

MASARYKOVA UNIVERZITA
Správa kolejí a menz - Podatelna
Datum/Čas: 1.10. 2012
Č.j./E.č.: 211/12
Počet listů dokumentu: 34
Počet příloh a listů/sv.: 1
Průběh řízení/příloh: 1

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřena podle § 663 a 685 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### Smluvní strany

#### 1. RP XXI a. s.

Se sídlem Brno, Česká 154/12, PSČ 602 00;

Zastoupena Ing. Jaromírem Černým, CSc., předsedou představenstva;

ve věcech provozně-technických Patrikem Tuzou, manažerem projektu;

IČ 277 08 993; DIČ CZ27708993;

Bankovní spojení:

Obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 4770;

(dále jen „pronajímatel“)

#### 2. Masarykova univerzita

Se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno;

Zastoupena Ing. Zdeňkem Čížkem, ředitelem Správy kolejí a menz Masarykovy univerzity na adrese Brno, Vinařská 5, PSČ 603 00 na základě zmocnění ze dne 05. 05. 2011;

IČ 002 16 224; DIČ CZ00216224;

Bankovní spojení:

Veřejná vysoká škola, zřízená ze zákona, nezapisuje se do obchodního rejstříku;

(dále jen „nájemce“)

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel má ve svém výlučném vlastnictví 6 bytových jednotek v domě číslo popisné ..... Číslo orientační 1, 3 na adrese v Brně, Studentská , 625 00 Brno, situovaném na pozemku p. č. 1331/164, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno na LV číslo 5381 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro katastrální území Bohunice, obec Brno, okres Brno-město (též „byty B“ či „bytové jednotky B“). Bližší specifikaci bytových jednotek B spolu s jejich označením a umístěním v budově podle půdorysu daného nadzemního podlaží, podlahovou plochou, popisem bytu a jeho jednotlivých místností a dalších údajů tvoří **Příloha č. 1 „Specifikace bytových jednotek B“**, která se stává nedílnou součástí této smlouvy.
2. Bytové jednotky B (byty B) jsou dále v textu této smlouvy též označovány souhrnně jako „bytové jednotky“, „byty“ či „předmět nájmu“.

#### II. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce se seznámil se stavem bytů a se stavem společných prostor a zařízení v domě dotčeném touto smlouvou. Pronajímatel prohlašuje, že byty jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu se stavebně-technickým určením podle (pravomocného) kolaudačního rozhodnutí a v souladu s touto smlouvou. Předání a převzetí bytů (podle Přílohy č. 1 této smlouvy) nájemcem se uskuteční dne 21.9. 2012, nejpozději ke dni nabytí účinnosti této smlouvy. V předávacím protokolu, který vyhotoví pronajímatel, uvedou obě strany případné připomínky či výhrady, vyznačí stav měřících zařízení a svými podpisy její potvrdí. **Předávací protokol bude tvořit Přílohu č. 2 smlouvy a stane se její nedílnou součástí.**



MU7039

### III. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 5 (slovy: pěti) let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. V případě, že nájemce bude řádně a včas plnit povinnosti pro něj plynoucí z této smlouvy, je oprávněn na základě písemného oznámení doručeného pronajímateli nejpozději šest měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu jednostranně prodloužit dobu nájmu o 5 (slovy: pět) let, a to i opakovaně. V případě, že tak nájemce neučiní, účinnost této smlouvy končí k výše uvedenému datu.

### IV. Nájemné, cena za služby s nájmem spojené a platební podmínky

#### 1. Nájemné

Smluvní strany se dohodly na souhrnné výši nájemného za užívání bytových jednotek, z toho za

**byty B ve výši 183.000,-Kč (slovy: jednoosmdesátitřítisíc korun českých) čtvrtletně.**

**Nájem bude dle zákona o DPH č.235/2004, par. 56 osvobozen od DPH.**

Inflační doložka: Pronajímatel je oprávněn po dohodě s nájemcem zvýšit sjednané nájemné, uplyne-li doba pěti let trvání nájmu od nabytí účinnosti této smlouvy, o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to počínaje dnem 01. 04. kalendářního roku následujícím po roce, za nějž byla míra inflace vyhlášena.

#### 2. Cena za služby s nájmem spojené

Smluvní strany se dohodly, že souhrnná zálohová výše za služby související s užíváním bytů, jimiž se rozumí zejména náklady na dodávku tepla, elektrické energie, vodné a stočné, svoz odpadu, zabezpečení apod. činí za

**byty B ve výši 18.000,-Kč (slovy: osmnácttisíc korun českých) čtvrtletně.**

**Cena za služby nezahrnuje DPH, která se určí dle příslušné sazby stanovené daňovými zákony, a jako taková bude vyčíslena na vystavených fakturách.**

Pronajímatel vyúčtuje skutečnou spotřebu el. energie a ostatní dodávky na základě daňového dokladu (faktury), jím bezodkladně vystaveného na základě dokladu poskytovatele služeb, nejpozději však k 31. 12. daného kalendářního roku, splatného ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho doručení nájemci; v takto sjednané lhůtě nájemce hradí případný nedoplatek, anebo pronajímatel vrátí nájemci případný přeplatek.

#### 3. Platební podmínky

Nájemce uhraduje nájemné čtvrtletně předem na základě faktury pronajímatelem vystavené vždy ke dni 01. 01., 01. 04., 01. 07. a 01. 10. příslušného kalendářního roku. Nájemce hradí zálohy na služby s nájmem spojené čtvrtletně předem na základě faktury pronajímatelem vystavené vždy ke dni 01. 01., 01. 04., 01. 07. a 01. 10. příslušného kalendářního roku. Faktury jsou splatné ve lhůtě dvacet dní ode dne jejich doručení nájemci a jsou nájemcem hrazeny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Vyúčtování skutečných nákladů za služby se řídí předchozím odstavcem 2. tohoto článku.

#### 4. Kauce

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen do sedmi kalendářních dnů od podpisu této smlouvy uhradit na účet pronajímatele vedený u ČSOB, č.ú. 117321203, částku 201.000,- Kč (slovy: dvěstějedentisíc korun českých) jako zajištění nájemného a úhrad za služby s nájmem spojené a k úhradě jiných závazků nájemce s nájmem souvisejících. Pronajímatel je oprávněn použít kauci k úhradě svých pohledávek na nájemném, úhrad za služby s nájmem spojené a k úhradě jiných závazků nájemce s nájmem souvisejících, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných. V případě oprávněného čerpání kauci pronajímatelem je nájemce povinen doplnit peněžní prostředky na sjednanou výši, a to do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy pronajímatele k takovému postupu. Po skončení nájmu pronajímatel vrátí nájemci kauci, pokud nebyly oprávněně čerpány podle druhé věty tohoto odstavce, a to do jednoho měsíce od předání vyklizeného předmětu nájmu zpět pronajímateli. Příslušenství ke kauci ve výši diskontní sazby platné k 1. dni pololetí daného roku bude vyúčtováno každoročně k 31.12. daného roku.

#### V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že byty bude užívat v souladu s touto smlouvou a s předpisy, které upravují režim užívání bytů, společných prostor a společných nebytových prostor, tj. zejména v souladu s občanským zákoníkem a domovním řádem.
2. Nájemce je povinen dbát na dodržování hygienických (tzn. hluk, zápach, kouř apod.), ekologických (např. při nakládání s odpady), protipožárních a bezpečnostních pravidel a předpisů; pronajímatel je povinen prokazatelně nájemce seznámit s případně jím vydanými interními protipožárními, bezpečnostními, hygienickými a ekologickými předpisy a pokyny.
3. Nájemce je povinen udržívat byty a jejich vybavení v dobrém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám ani k většímu než běžnému opotřebení. V souladu s právní úpravou (§ 693 občanského zákoníku) je nájemce povinen odstranit závady a poškození, které způsobil.
4. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním (podle vlád. nař. č. 285/1995 Sb.) a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak nájemce odpovídá za škody, které by porušením této povinnosti mohly vzniknout. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu tyto závady odstranit.
5. Veškeré stavební úpravy, opravy, rekonstrukce a modernizace není nájemce oprávněn provádět vůbec nebo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že smluvní strany dohodnou, v jakém rozsahu bude práce hradit pronajímatel a v jakém rozsahu nájemce. V případě nerespektování tohoto ustanovení nemá nájemce nárok na úhradu vynaložených nákladů, nese odpovědnost za případnou vzniklou škodu a v případě požadavku pronajímatele je povinen uvést byt do původního stavu.
6. Nájemce se zavazuje upozornit pronajímatele na nebezpečí vzniku škod na předmětu nájmu, i když za ně neodpovídá, a umožnit tak pronajímateli zajištění odstranění škody na předmětu nájmu.
7. **Nájemce je oprávněn dát byty nebo jejich části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.**

#### VI. Skončení nájmu

1. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran či výpovědí s výpovědní lhůtou v trvání šesti měsíců, jež začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena, a končí posledním dnem příslušného kalendářního měsíce. Každá ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy odstoupit podle § 679 odst. 1 občanského zákoníku.
2. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli vyklizený/é byt/y nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, nebude-li ujednáno jinak.
3. V den skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal od pronajímatele, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vyklizený, s výjimkou vybavení bytu, které bylo současně předáno s bytem, čistý, a uklizený. V případě nedodržení těchto podmínek bude předmět nájmu opraven a uklizen na náklady nájemce. Vybavení bytu, které bylo předáno současně s předmětem nájmu, rovněž nájemce předá pronajímateli ve stavu podle první věty tohoto odstavce.
4. Po skončení nájmu provedou obě strany narovnání vzájemných práv závazků v souladu s výše uvedenými ujednáními.
5. Nájemce se zavazuje v průběhu výpovědní lhůty umožnit v termínu, na kterém se dohodne s pronajímatelem, prohlídky budoucím nájemcům.
6. Pro případ prodloužení s vystěhováním nájemce po skončení nájmu si pronajímatel vyhrazuje právo předmět nájmu nechat vyklidit za účasti nestranné osoby a vyklizený uzamknout. Nájemce s tímto oprávněním pronajímatele výslovně souhlasí a zavazuje se uhradit pronajímateli náklady vyklizení. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

#### **VII. Závěrečná ujednání**

1. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se smluvní strany řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat výlučně písemně formou dodatků, pořadově očíslovaných a potvrzených oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.10. 2012.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:  
**Příloha č. 1 - „Specifikace bytových jednotek B“**  
**Příloha č. 2 - „Protokol o předání a převzetí bytových jednotek“**

V Brně dne 21. 9. 2012

V Brně dne 21. 9. 2012

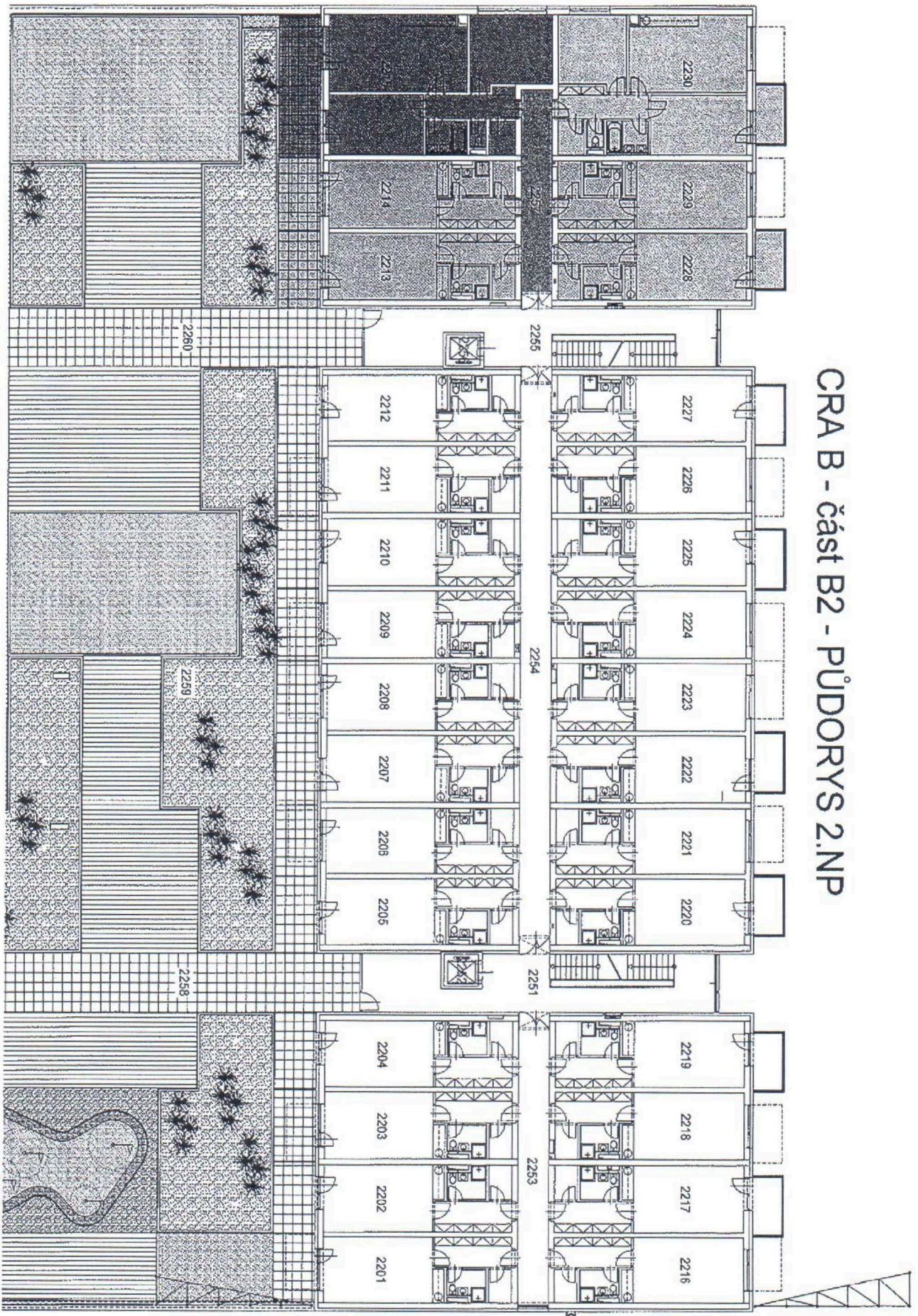
**za pronajímatele**  
RP XXI a. s.

Ing. Jaromír Černý, CSc.  
předseda představenstva

**za nájemce**

Masarykova univerzita  
Správa kolejí a menz  
Ing. Zdeněk Čížek  
ředitel

# CRA B - část B2 - PŮDORYS 2.NP



## PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Dnešního dne 21.09.2012, nájemce Masarykova univerzita se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno, zastoupená Ing. Zdeňkem Čížkem, ředitelem Správy kolejí a menz Masarykovy univerzity na adrese Vinařská 5, 603 00 Brno, převzala 6 bytových jednotek „B“, o velikosti 4x 1+kk a 2x 3+kk, ve 2.NP domu na adrese Studentská 3, 625 00 Brno, od pronajímatele RP XXI a.s., Česká 154/12, 602 00 Brno.

### 1. VYBAVENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY 1+KK

#### 1.1. PEVNĚ ZABUDOVANÉ

##### 1.1.1. Předsíň

- vestavěná skříň
- radiátor
- svítidlo stropní 2x
- čidlo EPS (požární)

##### 1.1.2. Koupelna

- sprchový kout se sprchovou baterií
- radiátor žebříkový
- umyvadlo s vodovodní baterií
- zrcadlo
- nerezová police
- skříňka závěsná
- věšák na dveřích
- závěsné WC
- svítidlo stropní 1x

##### 1.1.3. Komora

- svítidlo stropní 1x

##### 1.1.4. Pokoj

- kuchyňská linka včetně dřezu s vodovodní baterií, mikrovlnné trouby, lednice, odsavače par, elektrické varné desky dvou-plotýnkové a zářivkového svítidla
- okenní žaluzie vnitřní
- radiátor
- svítidlo stropní 1x
- domovní telefon

#### 1.2. MOBILNÍ

Movité vybavení bytů je specifikováno v samostatné smlouvě o pronájmu souboru movitých věcí ze dne 21.09.2012.

## 2. VYBAVENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY 3+KK

### 2.1. PEVNĚ ZABUDOVANÉ

#### 2.1.1. Předsíň

- vestavěná skříň
- radiátor
- svítidlo stropní 2x
- čidlo EPS (požární)
- domovní telefon

#### 2.1.2. Koupelna

- vana s vanovou baterií
- radiátor žebříkový
- 2x umyvadlo s vodovodní baterií
- zrcadlo
- věšák na dveřích
- svítidlo stropní 1x

#### 2.1.3. WC

- WC závěsné
- umyvadlo s vodovodní baterií
- svítidlo nástěnné 1x

#### 2.1.4. Pokoj s kuchyňským koutem

- kuchyňská linka včetně dřezu s vodovodní baterií, mikrovlnné trouby, lednice, odsavače par, elektrické varné desky čtyř-plotýnkové a zářivkového svítidla
- okenní žaluzie vnitřní
- radiátor
- svítidlo stropní 1x

#### 2.1.5. Pokoj

- svítidlo stropní 1x
- okenní žaluzie vnitřní
- radiátor

#### 2.1.6. Pokoj

- svítidlo stropní 1x
- okenní žaluzie vnitřní
- radiátor

### 2.2. MOBILNÍ

Movité vybavení bytů je specifikováno v samostatné smlouvě o pronájmu souboru movitých věcí ze dne 21.09.2012.

### 3. STAVY MĚŘIDEL

Č. BYTU	STAVY MĚŘIDEL		
	TEPLÁ VODA (m3)	STUDENÁ VODA (m3)	ELEKTROMĚR (kWh)
2213	27,200	35,600	28,800
2214	30,200	59,600	34,460
2228	0,130	0,570	24,850
2229	17,000	0,410	27,000
2215	30,000	40,900	27,820
2230	0,250	0,880	28,500

### 4. KLÍČE - ČIPY

TYP BYTU	Č. BYTU	ČIP (ks)	KLÍČ (ks)
1+kk	2213	2	2
	2214	2	2
	2228	2	2
	2229	2	2
3+kk	2215	4	4
	2230	4	4

Předáno celkem:

ČIPŮ - vstup do budovy a bytové jednotky: 16 ks

KLÍČŮ - od poštovní schránky: 16 ks

V Brně dne 21.09.2012

RP XXI a.s.

Ing. Jaromír Černý, CSc.  
předseda představenstva

Masarykova univerzita

Správa kolejí a menz  
Ing. Zdeněk Čížek  
ředitel



DODATEK č. 1

k Příloze č.2 - Předávací protokol k Nájemní smlouvě ze dne 21.09.2012, bytové jednotky „B“ v Brně, Studentská 1,3

Smluvní strany uzavírají tento dodatek po vzájemné dohodě, na základě které k dnešnímu dni 01.01.2014 mění nájemce Masarykova univerzita, zastoupená Ing. Zdeňkem Čížkem, ředitelem Správy kolejí a menz Masarykovy univerzity, bytovou jednotku č. 2215 typu „B“ o velikosti 3+kk, nacházející se ve 2.NP domu na adrese Studentská 3, 625 00 Brno za bytovou jednotku č. 2430 typu „B“ o velikosti 3+kk, nacházející se ve 4.NP domu na adrese Studentská 3, 625 00 Brno.

**VYBAVENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY 3+KK**

Mobilní a pevně zabudované vybavení bytové jednotky č. 2430 je totožné s mobilním i pevně zabudovaným vybavením bytové jednotky č. 2215. Platí popis v Příloze č. 2 – Předávací protokol ze dne 21.09.2012, bod 2. Vybavení bytové jednotky 3+KK.

**STAVY MĚŘIDEL**

- Bytová jednotka č.2215 k datu 31.12.2013 při předání			
VODOMĚR - WC	teplá voda		24,240 m <sup>3</sup>
	Studená voda		18,360 m <sup>3</sup>
VODOMĚR - Kuchyně	teplá voda		6,610 m <sup>3</sup>
	Studená voda		1,230 m <sup>3</sup>
ELEKTROMĚR			504,09 kWh
- Bytová jednotka č.2430 k datu 01.01.2014 při převzetí			
VODOMĚR - WC	teplá voda		0,225 m <sup>3</sup>
	Studená voda		0,600 m <sup>3</sup>
VODOMĚR - Kuchyně	teplá voda		0,158 m <sup>3</sup>
	Studená voda		0,127 m <sup>3</sup>
ELEKTROMĚR			13,00 kWh

MASARYKOVA UNIVERZITA Správa kolejí a menz - Podatelna Datum/Čas: 31.12.2013 Č. j./E. č.: M4-N/53799/2013/64639 Počet listů dokumentu: 1 Počet příloh a listů/sv.: ..... / ..... Počet a druh nelist. příloh: ..... / .....
---



MU5540328

V Brně dne 30.12.2013

RP XXI a.s.  
Ing. Jaromír Černý, CSc.  
předseda představenstva

Masarykova univerzita  
Správa kolejí a menz  
Ing. Zdeněk Čížek  
ředitel

**RP XXI** a. s.  
NETROUFALKY 797/7,  
625 00 BRNO - CZ  
IČ: 27708993  
DIČ: CZ27708993

MASARYKOVA UNIVERZITA  
SPRÁVA KOLEJÍ A MENZ  
Vinařská 5  
603 00 BRNO