

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících podnikání podle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku, uzavřená mezi

1/ Opatstvím Staré Brno Řádu sv. Augustina, se sídlem v Brně, Mendlovo nám. 1, zastoupeným XXXXXXXXXX
jako pronajímatelem / dále jen „pronajímatel“ /

a

2/ společností Masarykovou univerzitou, se sídlem Žerotínovo náměstí 617/9, 601 77 Brno, IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224 zastoupenou svým rektorem panem prof. MUDr. Martinem Barešem,
jako nájemcem / dále jen „nájemce“ /

1.

Pronajímatel je oprávněn nakládat na základě svého vlastnického práva s domem v Brně, Mendlovo nám. č. p. 157, č. or. 1, jež je součástí pozemku p. č. 7/1, k. ú. Staré Brno. V tomto domě v části označené F se nachází mimo jiné:

- a) v druhém podlaží soubor místností č. 2.13, 2.14, 2.15, 2.16 o výměře 73,80 m²,
- b) v druhém podlaží soubor místností č. 2.04, 2.11, 2.12 a 2.22 o výměře 91,75 m²,
- c) v druhém podlaží soubor místností č. 2.05 a 2.07 o výměře 26,05 m²,
- d) v druhém podlaží soubor místností č. 2.46 a 2.06 o výměře 5,34 m²,
- e) v druhém podlaží místnost č. 2.48 o výměře 2,24 m²,

určené k jiným než bytovým účelům. Bližší specifikace těchto prostor je obsažena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2.

Pronajímatel se zavazuje, že nájemci přenechá

- a) k jeho výhradnímu užívání pro účely podle čl. 3 této smlouvy soubor místností podle čl. 1, písm. a), b) a e) této smlouvy a
- b) k jeho nevýhradnímu užívání pro účely podle čl. 3 této smlouvy soubor místností podle čl. 1, písm. c) a d) této smlouvy a to společně s ostatními nájemci prostor umístěných v tomto podlaží tohoto domu podle čl. 1 této smlouvy.
/ dále jen „najaté prostory“ /

Pronajímatel se současně zavazuje, že bude nájemci poskytovat služby spojené s užíváním najatých prostor, 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, vody a sběr odpadních vod, odvoz odpadu, výtah; úklid, údržba, ostraha a osvětlení společných prostor a služby vrátnice. Společnými prostory se pro účely této smlouvy rozumí ty části domu podle čl. 1 této smlouvy, včetně přiléhajících 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 prostory podle čl. 1 této smlouvy výhradně k provozování výstavnické, přednáškové, kongresové a vědecké činnosti a jiným obdobným činnostem, které jsou s tím spojeny, s tím, že tímto ujednáním se vylučuje použití ust. § 2304 občanského zákoníku na tento případ. Použití najatých prostor k jinému účelu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností nájemce. Pro

tento případ se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 000,-Kč za každý zjištěný případ tohoto porušení.

4.

Nájemce se zavazuje nepřenechávat najaté prostory podle čl. 1 této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k užívání jiným osobám. Přenechání najatých prostor k užívání jiným osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností nájemce. Pro tento případ se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 000,-Kč za každý zjištěný případ tohoto porušení.

5.

Nájemce se zavazuje za užívání prostor podle čl. 1 této smlouvy platit pronajímateli nájemné a to v celkové **výši 316.435,- Kč za rok**. Nájemné je osvobozeno od DPH.

6.

Nájemce se zavazuje za služby podle čl. 2 této smlouvy platit pronajímateli paušální úhradu ve výši 950,- Kč bez DPH za 1m² pronajaté plochy místností podle čl. 1 písm. a), b) a c), tj. o celkové výměře 191,60 m², tzn. paušální úhradu ve výši **182.020,- Kč bez DPH ročně**. K této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v sazbě stanovené příslušným právním předpisem.

7.

V závislosti na znehodnocování měny, v níž je sjednáno nájemné podle čl. 5 a úhrada podle čl. 6 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn zvyšovat toto nájemné a úhradu 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.

8.

Nájemné podle čl. 5 této smlouvy a úhrada podle čl. 6 této smlouvy jsou splatné na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s. číslo 247249641/0100 formou pravidelných čtvrtletních splátek ve výši jedné čtvrtiny ročního plnění a ve lhůtách dle splátkového kalendáře, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy. Splátkový kalendář je přitom daňovým dokladem ve smyslu příslušných právních předpisů o dani z přidané hodnoty.

9.

Pro případ prodlení se zaplacením nájemného a úhrady za služby ve lhůtě podle čl. 8 této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

10.

Nájemce se zavazuje s najatými prostory podle čl. 1 této smlouvy nakládat šetrně a přiměřeně jejich účelu a stavebnímu určení a chránit je před poškozením, zneužitím nebo zničením. Za tímto účelem se nájemce také zavazuje zdržet se zcela kouření v najatých prostorách i ostatních prostorách domu podle čl. 1 této smlouvy a na přilehlých pozemcích ve vlastnictví pronajímatelem, s výjimkou míst k tomu pronajímatelem výslovně vyhrazených.

11.

Nebude-li v jednotlivém případě dohodnuto jinak, je nájemce oprávněn provádět stavební a jiné obdobné úpravy najatých prostor pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na svoje vlastní náklady. Pokud nájemce provede úpravy na vnitřním vybavení najatých prostor v průběhu záruční lhůty, prohlašuje, že si je vědom ztráty záruky na reklamaci, kterou tímto přebírá a zavazuje se uhradit případné opravy takto upraveného vybavení na svoje náklady.

12.

Nájemce se zavazuje na svoje vlastní náklady provádět úklid, běžnou údržbu a drobné opravy najatých prostor. Součástí běžné 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. Drobnými opravami se pro účely této smlouvy rozumí opravy, které v jednotlivém případě nepřevyšují částku 5 000,- Kč.

13.

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.

14.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavebně technickým stavem najatých prostor 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. V tomto smyslu na sebe nájemce přebírá tzv. nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 občanského zákoníku.

15.

Není-li touto smlouvou ujednáno jinak, řídí se vzájemný právní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o nájmu, včetně práv nájemce vyplývajících z odpovědnosti pronajímatele za porušování jeho povinností podle citovaného zákona a této smlouvy.

16.

Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu podle této smlouvy najaté prostory uklidí, vyklidí a odevzdá je spolu s veškerými klíči pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě prodloužení s předáním prostor se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši částky rovnající se sjednaného měsíčního nájemného a úhrad za služby podle čl. 5 až 8 této smlouvy za každý i započatý měsíc prodloužení.

17.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

18.

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 ze strany pronajímatele pro prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo úhrady za služby nebo jejich části ve lhůtách podle čl. 8 této smlouvy o více než 15 dnů s tím, že v takovém případě skončí nájem uplynutím jednoměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.

19.

Obě strany se dohodly, že v případě výpovědi této smlouvy ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na tzv. náhradu za převzetí zákaznické základny podle ust. § 2315 občanského zákoníku.

20.

Tato smlouva se uzavírá na základě návrhu na její uzavření ze strany pronajímatele. Předpokladem uzavření této smlouvy je její písemná forma a dohoda o jejích podstatných náležitostech, čímž se rozumí celý obsah této smlouvy, jak je obsažen v jejích člancích 1 až 24. Pronajímatel přitom předem vylučuje přijetí tohoto návrhu s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.

21.

Rozvazovací podmínkou platnosti a účinnosti této nájemní smlouvy je prodlení s úhradou nájemného nebo jeho části nebo úhrady za služby nebo jejich části ve lhůtách podle čl. 8 této smlouvy o více než jeden měsíc. Rozvazovací podmínka podle tohoto článku této smlouvy se považuje za splněnou a tato smlouva v důsledku toho za skončenou prvním dnem druhého měsíce trvání prodlení podle první věty tohoto článku této smlouvy.

22.

Nájem počíná od 1.2.2022.

23.

Tato smlouva je uzavřena dnem posledního podpisu zástupců smluvních stran. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Pronajímatel se zavazuje strpět a souhlasí s uveřejněním kopie smlouvy v registru smluv ve znění, v jakém byla uzavřena, to včetně případných dodatků. Smlouvu uveřejní nájemce.

24.

Dáno v Brně dne 25.01.2022 ve dvou originálních písemných vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Splátkový kalendář ke smlouvě o nájmu nebytových prostor pro rok 2022

uzavřené dne:

č. dokladu: 00216224/2

Uzavřené mezi smluvními stranami:

- 1) Opatství Staré Brno Řádu sv. Augustina IČ: 00569089 DIČ: CZ00569089
Mendlovo nám. 157/1
603 00 Brno
jako pronajímatelem
a
- 2) Masarykova univerzita IČ:00216224 DIČ: CZ00216224
Žerotínovo náměstí 617/9
601 77 Brno
jako nájemcem

Datum uskutečnění zdanit. plnění	Dlouhodobý pronájem nebyt.prostor osv.od DPH	Služby včetně DPH	Základ daně za služby podl. DPH	Zákl. sazba DPH ke službám %	DPH v Kč	Předpis celkem Kč	Termín splatnosti předpisu
01.02.2022	52 739,17	36 707,37	30 336,67	21	6 370,70	89 446,54	28.02.2022
01.04.2022	79 108,75	55 061,05	45 505,00	21	9 556,05	134 169,80	30.04.2022
01.07.2022	79 108,75	55 061,05	45 505,00	21	9 556,05	134 169,80	31.07.2022
01.10.2022	79 108,75	55 061,05	45 505,00	21	9 556,05	134 169,80	31.10.2022
Celkem	290 065,42	201 890,52	166 851,67	21%	35 038,85	491 955,94	

V Brně dne: 25.01.2022

Zpracovala: XXXXXXXXXX

.....
pronajímatelel

.....
nájemce