



# NÁJEMNÍ SMLOUVA

Č. 219033005302

kteou v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, uzavírají tyto smluvní strany:

## **Vysoké učení technické v Brně**

se sídlem Antonínská 548/1, 601 90 Brno

zastoupené na základě Opatření rektora k rozsahu pravomocí kvestora ze dne 28.12.2007 čj. 095/90101/07 Ing.

Vladimírem Kotkem, MBA, kvestorem

IČ: 00216305

DIČ: CZ00216305

Bankovní spojení: č.ú.: 111043273/0300 vedený u ČSOB, a.s., var. symbol.....

(dále jen „pronajímatel“)

a

## **VTP Brno, a.s.**

se sídlem v Brně, Heršpická 813/5, PSČ 639 00

zastoupený Mgr. Petrem Kostíkem, předsedou představenstva

IČ: 634 82 122

DIČ: CZ 63483122

(dále jen „nájemce“)

Nájemce je investorem stavby, která bude realizována v rámci projektu „Vědeckotechnický park Brno“ (dále také „Projekt“), jehož financování se předpokládá v rámci dotační podpory z Operačního programu Podnikání a inovace prioritní osa 5 Prostředí pro podnikání a inovace, oblast podpory 5.1 Platformy spolupráce, program podpory Prosperita.

Cílem projektu je vybudování podpůrné podnikatelské infrastruktury - vědeckotechnického parku a inkubátoru. Projekt vytvoří aktivní prostor pro subjekty orientované do oblasti vědy, technologie a inovačního podnikání s delší historií, které pomohou vtáhnout do podnikání začínající podnikatelské subjekty. Vybudovaný „Vědeckotechnický park Brno“ vytvoří organizované prostředí pro zabezpečení spolupráce veřejných a soukromých vědeckých a inovačních subjektů, a to s maximálně efektivním využitím regionálních vědecko výzkumných center VUT v Brně.

## I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Pronajímatel prohlašuje, že je:

- Výlučným vlastníkem** pozemků zapsaných na LV č. 1314, a to:  
pozemků ve zjednodušené evidenci – pozemky **Pozemkového katastru (PK)**:  
- p.č.162/2,p.č. 165/2, p.č. 166/2, p.č. 167/2, p.č. 168/2, p.č.173, p.č.175, p.č.176, p.č. 177, p.č.178, p.č.188, a p.č. 701/2  
pozemků **Katastru nemovitostí (KN)**:  
- p.č. 836, p.č. 837, p.č.838/1, p.č. 839/26, p.č.839/37, p.č. 839/41, p.č.839/84 a p.č. 839/146
- Podílovým spoluvlastníkem** pozemku zapsaném na LV č. 3768, a to:  
- p.č. 839/71 ( o velikosti id. 1/5 vzhledem k celku tohoto pozemku ),

vše v k.ú. Medlánky, obec Brno, okres Brno-město.

II.  
**PŘEDMĚT NÁJMU**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává část pozemků o celkové výměře **3825 m<sup>2</sup>** tak, jak je vymezeno níže a dále ve schematickém náčrtu, označeném jako **Příloha č. 1** a v tabulkách č. 1 (Hlavní staveniště – objekt G), č. 2 (Vedlejší staveniště – objekt G), č. 3 (Vedlejší staveniště G+H), č. 4 (Vedlejší staveniště G+H, IO 721a Kanalizace, trasa areálem CEITEC), č. 5 (Vedlejší staveniště G+H, IO 731a Vodovod, trasa areálem CEITEC) a č. 6 (Vedlejší staveniště G+H, IO 750a, Přípojka VN) označených jako **Příloha č. 2** (dále jen „Předmět nájmu“) do nájmu nájemci a nájemce pozemky do nájmu přijímá.

2. Celková výměra pozemků dotčených výstavbou objektu G a pozemků společně dotčených výstavbou objektů G + H

<b>Předmět nájmu ( p.č.)</b>		<b>Dotčená výměra</b>
<b>PK</b>	162/2	807 m2
	165/2	1522 m2
	166/2	1166 m2
	168/2	412 m2
	173	57 m2
	175	31m2
	176	61 m2
	177	60 m2
	178	64 m2
	188	25 m2
	701/2	12 m2
<b>KN</b>	836	209 m2
	837	71 m2
	838/1	80 m2
	839/71	428 m2
	839/26	7 m2
	839/37	5 m2
	839/41	150 m2
	839/84	5 m2
	839/146	90 m2
<b>Výměra celkem</b>		<b>5262 m2</b>

vše v k.ú. Medláanky, obec Brno, okres Brno-město, z toho :

**předmět nájmu tvoří :**

a) Přehled pozemků dotčené výstavbou objektu „G“ užívané samostatně nájemcem

<b>Předmět nájmu ( p.č.)</b>		<b>Dotčená výměra</b>
<b>PK</b>	162/2	499 m2
	165/2	662 m2
	166/2	279 m2
	167/2	360 m2
	168/2	254 m2
<b>KN</b>	836	137 m2
	839/71	382 m2

<b>Výměra využívaná samostatně nájemcem:</b>	<b>2 573m<sup>2</sup></b>
--	---------------------------

b) Přehled pozemků dotčené vedlejšími stavbami „G+H“ užívané společně s dalším stavebníkem

Předmět nájmu ( p.č.)		Dotčená výměra
PK	162/2	308m <sup>2</sup>
	165/2	860m <sup>2</sup>
	166/2	887m <sup>2</sup>
	166/2	887m <sup>2</sup>
	168/2	158m <sup>2</sup>
	173	57m <sup>2</sup>
	175	31m <sup>2</sup>
	176	61m <sup>2</sup>
	177	60m <sup>2</sup>
	178	64m <sup>2</sup>
	188	25m <sup>2</sup>
	701/2	12m <sup>2</sup>
KN	836	72 m <sup>2</sup>
	837	71 m <sup>2</sup>
	838/1	80 m <sup>2</sup>
	839/71	46 m <sup>2</sup>
	839/26	7 m <sup>2</sup>
	839/37	5 m <sup>2</sup>
	839/41	150 m <sup>2</sup>
	839/84	5 m <sup>2</sup>
	839/146	90 m <sup>2</sup>
<b>Výměra využívaná společně s dalším stavebníkem:</b>		<b>3176 m<sup>2</sup>, z toho ½ = 1588 m<sup>2</sup></b>

to vše k.ú. Medlánky, obec Brno, okres Brno-město.

Rozsah výměry pro stanovení výše nájmu :

- 2 573 m<sup>2</sup> ( výměra užívaná nájemcem samostatně) – viz bod 2., písm. a) tohoto čl.
- 1588 m<sup>2</sup> (1/2 výměry užívané nájemcem společně se stavebníkem objektu „G“) – viz bod 2., písm.b) tohoto čl.

**Celkem 4161 m<sup>2</sup>**

### III. ÚČEL NÁJMU

Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn Předmět nájmu užívat za účelem výstavby technologického parku a to tak, jak je vymezeno Přílohou č. 2 této smlouvy.

### IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2024.

O předání předmětu nájmu k užívání nájemci sepíší smluvní strany protokol o předání a převzetí předmětu nájmu. Předmět nájmu bude předán nájemci do 30 dnů od účinnosti smlouvy.

2. Vzhledem ke skutečnosti, že se souhlasem pronajímatele bude na dotčených pozemcích umístěna stavba realizovaná nájemcem v rámci projektu „Vědeckotechnický park Brno“ smluvní strany se zavazují zahájit nejpozději od 1.2.2024 jednání ve věci uzavření následné nájemní smlouvy, a to buď na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou, a takovou nájemní smlouvu uzavřít, pokud se nedohodnou jinak. Výše nájemného bude stanovena dohodou a nebude nižší než výše, která by byla stanovena na základě cenových předpisů platných v době uzavření následné nájemní smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

## V. NÁJEMNÉ

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran a činí 125,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. ročně celkem 520 125,- Kč (za výměru 4 161 m<sup>2</sup>) bez DPH.
2. Výše nájemného činí čtvrtletně 130. 031,- Kč bez DPH.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně předem na bankovní účet pronajímatele pod variabilním symbolem na bankovní účet pronajímatele uvedený jako jeho bankovní spojení v záhlaví této smlouvy, vždy nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné hrazeno. Faktura-daňový doklad bude nájemci zasílán po uhrazení nájemného na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
4. S výše uvedeným způsobem úhrady nájemného nájemce a pronajímatel projevují svůj souhlas.
5. V případě, že tato nájemní smlouva bude uzavřena tak, že účinnost smlouvy nastane v průběhu kalendářního čtvrtletí, je nájemce povinen uhradit pronajímateli nájemné ve výši odpovídající období od účinnosti této smlouvy do začátku následujícího kalendářního čtvrtletí, a to do 30 (třiceti) dní od účinnosti této smlouvy.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné je pronajímatel oprávněn každoročně ke dni 1. července zvyšovat o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, publikovaného Českým statistickým úřadem za období právě uplynulého kalendářního roku. Pronajímatel se zavazuje písemně sdělit nájemci nejpozději v termínu do 31.5. toho, kterého roku takto stanovenou výši nájemného pro následující období. Toto navýšení se nájemce zavazuje respektovat.
7. Vzhledem k tomu, že pozemky uvedené v tabulkách (viz čl. II této smlouvy) „Vedlejší staveniště (G+H)“, „Vedlejší staveniště (G+H) IO 721a Kanalizace, trasa areálem CEITEC“, „Vedlejší staveniště (G+H) IO 731a Vodovod, trasa areálem CEITEC“ a „Vedlejší staveniště (G+H) IO 750a Přípojka VN“ budou využívány společně s dalším stavebníkem a v současné době nelze přesně určit v jakém poměru, zavazují se smluvní strany po kolaudaci vzájemně vyrovnat závazky či pohledávky s ohledem na skutečně využívané společné plochy pozemků, a to do 90 dnů od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu. Proto je výše nájmu u společně využívaných pozemků rozdělena na polovinu.
8. Současně se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, a to ve stejné lhůtě jak je uvedeno v odst. 7. tohoto článku za účelem přesného vymezení předmětu nájmu a u inženýrských sítí viz čl. II této smlouvy uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene.

## VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně k účelu uvedenému v této smlouvě.
2. Pronajímatel je kdykoli oprávněn požadovat vstup na nemovitosti, které jsou předmětem nájmu za účelem prohlídky na místě samém, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a výlučně k účelu sjednanému

v této smlouvě, a nájemce je povinen mu na jeho žádost vstup za účelem provedení kontroly umožnit. Termín prohlídky Předmětu nájmu pronajímatel nájemci oznámí s dostatečným časovým předstihem, nejméně však 5 (pět) pracovních dní předem, a to na adresu nájemce a současně na e-mail khkjm@khkjm.cz.

3. Pronajímatel i nájemce jsou povinni oznámit bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně veškeré změny, které nastaly u jeho osoby (např. změna názvu, osoby svého zástupce, statutárního orgánu, sídla, adresy pro doručování).

## **VII. SKONČENÍ NÁJMU**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak viz ust. čl. IV. bod 2. této smlouvy.
2. Pronajímatel je však kdykoliv oprávněn od této smlouvy odstoupit ze zákonem stanovených důvodů a dále v případě, jestliže:
  - a) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, tj. zejména v rozporu s ujednáním článku III. této smlouvy,
  - c) nájemce se ocitne v prodlení s úhradou nájemného dle čl. V o více jak 60 (šedesát) kalendářních dní.

## **VIII. SMLUVNÍ POKUTY**

Ocitne-li se nájemce s placením nájemného v prodlení po dobu delší než 30 dnů, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení.

## **IX. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti pouze za předpokladu, že nejpozději v termínu do 31.12.2011 bude splněna současně následující podmínka:

- Bude vydáno a podepsáno „Rozhodnutí o poskytnutí dotace“ na projekt Vědeckotechnický park Brno Ministerstvem průmyslu a obchodu a společností VTP Brno, a.s.

## **X. USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ**

1. V ostatním se tato smlouva řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. V případě, že by jakékoli ujednání této smlouvy mělo pozbýt platnosti a/nebo účinnosti, zavazují se tímto smluvní strany zahájit jednání, a v co možná nejkratším termínu se dohodnout na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takovém ujednání této smlouvy, jež platnosti a/nebo účinnosti a/nebo vynutitelnosti pozbyla.

3. Tato smlouva byla vyhotovena v šesti (6) stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží čtyři (4) a pronajímatel dvě (2) vyhotovení.
4. Tuto smlouvu je možno měnit výlučně písemnými, datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany tímto prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámily, že tato smlouva je projevem jejich vážné, svobodné a určité vůle prosté omylu, není uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Brně, dne .....

**Pronajímatel** (Vysoké učení technické v Brně):

**Nájemce** (VTP Brno,a.s.):

**Ing. Vladimír Kotek, MBA**  
kvestor

**Mgr. Petr Kostík**  
předseda představenstva