

Smlouva o nájmu nemovitosti

Masarykova univerzita v Brně,
IČ 00216224, DIČ CZ00216224,
se sídlem Žerotínovo nám. 9, 601 77 Brno,
bankovní spojení: KB, a.s., č.ú. 58636621/0100,
zastoupená prof. PhDr. Petrem Fialou, Ph.D., rektorem,
jako pronajímatel

a

Jihomoravský kraj,
IČ 70888337, DIČ CZ70888337,
se sídlem Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno,
bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú: 27-74 91 25 02 67/0100
zastoupený Ing. Stanislavem Juránkem, hejtmanem,
jako nájemce

uzavírají tuto smlouvu:

Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je přenechání práva užívání pozemku z důvodu výstavby biotechnologického inkubátoru nájemcem. Smluvní strany předpokládají využití biotechnologického inkubátoru zejména biotechnologickými společnostmi, které významným způsobem napomohou komercionalizaci výsledků vědy a výzkumu Masarykovy univerzity, nabídnou pracovní uplatnění studentům a propojí akademickou sféru s komerční sférou.

I.

1. Masarykova univerzita v Brně je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1329/1, orná půda, o výměře 19 840 m² v katastrálním území Bohunice v obci Brno, zapsaného na LV č. 929 pro katastrální území Bohunice a obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

II.

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do výlučného užívání část pozemku p.č. 1329/1, orná půda, o výměře 19 840 m² v katastrálním území Bohunice v obci Brno, zapsaného na LV č. 929 pro katastrální území Bohunice a obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, a to část o výměře 1001,85 m² souhrnně definovanou sedmi lomovými body s těmito souřadnicemi S-JTSK, tak jak vyplývá z plánu zhotoveného společností A plus Brno a.s., který je přílohou č. 1 této smlouvy:

X	Y
- 600 983,120	- 1 162 307,763
- 600 987,161	- 1 162 306,992
- 600 998,027	- 1 162 363,904
- 600 986,82	- 1 162 366,05
- 600 982,53	- 1 162 369,72

- 600 978,272
- 600 971,761

- 1 162 370,883
- 1 162 336,781

dále jen „pronajatá část pozemku“

2. Pronajímatel přenechává nájemci pronajatou část pozemku do výlučného užívání, zejména za účelem výstavby, včetně zařízení staveniště a následného provozování budovy biotechnologického inkubátoru, která se stane součástí areálu Univerzitního kampusu Bohunice (dále jen UKB).

3. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, aby nájemce na pronajaté části pozemku postavil budovu biotechnologického inkubátoru v souladu s územním rozhodnutím č. 295 ze dne 16.6.2004, vydaným Úřadem městské části města Brna, Brno – Bohunice, Dlouhá 3, 625 00 Brno, jako stavebním úřadem.

4. Nájemce pronajatou část pozemku přijímá do nájmu, a to za podmínek sjednaných v této smlouvě.

III.

1. Pronajímatel se zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou, včetně doby výstavby budovy biotechnologického inkubátoru, zajistí nájemci bezplatně nepřetržitý přístup a příjezd po zpevněné komunikaci k pronajaté části pozemku a do nově vzniklé budovy biotechnologického inkubátoru s využitím komunikační sítě areálu UKB. Dále pronajímatel zabezpečí parkování vozidel nájemce a návštěvníků biotechnologického inkubátoru.

2. Schůdnost a sjízdnost přístupových komunikací bude po celou dobu trvání nájemního vztahu zabezpečovat na své náklady pronajímatel; toto neplatí po dobu výstavby budovy technologického inkubátoru, kdy budou přístupové komunikace využívány nájemcem k dopravní obsluze stavby.

3. Pronajímatel se dále zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou umožní nájemci napojení pronajaté části pozemku na technologickou infrastrukturu - připojení k technickým sítím a telekomunikacím UKB, a to tak, aby nájemce mohl realizovat výstavbu a dosáhnout kolaudace stavby v termínech stanovených projektem INBIT- výstavba biotechnologického inkubátoru, v jehož rámci se bude výstavbu realizovat. Nájemce je oprávněn napojit se k technologickým sítím v místě, kde to bude nejlépe vyhovovat potřebám výstavby budovy biotechnologického inkubátoru, přičemž je povinen dbát zachování dostatečné kapacity těchto sítí pro potřeby napojení stávajících objektů.

4. Předmět nájmu podle této smlouvy odevzdá pronajímatel nájemci do užívání protokolárně. Nájemce vyzve pronajímatele k protokolárnímu předání předmětu nájmu písemnou výzvou doručenou pronajímateli nejpozději do 14 kalendářních od data uzavření této smlouvy. Pronajímatel je povinen termín předání předmětu nájmu nájemci písemně potvrdit.

IV.

1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou.

V.

1. V rámci společné podpory realizace rozvojových a inovačních programů smluvní strany sjednávají symbolické nájemné ve výši 1,- Kč (jedna koruna česká) za rok včetně DPH. Nájemce zaplatí nájemné jednorázově bezhotovostně na účet pronajímatele. Podkladem pro zaplacení nájemného je faktura vystavená pronajímatelem, která je splatná do 20 dnů ode dne doručení nájemci. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu dle příslušných právních předpisů. V pochybnostech se má zato, že faktura byla doručena třetí den po odeslání. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění nájmu za příslušný kalendářní rok je 31. prosinec.

VI.

Plnění spojená s užíváním pronajatého pozemku

1. Vzhledem ke skutečnosti, že pronajatá část pozemku je po celé délce své hranice obklopena jinými pozemky ve vlastnictví pronajímatele a nenachází se v blízkosti pozemní komunikace, smluvní strany se dohodly, že za účelem řádného užívání budovy (biotechnologického inkubátoru) v budoucnu postavené na pronajaté části pozemku a k uspokojení z toho vyplývajících potřeb dopravního napojení pozemku na pozemní komunikaci, jeho napojení na dodavatelskou síť elektrické energie, telekomunikací, vody, kanalizace a teplé vody, budou usilovat o budoucí uzavření příslušných smluv o zřízení bezúplatných věcných břemen.

2. Nájemce je oprávněn zaslat pronajímateli výzvy na uzavření smluv o věcných břemenech nejdříve poté, co nabude právní moci rozhodnutí místně příslušného katastrálního úřadu o zápisu rozestavěné budovy na pronajaté části pozemku do katastru nemovitostí.

VII.

Sankce

1. Pro případ zaviněného porušení závazků pronajímatele podle ustanovení čl. II. odst. 2 a 3, čl. III. odst. 1 a 3 této smlouvy sjednávají účastníci právo nájemce požadovat po pronajímateli zaplacení smluvní pokuty až do výše 2.000.000,- Kč. Smluvní pokutu si účastníci sjednali proto, aby nájemce byl schopen dostat svým závazkům k termínům plnění ze smlouvy o financování výstavby biotechnologického inkubátoru. Pronajímatel se zavazuje tuto smluvní pokutu zaplatit na účet nájemce do 30 dnů ode dne, kdy obdrží výzvu nájemce na její zaplacení.

2. Zaplacení smluvní pokuty podle tohoto článku nemá vliv na právo oprávněného ze smluvní pokuty požadovat po povinném případnou náhradu škody způsobenou oprávněnému v příčinné souvislosti se zaviněným porušením povinnosti ze stran povinného, jejíž splnění je zajištěno smluvní pokutou.

VIII.

Ukončení nájmu

1. Smluvní vztahy založené touto smlouvou je možné ukončit pouze tímto způsobem:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran z důvodu, že nájemce ani po uplynutí tří let od uzavření smlouvy nezačal stavební práce na stavbě budovy technologického inkubátoru. Za zahájení stavebních prací se považuje i zahájení zařizování staveniště. Pro tento případ se sjednává jednoměsíční výpovědní doba, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi;

- c) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran z důvodu hrubého porušení podmínek smlouvy nebo dobrých mravů, pokud k nápravě nedošlo ani v přiměřené lhůtě po předchozí písemné výzvě. Pro tento případ se sjednává jednoměsíční výpovědní doba, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IX.

1. Nájemce odpovídá v celém rozsahu za činnosti, které bude na pronajatých pozemcích provozovat. Nese také odpovědnost za škody vzniklé na pronajatých nemovitostech v rámci jeho činnosti a provozu.

2. Nájemce se zavazuje pronajaté nemovitosti po dobu trvání nájmu na vlastní náklady udržovat ve stavu způsobilém pro sjednané užívání a provádět jejich obvyklou údržbu (např. odstranění náletových porostů, sečení trávy apod.).

X.

1. Pronajaté nemovitosti nebo jejich části je nájemce oprávněn přenechat do podnájmu pouze s výslovným předchozím písemným souhlasem pronajímatele sjednaným formou dodatku této smlouvy.

XI.

1. Právní vztahy založené touto smlouvou a v ní neupravené se řídí z.č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Smlouvu je možné měnit pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky odsouhlasenými a podepsanými zástupci obou stran.

3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

4. Smlouva se uzavírá ve čtyřech písemných vyhotoveních, po dvou pro každou ze smluvních stran.

5. Tato smlouva byla schválena radou Jihomoravského kraje dne 13. 10. 2005, usnesením číslo 2102/05/R36, nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady kraje.

V Brně dne 25.10.2005

za nájemce

za pronajímatele