují svůj souhlas.
2. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Nevynutitelnost a/nebo neplatnost a/nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této smlouvy neovlivní vynutitelnost a/nebo platnost a/nebo účinnost jejich ostatních ujednání. V případě, že by jakékoli ujednání této smlouvy mělo pozbýt platnosti a/nebo účinnosti, zavazují se tímto smluvní strany zahájit jednání a v co možná nejkratším termínu se dohodnout na přijatelném způsobu provedení záměrů

obsažených v takovém ujednání této smlouvy, jež platnosti a/nebo účinnosti a/nebo vynutitelnosti pozbyla.

4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží 2 (slovy: dvě) a pronajímatel 2 (slovy: dvě) vyhotovení.
  5. Tuto smlouvu je možno měnit výlučně písemnými, datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
  6. Smluvní strany tímto prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámily, že tato smlouva je projevem jejich vážné, svobodné a určité vůle prosté omylu, není uzavřena v tísní a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.
  7. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- Smluvní strany touto smlouvou ruší veškeré právní vztahy, které se týkají předmětu nájmu dle čl. II této smlouvy, a které mezi nimi vznikly před účinností této smlouvy.

**Přílohy:**

- č. 1 – Plánek a specifikace nebytových prostor
- č. 2 – Výpočtový list
- č. 3 – Bezpečnost a údržba
- č. 4 – Předávací protokol

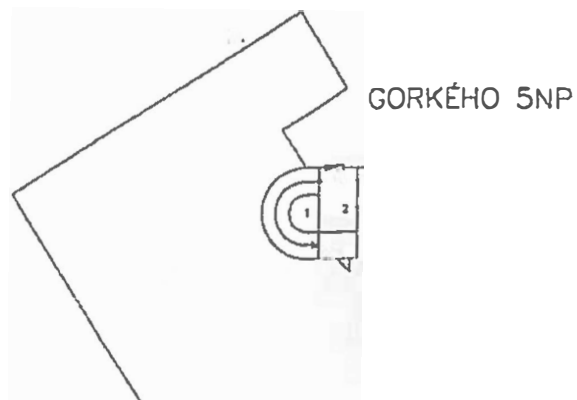
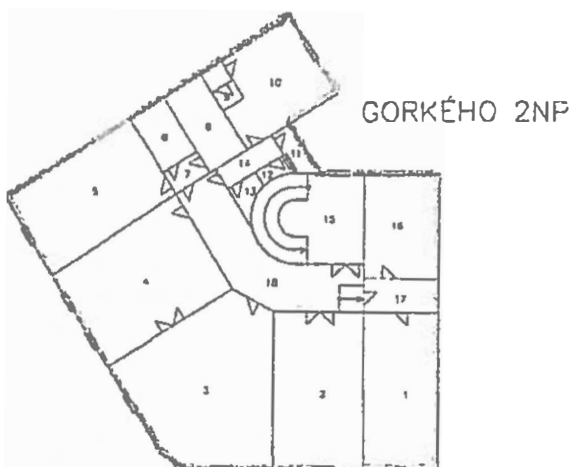
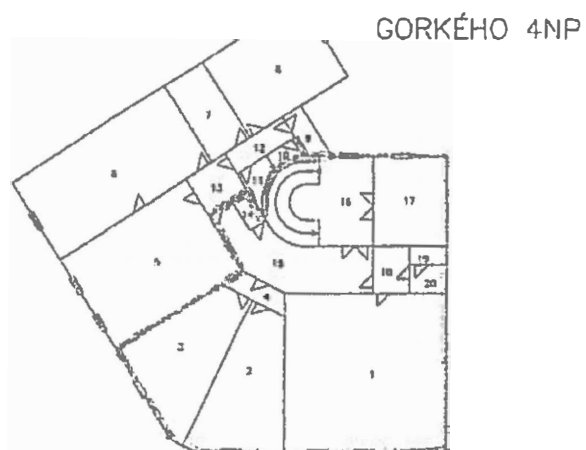
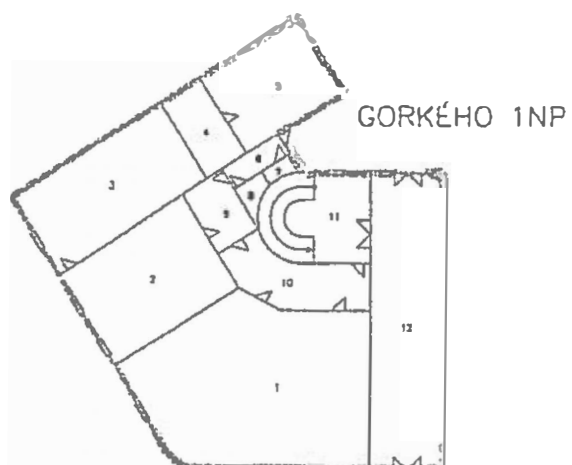
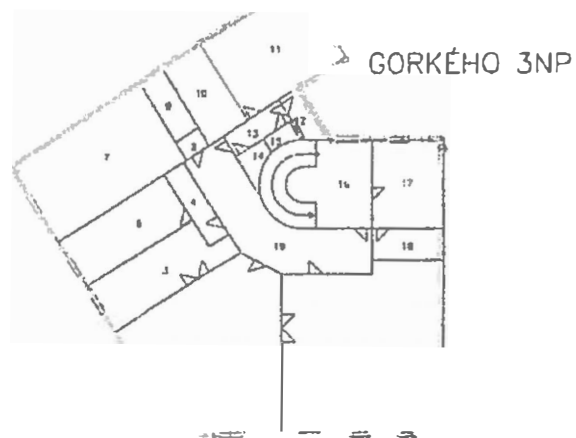
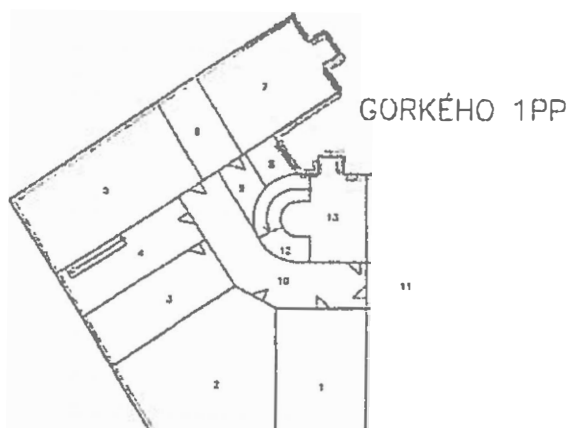
V Brně dne \_\_\_\_\_

V Brně dne 15 -08- 2016

**pronajímatel**

**nájemce**

# Specifikace nebytových prostor



## Výpočtový list k nájemní smlouvě:

Příloha č.2

**Nájemce:** Masarykova univerzita **Objekt:** Gorkého 13

<b>Nájemne</b>	místnosti č. dle pasportu		od
Kancelářské prostory	{Plocha v m2	{ 598,08}	1 172 237,00
	{Sazba za 1 m2	{ 1960,00}	
Skladové prostory	{Plocha v m2	{ 179,00}	161 100,00
	{Sazba za 1 m2	{ 900,00}	
Ostatní plochy	{Plocha v m2	{ 274,62}	538 256,00
	{Sazba za 1 m2	{ 1960,00}	
Reklamní plocha			
Parkovací plocha			
<b>Roční nájemné celkem</b>			<b>1 871 593,00</b>
	<b>měsíční platba</b>		<b>155 967,00</b>

### **Služby**

Měsíční platby	{Sazba za m2	{ 170,00}	
	{Plocha (m2)	{ 1051,70}	
	<b>Služby celkem</b>		<b>178 789,00</b>
	<b>Měsíční platba</b>		<b>14 900,00</b>

### **Elektrická energie**

Cena za el. energii - měsíční přefakturace dle skutečného stavu podružného elektroměru

### **Vodné+stočné**

Cena za vodné a stočné - měsíční přefakturace dle skutečného stavu podružného vodoměru

### **Srážková voda**

Cena za srážkovou vodu - měsíční přefakturace dle skutečného stavu od dodavatele

### **Plyn**

Cena za plyn - měsíční přefakturace dle skutečného stavu plynoměru

<b>CENA CELKEM</b>	ročně	<b>2 050 382,00</b>
<b>CENA CELKEM</b>	měsíčně	<b>170 867,00</b>

Všechny uvedené ceny jsou bez DPH.

za pronajímatele:

za nájemce:

## BEZPEČNOST A ÚDRŽBA

### Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

Pronajaté prostory, které tvoří předmět nájmu, jsou předány pracovištěm nájemci. Smluvní strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem:

- v těchto prostorách provádí péči o bezpečnost a zdraví při práci samostatně tak, jak mu ukládá zákoník práce č. 262/2006 Sb., v platném znění
- nájemce vede evidenci o úrazech a podává hlášení příslušným orgánům o těchto úrazech – (viz. Nařízení vlády č. 494/2001 Sb.). V případě úrazu zaměstnance nájemce, který se stal v prostorách pronajímatele, přizve si nájemce referenta BOZP pronajímatele a společně pracovní úraz vyšetří. Po sepsání „Záznamu o úrazu“ předá nájemce 1. výtisk pronajímateli.

Obě strany se dohodly, že nájemce odpovídá osobám, které se s jeho vědomím zdržují v pronajatých prostorách, na společných přístupových komunikacích a sociálních zařízeních za škodu vzniklou při úrazu podle § 420, 420a Občanského zákoníku.

### Požární ochrana

Úkoly požární ochrany zajišťuje nájemce samostatně ve všech pronajatých prostorách ve smyslu obecně závazných předpisů, zejména zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších a navazujících předpisů. Dále je povinen dodržovat i interní normy pronajímatele týkající se provozu objektu. Za tímto účelem se spojí s technikem PO pronajímatele.

Po vybavení prostor, které tvoří předmět nájmu, si nájemce zajistí vybavení pronajatých prostor věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostními zařízeními (přenosné hasicí přístroje apod.). Nájemce zpracovává a vede potřebnou dokumentaci PO (např. požárně poplachové směrnice, dokumentaci o provedeném školení zaměstnanců apod.). Při kontrolách technika PO pronajímatele na požádání předloží tuto dokumentaci.

### Věcné prostředky požární ochrany

- a) hydrant požárního vodovodu – kontroly hydrantů a jejich vybavení zajišťuje pronajímatel
- b) přenosné hasicí přístroje – vybavení přístroji zajistí nájemce na vlastní náklady, přičemž se řídí vyhl. č. 246/2001 Sb. Kontrolu hasicích prostředků si nájemce zajišťuje a hradí sám (lze dohodnout s pronajímatelem termín kontrol při jeho vlastních kontrolách smluvním revizním technikem).



### Předávací protokol k nebytovým prostorám

sepsaný níže uvedeného dne, měsíce, roku

**Vysoké učení technické v Brně**  
Sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno  
IČ: 00216305  
DIČ: CZ00216305

(dále v textu pouze jako „předávající“)

a

**Masarykova univerzita**  
Sídlem: Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno  
IČ: 002 16224  
DIČ: CZ002 16224  
Zastoupena: Ing. Martinem Veselým kvestorem  
Ve věcech technických: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX

(dále v textu pouze jako „přebírající“)

Předávající tímto protokolem, který tvoří přílohu č. 4 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor předává níže specifikované nebytové prostory do užívání a potvrzuje, že je výlučným vlastníkem budovy na adrese Gorkého 13, Brno, respektive nemovitosti č.p. 62 ležící na pozemku parc. 422, příslušným katastrálním úřadem zapsané na LV 959 pro katastrální území Veverčí, obec Brno, okres Brno-město a všech nebytových prostor v dané budově se nacházející

- **Nebytové prostory o celkové výměře 1051,70 m<sup>2</sup>**

Stav místností při předání:

..... bez...závad.....  
.....

Měřidla:

	Počáteční	Konečný
Stav vodoměru pro studenou vodu: č. 2311027-06	37 m <sup>2</sup>	
Stav podružného elektroměru: č. 48515206	66 315,7 kWh	
Stav plynu : č.39430 2014	86,15m <sup>3</sup>	

Současně s nebytovým prostorem předávající předává .....

.....

V Brně dne: \_\_\_\_\_

předávající

přebírající