

## SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

### SMLUVNÍ STRANY

#### **Masarykova univerzita**

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

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

zastoupená Mgr. Marta Valešová, MBA, kvestorka

bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. ú. 85636621/0100

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou zřízenou zákonem a je zapsána do živnostenského rejstříku

*na straně jedné jako **budoucí pronajímatel** (dále jen „MUNI“)*

A

#### **JIC, zájmové sdružení právnických osob**

IČ: 71180478, DIČ: CZ71180478

se sídlem Purkyňova 649/127, Medlánky, 612 00 Brno

zastoupené Mgr. Petrem Chládkem, ředitelem

vedené ve spolkovém rejstříku L 19606 u Krajského soudu v Brně

*na straně druhé jako **budoucí nájemce** (dále jen „JIC“)*

UZAVÍRAJÍ TUTO SMLOUVU O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY:

---

### ČÁST A PŘEDMĚT SMLOUVY

1. JIC je na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 30. 1. 2009 uživatelem **prostor v budově č. p. 771**, zapsané na LV č. 4926, která stojí na pozemcích p. č. 1329/26 a 1329/27 (budova není součástí těchto pozemků); vše v katastrálním území Bohunice, obec Brno.
2. Vlastníkem budovy č. p. 771 je Jihomoravský kraj (dále jen „JMK“).
3. MUNI je vážnou zájemkyní o koupi výše uvedené budovy č. p. 771.
4. MUNI byla v rámci předsmělního jednání s vlastníkem budovy č. p. 771 (JMK) rámcově seznámena s podmínkami výše uvedené smlouvy výpůjčce ze dne 30. 1. 2009 mezi JMK a JIC.
5. JMK v záměru prodeje budovy č. p. 771 uvedl, že výpůjčka bude ukončena, avšak podmínkou kupní smlouvy bude, že JIC bude dále po dobu 5 let oprávněn budovu v určité části užívat. Kupní smlouva má

dále obsahovat závazek dojednat podmínky takového užívání s JIC. MUNI se rozhodla oslovit JIC a podmínky budoucího užívání budovy č. p. 771 dohodnout touto smlouvou.

6. Pro MUNI je uzavření a dodržení této smlouvy zásadní podmínkou pro to, aby uzavřela kupní smlouvu na budovu č. p. 771. Mezi stranami je proto nesporné, že neuzavření budoucí nájemní smlouvy v souladu s touto smlouvou je pro MUNI velmi hrubým porušením této smlouvy a může vést ke vzniku závažné újmy na straně MUNI. Mezi stranami je rovněž nesporné, že JIC prostory, které mají být předmětem budoucího nájmu, potřebuje pro své klienty, a případné neuzavření budoucí nájemní smlouvy v souladu s touto smlouvou je pro JIC velmi hrubým porušením této smlouvy a může vést ke vzniku závažné újmy na straně JIC.
7. JIC výslovně potvrzuje, že mimo smlouvu o výpůjčce ze dne 30. 1. 2009, ve znění pozdějších dodatků, nemá žádný jiný užívací vztah k budově č. p. 771. JIC musí mít ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva MUNI k budově č. p. 771, užívací vztah k budově č. p. 771 pouze na základě budoucí nájemní smlouvy, která bude mít podstatné podmínky odpovídající podmínkám uvedeným v části B této smlouvy (dále jen „**budoucí nájemní smlouva**“). Nesmí existovat žádné jiné vztahy, které by se týkaly budovy č. p. 771, se kterými MUNI nesouhlasila, nebo nebyla seznámena ke dni uzavření této smlouvy. **JIC se zavazuje neuzavřít žádný smluvní vztah, který by se týkal užívání budovy č. p. 771 bez souhlasu MUNI.**
8. Strany se zavazují, bez nutnosti zaslání výslovné výzvy k uzavření kteroukoli stranou, uzavřít budoucí nájemní smlouvu, jejíž podstatné podmínky jsou uvedeny v části B této smlouvy, nejpozději ke dni bezprostředně předcházejícímu dni podání návrhu na vklad vlastnického práva MUNI k budově č. p. 771 do katastru nemovitostí s cílem, aby nedošlo k situaci, že JIC nemá právní titul k užívání budovy č. p. 771. Účinnost nájemní smlouvy nastane nejpozději ke dni následujícímu po dni zániku smlouvy o výpůjčce ze dne 30. 1. 2009. Strany se mohou písemně dohodnout na jiném postupu. Tato budoucí nájemní smlouva nahradí veškeré užívací vztahy JIC k budově č. p. 771 – smlouva o výpůjčce ze dne 30. 1. 2009 bude ukončena.
9. Závazek uzavřít budoucí nájemní smlouvu a závazek JIC podle poslední věty bodu 8 výše zanikají:
  - a) Pokud se MUNI nestane vlastníkem budovy p. č. 771 do **30. 6. 2022**, nebo
  - b) pokud MUNI písemně sdělí JIC, že nehodlá koupit budovu č. p. 771 – přičemž MUNI tak učiní bezodkladně.

## ČÁST B PODSTATNÉ PODMÍNKY NÁJEMNÍ SMLOUVY

<b>UKONČENÍ PŮVODNÍ SMLOUVY O VÝPŮJČCE</b>	JMK (případně na základě dohody s JIC) ukončí původní smlouvu o výpůjčce ze dne 30. 1. 2009. Pokud se tak nestane, bude smlouva o výpůjčce ukončena s účinností ke dni, který bezprostředně předchází prvnímu dni nájmu podle této nájemní smlouvy.														
<b>PRONAJATÉ PROSTORY</b>	<table border="1" data-bbox="370 1667 971 1898"> <thead> <tr> <th data-bbox="378 1675 532 1717">MÍSTNOST</th> <th data-bbox="540 1675 768 1717">KATEGORIE</th> <th data-bbox="776 1675 963 1717">VÝMĚRA v m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" data-bbox="378 1728 963 1791"><b>1PP</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="378 1791 532 1833">0,08</td> <td data-bbox="540 1791 768 1833">sklad</td> <td data-bbox="776 1791 963 1833">13,6</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="378 1843 963 1898"><b>3NP</b></td> </tr> </tbody> </table>			MÍSTNOST	KATEGORIE	VÝMĚRA v m <sup>2</sup>	<b>1PP</b>			0,08	sklad	13,6	<b>3NP</b>		
MÍSTNOST	KATEGORIE	VÝMĚRA v m <sup>2</sup>													
<b>1PP</b>															
0,08	sklad	13,6													
<b>3NP</b>															

3.06	kancelář	13,7
3.07	kancelář	13,8
3.08	kancelář	13,7
3.10	kancelář	15,3
3.11	kancelář	16,9
3.12	kancelář	16,8
3.13	kancelář	16,8
3.14	kancelář	22,8
3.15	kancelář	22,7
3.19	laboratoř	25,1
3.24	laboratoř	28,1
3.25	laboratoř	15,8
3.26	laboratoř	23,4

#### 4NP

4.06	kancelář	13,8
4.07	kancelář	13,9
4.08	kancelář	13,9
4.10	kancelář	15,3
4.11	kancelář	16,8
4.12	kancelář	16,9
4.13	kancelář	16,7
4.14	kancelář	17
4.15	kancelář	28,6
4.20	kancelář	25,2
4.21	laboratoř	14,7
4.22	laboratoř	4,7
4.23	laboratoř	1,8
4.24	laboratoř	21,4
4.25	laboratoř	21,7
4.26	laboratoř	27,1
4.27	laboratoř	27,6
4.28	laboratoř	0,9
4.29	laboratoř	7,9
4.30	laboratoř	13,6
4.31	laboratoř	13,8
4.32	zasedací místnost	17,9
4.37	sklad	1,4

<b>Kanceláře</b>	330,6
<b>Laboratoře</b>	247,6
<b>Sklady</b>	15
<b>Zasedací místnost</b>	17,9

	<b>CELKEM</b>	<b>611,1</b>																												
	Výše uvedené prostory jsou podrobně zakresleny v plánu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.																													
<b>ÚČEL NÁJMU</b>	Biotechnologický podnikatelský inkubátor INBIT – inkubace a podpora inovačních subjektů primárně v oblasti biotechnologií/Life Sciences, vědeckotechnologický park a centrum pro transfer technologií.																													
<b>DOBA NÁJMU</b>	Na dobu určitou 5 let od provedení vkladu vlastnického práva MUNI do katastru nemovitostí. Před ukončením smlouvy budou mít strany možnost prodloužit dobu nájmu na základě dohody obou stran. Dojde-li k dřívější výstavbě nových prostor pro užívání ze strany JIC, budou strany v dobré víře jednat o případném předčasném ukončení nájmu.																													
<b>VÝŠE NÁJEMNÉHO</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>NÁJEMNÉ*</b></th> <th><b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b></th> <th><b>m<sup>2</sup></b></th> <th><b>měsíčně v Kč</b></th> <th><b>ročně v Kč</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Kancelář, zasedací místnost</b></td> <td>1 600,00</td> <td>348,5</td> <td>46 467,00</td> <td>557 600,00</td> </tr> <tr> <td><b>laboratoř</b></td> <td>2 000,00</td> <td>247,6</td> <td>41 267,00</td> <td>495 200,00</td> </tr> <tr> <td><b>sklady</b></td> <td>1 300,00</td> <td>15</td> <td>1 625,00</td> <td>19 500,00</td> </tr> <tr> <td><b>CELKEM</b></td> <td></td> <td><b>611,1</b></td> <td><b>89 359,00</b></td> <td><b>1 072 300,00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*ceny nájmu jsou uvedené bez DPH</i></p>					<b>NÁJEMNÉ*</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>měsíčně v Kč</b>	<b>ročně v Kč</b>	<b>Kancelář, zasedací místnost</b>	1 600,00	348,5	46 467,00	557 600,00	<b>laboratoř</b>	2 000,00	247,6	41 267,00	495 200,00	<b>sklady</b>	1 300,00	15	1 625,00	19 500,00	<b>CELKEM</b>		<b>611,1</b>	<b>89 359,00</b>	<b>1 072 300,00</b>
<b>NÁJEMNÉ*</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>měsíčně v Kč</b>	<b>ročně v Kč</b>																										
<b>Kancelář, zasedací místnost</b>	1 600,00	348,5	46 467,00	557 600,00																										
<b>laboratoř</b>	2 000,00	247,6	41 267,00	495 200,00																										
<b>sklady</b>	1 300,00	15	1 625,00	19 500,00																										
<b>CELKEM</b>		<b>611,1</b>	<b>89 359,00</b>	<b>1 072 300,00</b>																										
<b>DODÁVKY MÉDIÍ A SLUŽEB</b>	<p><b>Služby zahrnuté v nájmem:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha technologických zařízení, pohotovost na technologických zařízeních a servisní zásahy</li> <li>- údržba (včetně drobných provozních oprav) společných vnitřních a venkovních prostor nemovitosti/areálu, v němž se nachází pronajaté prostory; opravy související s provozem budovy (rozvody vody, tepla, oprava střešní krytiny, čištění WC a odpadů, oprava WC, havárie rozvodů médií apod.); revize (hromosvody, elektro, tlakové nádoby, plyn, komíny apod.); údržba dvorního traktu (údržba zeleně, úklid sněhu apod.); údržba budov (svody, kanalizace, servis klimatizací – místnost serveru, deratizace, dezinfekce apod.)</li> </ul> <p><b>Služby, za které bude nájemce hradit paušální (nezúčtovatelnou) platbu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- úklid společných prostor</li> <li>- odvoz a likvidace odpadu</li> <li>- ostraha</li> </ul> <p><b>Dodávka médií:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elektrická energie</li> <li>- vodné + stočné</li> <li>- teplo (zemní plyn)</li> </ul> <p>Dodávky médií (elektrické energie, tepla, vodného + stočného) bude JIC hradit měsíčně dle skutečné spotřeby zjištěné pokud možno na příslušném měřicím zařízení (elektroměru/plynoměru/vodoměru), přičemž identifikační číslo příslušného měřícího zařízení bude zachyceno v kalkulaci ceny. U prostor, kde není nainstalováno měřící zařízení, bude JIC platit alikvotní část plateb za jím užívanou část budovy a 40 % společných prostor</p>																													

	budovy. JIC bere na vědomí a souhlasí s tím, že ceny za dodávky médií odpovídají cenám, za které je nakupuje MUNI od (prvotních) dodavatelů.																														
<b>VÝŠE PAUŠÁLNÍCH PLATEB ZA SLUŽBY</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SLUŽBY *</th> <th>Kč /m<sup>2</sup>/rok</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>měsíčně v Kč</th> <th>ročně v Kč</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>úklid</td> <td>168,00</td> <td>693,1</td> <td>9 703,40</td> <td>116 440,80</td> </tr> <tr> <td>odpady</td> <td>3,86</td> <td>1308,0</td> <td>420,74</td> <td>5 048,88</td> </tr> <tr> <td>ostraha</td> <td>87,84</td> <td>1308,0</td> <td>9 574,56</td> <td>114 894,72</td> </tr> <tr> <td>likvidace nebezpečného odpadu</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>dle produkce nebezpečného odpadu na základě cen ze smlouvy mezi MU a společností likvidující nebezpečný odpad</td> </tr> <tr> <td>likvidace odpadu z chemických výlevků</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>dle ceny za vývoz jímek dle poměru MU/JIC ploch laboratoří s chemickými výlevkami</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*uvedené ceny služeb jsou včetně DPH</i></p>	SLUŽBY *	Kč /m <sup>2</sup> /rok	m <sup>2</sup>	měsíčně v Kč	ročně v Kč	úklid	168,00	693,1	9 703,40	116 440,80	odpady	3,86	1308,0	420,74	5 048,88	ostraha	87,84	1308,0	9 574,56	114 894,72	likvidace nebezpečného odpadu				dle produkce nebezpečného odpadu na základě cen ze smlouvy mezi MU a společností likvidující nebezpečný odpad	likvidace odpadu z chemických výlevků				dle ceny za vývoz jímek dle poměru MU/JIC ploch laboratoří s chemickými výlevkami
SLUŽBY *	Kč /m <sup>2</sup> /rok	m <sup>2</sup>	měsíčně v Kč	ročně v Kč																											
úklid	168,00	693,1	9 703,40	116 440,80																											
odpady	3,86	1308,0	420,74	5 048,88																											
ostraha	87,84	1308,0	9 574,56	114 894,72																											
likvidace nebezpečného odpadu				dle produkce nebezpečného odpadu na základě cen ze smlouvy mezi MU a společností likvidující nebezpečný odpad																											
likvidace odpadu z chemických výlevků				dle ceny za vývoz jímek dle poměru MU/JIC ploch laboratoří s chemickými výlevkami																											
<b>VÝŠE ZÁLOH ZA DODÁVKU MÉDIÍ</b>	Výše záloh bude dohodnuta v nájemní smlouvě.																														
<b>SPLATNOST PLATEB</b>	Nájemce bude platit nájemné a platby za služby (paušální platby i zálohy) měsíčně, a to do konce měsíce, za který jsou platby hrazeny.																														
<b>ZVYŠOVÁNÍ PLATEB</b>	Pronajímatel může jednostranně zvýšit výši plateb za služby, dojde-li ke změně cen příslušných služeb, přičemž zvýšení musí v takovém případě odpovídat doložené změně na straně dodavatele služby.																														
<b>PODNÁJEM</b>	JIC může dát pronajaté prostory do podnájmu bez písemného souhlasu MUNI, pokud je takový podnájem v souladu s účelem JIC tak, jak je tento účel vymezen ve stanovách JIC.																														
<b>SOUHLAS S UMÍSTĚNÍM SÍDEL PODNÁJEMCŮ</b>	MUNI udělí podnájemcům JIC, jejichž podnájem bude v souladu s účelem JIC vymezeným ve stanovách JIC, souhlas s umístěním sídla na adrese budovy č. p. 771. Strany při uzavírání nájemní smlouvy prodiskutují možnosti administrativně nenáročného udělování souhlasů ze strany MUNI. Toto se nevztahuje na souhlasy s umístěním virtuálních sídel (tedy pouhé administrativní korespondenční adresy). JIC je ručitelem za škodu, která vznikne MUNI, v souvislosti se sídlem osob, kterým byl udělen souhlas na jeho žádost.																														
<b>SOUPIS PODNÁJEMCŮ</b>	JIC bude povinen předávat MUNI aktuální soupis podnájemců a udržovat jej aktualizovaný (ideálně v podobě pracovního sešitu Excel na sdíleném úložišti). V soupisu budou uvedeny minimálně tyto údaje: název, IČ, kontaktní údaje, pronajaté prostory, doba podnájmu a údaj o tom, zda má podnájemce sídlo na adrese budovy č. p. 771. JIC do soupisu doplní další údaje na žádost MUNI – MUNI bude žádat JIC pouze o účelné údaje.																														
<b>PŘEDÁNÍ PROSTOR</b>	Vzhledem ke skutečnosti, že nájem navazuje na faktické užívání prostor ze strany JIC, bude při zahájení nájmu provedena evidence stavu pronajatých prostor a pořízena fotodokumentace, bude-li to vzhledem k uživatelům prostor možné.																														
<b>DROBNÉ OPRAVY A BĚŽNÁ ÚDRŽBA</b>	Nájemce zajistí provádění drobných oprav a běžné údržby pronajatých prostor na své náklady. Strany se shodly, že použijí definice drobných oprav a běžné údržby vymezené nařízením vlády č. 308/2015 Sb. Ustanovení § 5 a § 6 nařízení se však nepoužijí: Drobné opravy																														

	do 2.000,- Kč vč. DPH za jednotlivou opravu hradí a provádí nájemce na své náklady, max. však do celkové částky 50.000,- Kč vč. DPH / kalendářní rok. Zbylé opravy hradí a provádí MUNI.
<b>STAVEBNÍ ÚPRAVY</b>	Nájemce bude oprávněn provádět stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

## ČÁST C ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma stranami.
2. Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě.
3. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemně číslovanými dodatky podepsanými všemi účastníky.
4. **Přílohy:** Nákrasy pronajatých prostor.
5. Strany prohlašují, že jsou plně svéprávné, tj. že jsou plně způsobilé nabývat pro sebe vlastním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem. Strany této smlouvy dále prohlašují, že si tuto smlouvu řádně a pečlivě přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz tohoto připojují své vlastnoruční podpisy.
6. Strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv. Smlouvu uveřejní MUNI, za řádné uveřejnění však odpovídají obě smluvní strany. JIC uveřejnění zkontroluje a MUNI upozorní na případné nedostatky, jinak mu MUNI neodpovídá za újmu v souvislosti s ne/uveřejněním této smlouvy.

*(podepsáno elektronicky)*

21. 5. 2021

**Masarykova univerzita**

Mgr. Marta Valešová, MBA

kvestorka

*(podepsáno elektronicky)*

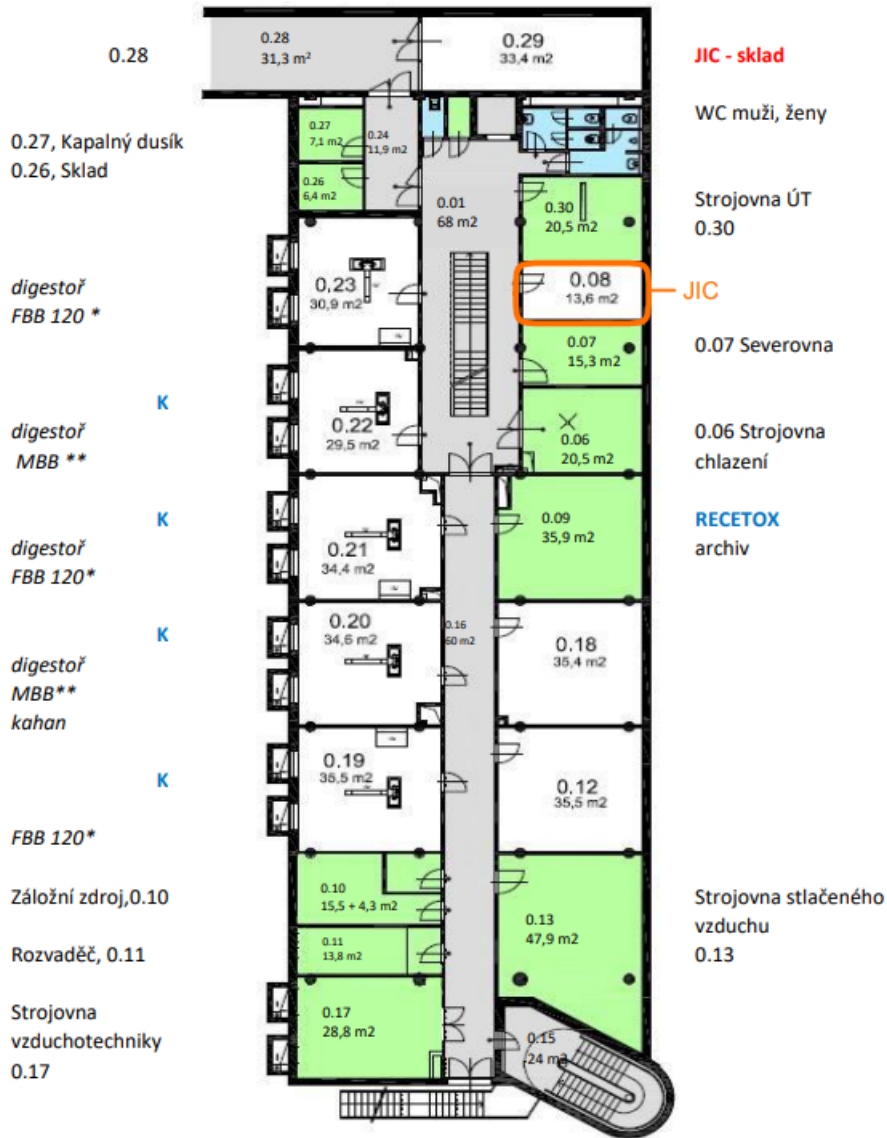
26. 5. 2021

**JIC, zájmové sdružení právnických osob**

Mgr. Petr Chládek

ředitel

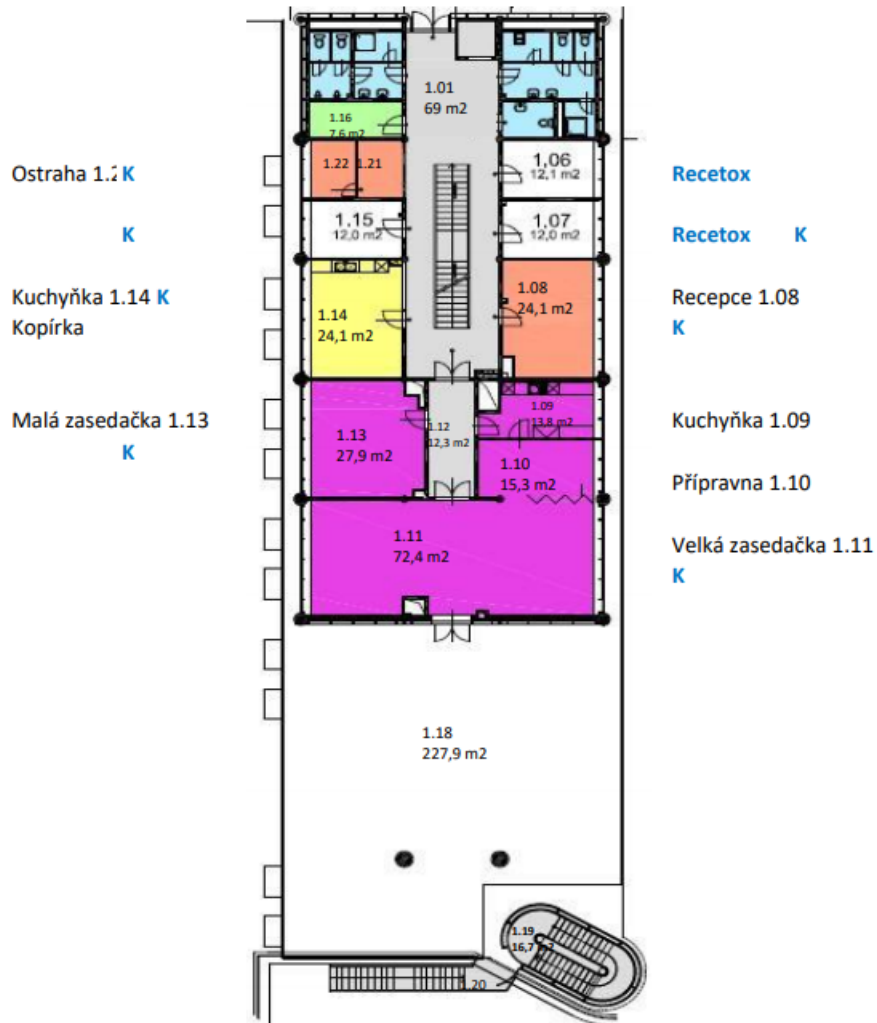
**1.PP**



- podnájemníci
- rezervace
- technické zázemí
- sociálky

- \* FBB 120 laminární box
- \*\* MBB laminární box
- K Klimatizace

**1.NP**



K Klimatizace

podnájemníci

rezervace

kuchyňka

zasedačka

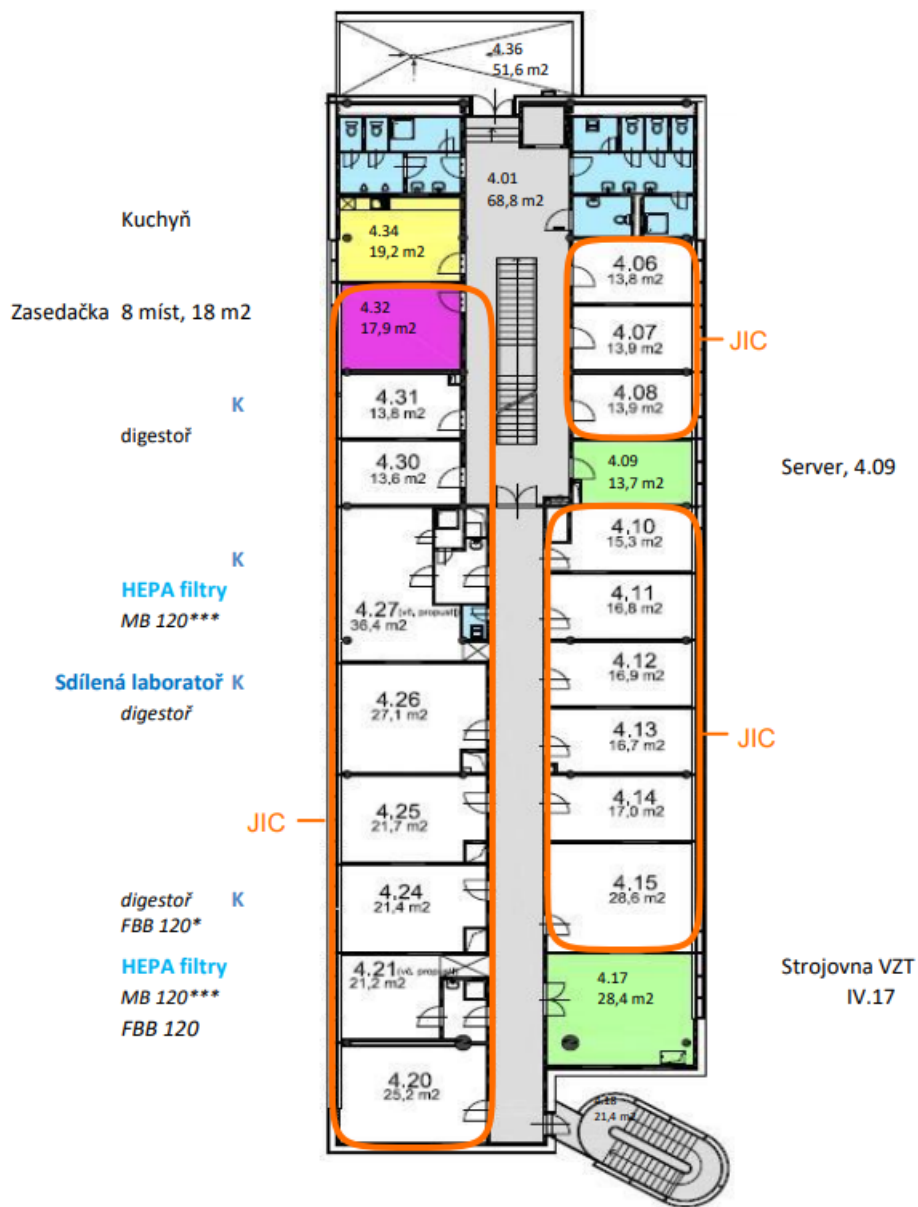
technické zázemí

sociálky





**4.NP**



podnájemníci

kuchyňka

rezervace

zasedačka

technické zázemí

\* FBB 120 laminární box

sociálky

\*\*\*MB 120 Mikrobiologický bezp.box

**IV.25 Sdílená laboratoř**

výrobník ledové tříště  
digestoř  
spectrofotometr SpectroFlex 6600  
Reader Power Wave 340  
Reverzní osmóza ( AQ01)  
Autokláv Systec VB 100  
Omnipoage mini MSMINI 7  
Homogenizátor  
Ultrazvukový desintegrátor UP-200S

**IV.27 Sdílená laboratoř**

Třepačka Multitron II  
Hlubokomrazící box Innova U535 ULT s CO<sub>2</sub> Back up Systemem  
Centrifuga Z 383 K  
Kapalinová sestava pro purifikaci a analýzu proteinů  
Centrifuga Mikro 200 HETTICH  
MB 120  
FRAC 920