

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTÍ

1/ Rudolf Pospíšil

r.č.xxxx, bytem xxxx Brno,
kontakt: telefon xxxx, email : xxxx,
bankovní spojení : xxxx, č.ú. xxxx,
není plátce DPH,

(dále jen „pronajímatel“)

a

2/ Masarykova univerzita

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno,
zastoupena doc. Ing. Ladislavem Janíčkem, Ph.D., MBA, kvestorem,
/v provozně-technických věcech je oprávněn jednat xxxx Filozofické fakulty Masarykovy univerzity na adrese
Arna Nováka č. 1, 602 00 Brno, též „FF MU“,
kontakt: telefon xxxx, fax xxxx, email : xxxx
IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224,
bankovní spojení : xxxx, č. účtu xxxx,
nezapíše se do obchodního rejstříku (zřízena ze zákona)

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a § 262 zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITOSTÍ

Článek I.

Prohlášení smluvních stran

1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:

- budovy č.p.470, postavené na pozemku p.č. 286 (zastavěná plocha a nádvoří),
- budovy č.p.468, postavené na pozemku p.č. 287 (zastavěná plocha a nádvoří),
- pozemku p.č. 286 o výměře 2 183 m² (zastavěná plocha a nádvoří),
- pozemku p.č. 287 o výměře 457 m² (zastavěná plocha a nádvoří),
- pozemku p.č. 293 o výměře 317 m (zahradu),

zapsaných na Listu vlastnictví č. 3586 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Veveří, obec Brno, okres Brno – město (dále jen „předmět nájmu“).

List vlastnictví č. 3586 ve znění platném ke dni uzavření této *Smlouvy tvoří Přílohu č. 1*, která je nedílnou součástí této *Smlouvy*.

2) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání nájemci, aniž by tím bylo porušeno právo třetí osoby.

3) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této *Smlouvy* v souladu s kolaudačním rozhodnutím nebo jiným obdobným rozhodnutím či opatřením příslušného stavebního úřadu vydaným ve vztahu k předmětným budovám a v rozsahu sjednaném touto *Smlouvou*.

4) Nájemce prohlašuje, že před podpisem této *Smlouvy* se seznámil se stavem předmětu nájmu, který odpovídá popisu podle této *Smlouvy* a jeho stav umožňuje nájemci užívat předmětu nájmu v souladu s touto *Smlouvou*.

Článek II.

Předmět a účel nájmu

1) Předmětem nájmu podle této *Smlouvy* jsou nemovitosti specifikované v článku I. této *Smlouvy*.

2) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání za podmínek v této *Smlouvě* stanovených a nájemce tento předmět nájmu přejímá od pronajímatele do užívání za podmínek v této *Smlouvě* stanovených.

3) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci do užívání dne 01. července 2009.

4) Nájem se sjednává za účelem realizace předmětu činnosti nájemce, kterou se rozumí uskutečňování vzdělávací, vědecké, výzkumné, vývojové a další činnosti v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o

vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách) v platném znění, zejména jako učebny, posluchárny a kabinety, sklady, depozitáře či archivy.

5) O předání předmětu nájmu a jeho převzetí nájemcem vyhotoví smluvní strany předávací protokol, tvořící *Přílohu č. 2*, která je nedílnou součástí této *Smlouvy*, jeho součástí je předání dokumentace, např.

- zápisy o stavu měřidel energií,
- soupis aktuálních revizních zkoušek či protokolů (např. měřicí protokoly osvětlení v učebnách, kontrola EPS, RHP, hydranty, revize elektrických zařízení),
- zápisy o vybavení budov (např. tlakové nádoby, vyhrazená zařízení, hromosvody, komíny apod.), zápisy o stavu plynových kotlů, deník kotelny;
- dokumentace požární ochrany (např. požární poplachová směrnice a ostatní),
- kolaudační rozhodnutí týkající se budov, projektová dokumentace, která je významná zejména pro provedení úprav či oprav,
- předcházející odběrní smlouvy s dodavatelem energií, s poskytovatelem elektronických komunikací a ostatní, které se vztahují k předmětu nájmu a jsou významné co do předmětu a účelu nájmu podle této *Smlouvy*,
- ostatní dokumentace touto *Smlouvou* neuvedená, která je však nutná pro řádné užívání předmětu nájmu nájemcem.

Článek III.

Nájemné a platební podmínky

1) Dohodou smluvních stran měsíční nájemné činí :

656 658,- Kč/měsíc, slovy: šestsetpadesátšest tisíc šestsetpadesátosm korun českých za měsíc.

2) K nájemnému se neúčtuje DPH. Nájemce hradí nájemné měsíčně pozadu bezhotovostním převodem na bankovní spojení pronajímatele uvedené v záhlaví této *Smlouvy*. Nájemné je splatné k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí, za který se nájemné platí. Nájemné je zapláceno v den, ve kterém je nájemné připsáno ve prospěch bankovního spojení pronajímatele uvedeného v záhlaví této *Smlouvy*.

3) Pronajímatel je oprávněn dohodnutou výší nájemného, vždy po uplynutí kalendářního roku, zvýšit o příslušná procenta, odpovídající procentům průměrné meziroční inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských, oznámené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, a to svým jednostranným výměrem nájemci. Takto upravená výše nájemného je platná od prvního dne měsíce, v němž bude toto zvýšení prokazatelně nájemci pronajímatelem oznámeno.

4) Provede-li pronajímatel na vlastní náklady na písemný návrh nájemce změny či úpravy předmětu nájmu, nájemné se zvýší dohodou smluvních stran způsobem stanoveným v článku VII. odstavci 5) této *Smlouvy*. Bez uzavření písemného dodatku ve smyslu tohoto ujednání pronajímatel není povinen nájemcem požadované změny či úpravy předmětu nájmu provést.

Článek IV.

Úhrada za služby s nájmem spojené

1) Nájemce uzavře bezodkladně po nabytí účinnosti této *Smlouvy* příslušné odběrní smlouvy s dodavatelem energií a smlouvu o odvozu komunálního odpadu. Za tímto účelem si smluvní strany poskytnou řádnou a včasnou součinnost. Řádná a včasná součinnost smluvních stran se sjednává také pro zpětný převod odběrních smluv a smlouvy o odvozu komunálního odpadu z nájemce na pronajímatele při ukončení nájmu.

Článek V.

Doba a zánik nájmu

1) Nájem se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 01. července 2009 a konče dnem 30. června 2014.

2) Nájem skončí uplynutím sjednané doby trvání nájmu. Nájem lze ukončit před uplynutím takto sjednané doby nájmu písemnou dohodou smluvních stran. Každá ze smluvních stran je oprávněna od této *Smlouvy* odstoupit z důvodů uvedených v ustanovení § 679 občanského zákoníku. Právní účinky odstoupení od této *Smlouvy* nastávají dnem doručení jeho písemného vyhotovení druhé smluvní straně.

3) Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám, které byly na nemovitostech se souhlasem pronajímatele provedeny, a to nejpozději do jednoho měsíce od ukončení nájmu, nedohodnou-li

se smluvní strany jinak. Předání a převzetí předmětu nájmu pronajímatelem se realizuje písemným oboustranně potvrzeným zápisem, který smluvní strany vyhotoví.

4) V případě porušení závazku uvedeného v předchozím odstavci tohoto článku se smluvní strany dohodly, že pronajímatel vyklidí předmět nájmu na náklady nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel či osoby jím pověřené oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu včetně překonání překážek a k nakládání s věcmi a osobami, které v předmětu nájmu nalezne.

5) V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli, sjednávají si obě strany smluvní výši bezdůvodného obohacení ve výši posledního nájemného platného ke dni ukončení nájmu. Toto bezdůvodné obohacení je nájemce povinen vydat pronajímateli k jeho výzvě.

Článek VI.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

1) Nájemce je oprávněn i povinen užívat předmět nájmu v souladu s touto *Smlouvou*.

2) Předmět nájmu nebo jeho část lze přenechat do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

3) Nájemce na svoje náklady označí „předmět nájmu“ názvem či logem Filozofické fakulty Masarykovy univerzity, v budovách, jež jsou předmětem nájmu dle této *Smlouvy*, instaluje na svoje náklady přípojku(y) k celouniverzitnímu vedení elektronických komunikací („optokabelová síť“).

4) Nájemce hradí náklady spojené s udržováním a provozem předmětu nájmu.

5) Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele..

6) Nájemce předchází vzniku škod na majetku pronajímatele. V případě vzniku škody je nájemce o ní povinen informovat pronajímatele i tehdy, pokud škodu na předmětu nájmu odstraní sám.

7) Nájemce zajišťuje na své náklady schůdnost a čistotu chodníků přiléhajících k předmětu nájmu, a to do doby nabytí účinnosti nové právní úpravy vztahující se k odpovědnosti obcí za schůdnost a čistotu chodníků přiléhajících k nemovitostem ve vlastnictví či užívání jiných osob. Nájemce je povinen odstraňovat sněhové a ledové jazyky ze střech a okapů budov.

8) Nájemce dodržuje obecně závazné a jiné právní předpisy týkající se užívání předmětu nájmu, zejména předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví, požární ochrany a hygienické předpisy. Pronajímatel bere na vědomí, že činnost realizována nájemcem v předmětu nájmu se považuje podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění za provozovanou činnost se zvýšeným požárním nebezpečím, a že nájemci z titulu uživatele předmětu nájmu náleží povinnosti pro něj plynoucí z předpisů o požární ochraně, zejména povinnost zřídit preventivní požární hlídky podle § 13 cit. zákona. Povinnosti pronajímatele jemu náležící z titulu vlastnictví k budovám nejsou tímto dotčeny.

9) Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění vztahující se na škody způsobené poškozením budovy, zejména přírodními živly. Pronajímatel neodpovídá za případné odcizení, zničení nebo poškození movitých věcí nájemcem nebo jinou oprávněnou osobou vnesených do pronajatých prostor.

10) Nájemce je povinen uzavřít pojištění vztahující se na movitý majetek vnesený nájemcem do předmětu nájmu.

11) Pronajímatel je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem a za jeho přítomnosti nebo jím pověřené osoby požadovat vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a k účelu uvedenému ve *Smlouvě*.

Článek VII.

Ostatní a závěrečná ustanovení

1) Tato *Smlouva* nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 01. července 2009.

2) Smluvní strany se dohodly podle § 262, ve spojení s § 261/6 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní zákoník“), že informace získané některou ze smluvních

stran v souvislosti s uzavřením této *Smlouvy* nebo při jejím plnění jsou důvěrné podle § 271 téhož zákona a žádná ze smluvních stran je nesmí prozradit třetí osobě a ani je použít v rozporu s jejich účelem pro své potřeby. Ochrana informací neplatí v případech, kdy údaje musí nebo mají být poskytnuty na základě právních předpisů nebo dohodnou-li se na tom pronajímatel a nájemce. Na celý obsah této *Smlouvy* si obě smluvní strany sjednávají obchodní tajemství.

3) Smluvní strany se zavazují vzájemně a bezodkladně se informovat o změně skutečností rozhodných pro řádné plnění této *Smlouvy*, jakož i o změně údajů týkajících se jejich identifikace. Vzájemná bezodkladná a řádná součinnost smluvních stran se sjednává pro řádné plnění této *Smlouvy* i bez ohledu na případnou změnu některé z rozhodných skutečností.

4) Případné spory z této *Smlouvy* vzniklé, vyplývající nebo s ní související řeší smluvní strany především dohodou.

5) Tuto *Smlouvu* lze měnit nebo doplňovat výlučně písemně formou dodatků, pořadově očíslovaných a potvrzených pronajímatelem a oprávněným zástupcem nájemce.

6) Písemnosti adresované druhé straně jsou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této *Smlouvy*. Nepodaří-li se poště či jinému veřejnému přepravci doručit písemnost např. z důvodu nezastižení adresáta písemnosti ani do třiceti dnů od uložení písemnosti podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení písemnosti, i když se adresát písemnosti o jejím uložení nedozvěděl.

7) Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této *Smlouvy* a že tato *Smlouva* byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy; „tíseň za nápadně nevýhodných podmínek“ podle § 49 občanskoprávní úpravy neplatí pro právní vztahy, které jsou uvedeny v odstavci 2) tohoto článku a které se řídí obchodněprávní úpravou.

8) Právní vztahy uvedené v odstavci 2) tohoto článku se řídí obchodním zákoníkem. Ostatní právní vztahy včetně právních vztahů touto *Smlouvou* výslovně neuvedených se řídí zejména § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

9) Tato *Smlouva* se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran.

10) Nedílnou součástí této *Smlouvy* jsou:

Příloha č. 1: List vlastnictví č. 3586

Příloha č. 2: Předávací protokol předmětu nájmu

V Brně dne

V Brně dne

.....
pronajímatel

.....
za nájemce