



Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) mezi níže uvedenými smluvními stranami (dále jen „Smlouva“):

Pronajímatel:

Mendelova univerzita v Brně

Se sídlem Zemědělská 1/1665, 613 00 Brno

Zastoupena prof. RNDr. [redacted] CSc., rektorem

Ve věcech provozně-technických zastoupena

Ing. [redacted], ředitelkou Správy kolejí a menz Mendelovy univerzity v Brně, na adrese Kohoutova 11, 613 00 Brno

IČO: 62156489; DIČ: CZ62156489

Bankovní spojení: [redacted]

Veřejná vysoká škola podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů

Nezapisuje se do obchodního rejstříku

(dále jen „Pronajímatel“)

Nájemce:

Veterinární a farmaceutická univerzita Brno

Fakulta veterinární hygieny a ekologie (FVHE)

Se sídlem Palackého tř. 1/3, 612 42 Brno

Zastoupena prof. MVDr. Ing. [redacted] CSc., rektorem

Osoba oprávněná zastupovat ve smluvních vztazích: doc. MVDr. [redacted], Ph.D., děkanka FVHE

Osoba oprávněná zastupovat ve věcech provozně-technických: Ing. [redacted], tajemník FVHE

IČO: 62157124, DIČ CZ62157124

Bankovní spojení: [redacted], a.s.

Veřejná vysoká škola zřízená zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších úprav

Nezapisuje se do obchodního rejstříku

(dále jen „Nájemce“)

Článek I. Prohlášení smluvních stran, předmět a účel nájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem

- objektu (budovy) tř. Gen. Píky 1999/5 v Brně (dále jen „budova“), stojící na pozemku p. č. 464/37 o výměře 1855 m² (zastavěná plocha a nádvoří),
 - pozemku p. č. 464/37 o výměře 1855 m² (zastavěná plocha a nádvoří),
- to vše zapsané na LV č. 1147 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro k. ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město.

V budově se nachází nebytový prostor - kanceláře č. N1012, N1029, N2001, N2009a, N2011, N2012, N2021, N2022, N2029 o podlahové výměře 239,14 m² a sklad č. N1020, N1021, N1022, N1025, N2015, N2028 o podlahové výměře 289,29 m²; vše situované v I. a II. NP budovy, blíže specifikovaná Situačním nákresem podle Přílohy č. 1, která se stává nedílnou součástí Smlouvy (dále jen „předmět nájmu“, „nebytový prostor“ či „pronajatý prostor“).

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení způsobilý k řádnému užívání ke sjednanému účelu nájmu, tj. k činnostem spojeným s uskutečňováním vysokoškolského vzdělávání, vědecké výzkumné a vývojové a další tvůrčí činnosti Nájemce a administrativní činnosti spojené s tím. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

1.3 Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci za podmínek sjednaných Smlouvou k řádnému a dočasnému užívání ke sjednanému účelu nebytové prostory a Nájemce se zavazuje platit za ně Pronajímateli nájemné.

Nájemce je oprávněn užívat spolu s nebytovými prostory společné prostory budovy (společné chodby, schodiště) umožňující vstup do pronajatých prostor, a dále příslušenství budovy v bezprostřední blízkosti předmětu nájmu, kterým se rozumí WC a kuchyň.

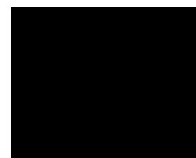
Článek II. Doba nájmu

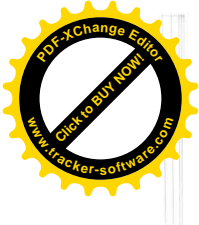
2.1 Nájem se sjednává na dobu určitou počínaje dnem 15. září 2015 do 31. prosince 2017.

2.2 Nájem lze ukončit: písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí některou ze smluvních stran, s výpovědní lhůtou v trvání tří (3) měsíců plynoucích prvním kalendářním dnem v měsíci následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2.3 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od Smlouvy, s právními účinky dnem doručení jeho písemného vyhotovení Nájemci, pokud Nájemce:

- užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;





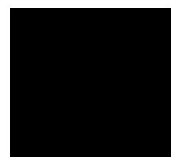
- přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - je v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za služby s nájmem spojené o dobu více jak šedesát kalendářních dní po splatnosti nájemného nebo úhrady za služby s nájmem spojené.
- 2.4 Nájemce je povinen hradit nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené po celou dobu běhu výpovědní lhůty, a to i v případě dřívějšího vyklizení předmětu nájmu, pokud se s Pronajimatelem nedohodne jinak.
- 2.5 Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen zejména:
- a) protokolárně zpět vrátit předmět nájmu Pronajimateli vyklizený, čistý, uvedený do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení;
 - b) odstranit firemní znamení, kterým budovu opatřil, a uvést tímto dotčenou část budovy do původního stavu; obdobně se postupuje při odstranění firemního znamení na pylonu při nehlídaném parkovišti u budovy;
 - c) byl-li Pronajimatelem písemně udělen souhlas k užívání pronajatých prostor jako sídla, nejpozději ke dni vyklizení pronajatých prostor provést změnu sídla, jinak je Pronajimatel oprávněn účtovat Nájemci i po skončení tohoto smluvního vztahu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení s provedením změny sídla, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- Při skončení nájmu Nájemce nemá právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu za dobu trvání nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu Pronajimatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany později nedohodnou jinak a neuzavřou písemný dodatek ke Smlouvě.
- 2.6 V případě prodlení Nájemce s řádným předáním předmětu nájmu ve stavu sjednaném v odst. 2.5 písm. a) a b) tohoto článku Smlouvy je Pronajimatel oprávněn předmět nájmu nechat vyklidit, věci uložit na jiném místě, to vše při využití zadržovacího a zástavního práva. Nájemce s tímto oprávněním Pronajimatele podpisem Smlouvy výslovně souhlasí a zavazuje se uhradit Pronajimateli veškeré náklady v této souvislosti vzniklé Pronajimateli, vyúčtované Pronajimatelem se splatností, kterou Nájemci stanoví.

Článek III. Nájemné, úhrada za služby s nájmem spojené a platební podmínky

- 3.1 Nájemné se sjednává dohodou a činí měsíčně 36803 Kč, slovy třicet šest tisíc osm set tři koruny českých. K nájemnému se připočítává DPH podle zákonné sazby platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Pronajimatel prohlašuje ve smyslu §56a/3 zák.č.235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že uplatní daň u nájmu smlouvou dotčených nebytových prostor sjednaného pro účely uskutečňování jejich ekonomické činnosti.
- 3.2 Úhrada za služby spojené s nájmem se sjednává dohodou formou měsíčního paušálu, v němž jsou zahrnuty dodávky el. energie, vytápění, vodné, stočné, ostraža, úklid společných prostor včetně údržby venkovní zeleně a úklidu sněhu. Způsob výpočtu měsíčního paušálu s cenami služeb a energií pro rok 2015 je uveden v Příloze č. 2, která se stává nedílnou součástí Smlouvy.
- 3.3 Inflační doložka
Pronajimatel je oprávněn upravit výši nájemného každoročně podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebních cen a zveřejněné Českým statistickým úřadem v následujícím kalendářním roce. Paušály na služby budov každoročně upraveny dle skutečnosti předchozího roku, cenových indexů daného roku, počtu a výkonu elektrických spotřebičů a počtu osob. Cenová úprava bude provedena ke dni 01. 03. 2016 a vždy ke dni 01. 03. následujícího kalendářního roku, v němž je index zveřejněn, při vyúčtování nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené v nejbližším fakturačním období. Zvýšení nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené písemně oznámí Pronajimatel Nájemci. Inflační doložka podle tohoto ujednání se nevztahuje na rok 2015, v němž je Smlouva uzavřena.
- 3.4 Platební podmínky
Pronajimatel vyúčtuje nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené měsíčně předem na základě daňového dokladu (faktury), Pronajimatelem vystaveného ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, kterým se rozumí vždy první kalendářní den daného měsíce, za který se platba provádí.
Daňové doklady (faktury) mají náležitosti daňového dokladu a hradí se bezhotovostním převodem na bankovní spojení Pronajimatele uvedené v záhlaví Smlouvy a jsou splatné ve lhůtě 14 kalendářních dnů ode dne jejich vystavení Pronajimatelem. Pro případ prodlení s jejich úhradou je Pronajimatel oprávněn účtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení Nájemce s jejich úhradou.

Článek IV. Ostatní práva a povinnosti Pronajimatele

- 4.1 Pronajimatel prohlašuje, že budova, v níž se nachází předmět nájmu, je pojištěna proti živelným rizikům. Pronajimatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé na majetku Nájemce či jiných věcí jím vneseného do pronajatých prostor, jakož i za jakékoliv škody vzniklé na majetku Nájemce či jiných věcí jím umístěných na venkovních prostorech, a Pronajimatel není povinen uzavřít v tomto smyslu pojištění.
- 4.2 Pronajimatel provádí pravidelné revize v pronajatých prostorech dle platných ČSN.
- 4.3 Pronajimatel je oprávněn vstoupit do pronajatého prostoru za účelem:
- kontroly prostor, údržby, nutných oprav či revizí elektrického, vodovodního a dalšího vedení, a to v běžných provozních hodinách Nájemce po předchozím upozornění Nájemce a za jeho přítomnosti;
 - odstranění havárie nebo jiné mimořádné události bez účasti Nájemce; v tom případě je Pronajimatel povinen neprodleně uvědomit Nájemce o takovém vstupu, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem.

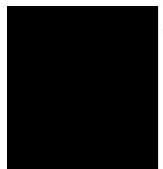


Článek V. Ostatní práva a povinnosti Nájemce

- 5.1 Nájemce je povinen protokolárně převzít předmět nájmu nejpozději dne 15. 9. 2015, a to na základě Protokolu o jeho předání a převzetí podle Přílohy č. 4 (dále jen „Protokol“), která se stává nedílnou součástí Smlouvy a podpisem Smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém pro jeho řádné užívání. Součástí Protokolu je Zápis týkající se vybavení předmětu nájmu (např. topení, osvětlení, telefonní linky apod.), a případně další skutečnosti týkající se pronajatých prostor.
- 5.2 Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu v rozsahu dohodnutém ve Smlouvě.
- 5.3 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli hrozící škodu nebo vznik škody na majetku Pronajímatele bezodkladně po jejím zjištění a je povinen umožnit Pronajímateli provedení oprav či jiných odpovídajících opatření, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli.
- 5.4 Nájemce odpovídá za poškození a jakékoliv jiné znehodnocení předmětu nájmu po dobu účinnosti Smlouvy.
- 5.5 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a příp. za podmínek dodatku ke Smlouvě provádět v pronajatém prostoru žádné stavební nebo provozně-technické úpravy včetně úprav na vybavení předmětu nájmu a ostatního majetku Pronajímatele.
- 5.6 Nájemce nesmí dát předmět nájmu ani jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.7 Nájemce zajišťuje na svoje náklady revizi vlastních elektrospotřebičů a zařízení dle platných ČSN. Nájemce dle vlastního uvážení provede na svůj náklad výměnu zámku od dveří do pronajatých prostor. Jeden klíč bude v zapečetěné obálce uložen v recepci pro případ havárie nebo jiné mimořádné události, v případě otevření obálky Pronajímatel neprodleně informuje Nájemce.
- 5.8 Nájemce je oprávněn umístit na pylonu při (nehlídaném) parkovišti u budovy svoje firemní označení (znamení) na svoje náklady po předchozím projednání s Pronajímatelem.
Nájemce je oprávněn na vlastní náklady umístit firemní znamení též na budově. Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádá-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný.
- 5.9 Nájemce může s předchozím souhlasem Pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží; souhlas a převod nájmu vyžadují písemnou formu.
- 5.10 Nájemce se zavazuje nerušit výkon vlastnických a jiných užívacích práv dotčených Smlouvou. Nájemce zajistí na svoje náklady průběžný úklid pronajatého nebytového prostoru (nikoliv společných prostor a příslušenství).
- 5.11 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, hradí běžnou údržbu a drobné opravy na majetku pronajímatele do výše 5 000,- Kč, v případě dražších oprav předem informuje Pronajímatele.
- 5.12 Nájemce je povinen nahlásit Pronajímateli počet elektrických spotřebičů včetně výkonu a počet osob v pronajatém prostoru vždy ke stavu 01. 01. daného roku, nejpozději do pěti (5) pracovních dní.
- 5.13 Nájemce odpovídá za chování a bezpečnost svých zaměstnanců a ostatních osob, kterým umožní přístup do pronajatého prostoru, dle potřeb bezodkladně sjedná na svoje náklady nápravu. Pokud jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby, kterým umožní přístup do pronajatého prostoru, způsobí škodu na majetku Pronajímatele, Nájemce ji bezodkladně uhradí Pronajímateli v plném rozsahu.
- 5.14 Nájemce dodržuje předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu, zejm. bezpečnostní předpisy, předpisy PO, hygienické a ekologické předpisy včetně předpisů vztahujících se k nakládání s odpadem a ochrany životního prostředí. Nájemce svým podpisem v závěru Smlouvy potvrzuje, že se řádně seznámil s interními předpisy a pokyny Pronajímatele ve smyslu tohoto ujednání včetně požárních poplachových směrnic a požárních evakuačních plánů vztahujících se k budově.

Článek VI. Ostatní a závěrečná ustanovení

- 6.1 Veškeré informace získané některou ze smluvních stran při uzavření Smlouvy a v průběhu jejího plnění jsou důvěrné ve smyslu § 1730 odst. 2 občanského zákoníku. Smluvní strany se zavazují, že tyto informace nesdělí třetí osobě a ani je nepoužijí v rozporu s jejich účelem pro svoje potřeby či jinak nezneužijí. Tento závazek trvá i po ukončení tohoto smluvního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak. Uvedené neplatí pro případy, kdy údaje jsou, nebo mají být určeny třetím osobám ze zákonných důvodů.
- 6.2 Smluvní strany se zavazují vzájemně a bezodkladně se informovat o změně skutečností rozhodných pro řádné plnění Smlouvy. Nájemce přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- 6.3 Uplatněním nároku na smluvní pokutu, a to i tehdy bude-li smluvní pokuta snížena rozhodnutím soudu, není dotčeno oprávnění Pronajímatele požadovat náhradu škody způsobenou porušením povinností ze strany Nájemce.
- 6.4 Smlouvu lze měnit nebo doplňovat po dohodě stran pouze formou písemných dodatků, pořadově očíslovaných a potvrzených oprávněnými zástupci smluvních stran, vyjma úpravy nájemného a úhrady za služby na základě inflační doložky podle čl. III., odst. 3.3 Smlouvy; tuto úpravu oznamuje Pronajímatel Nájemci formou pořadově očíslované přílohy, která se stane nedílnou součástí Smlouvy.
- 6.5 Není-li ve Smlouvě smluvními stranami dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran, zejména práva a povinnosti Smlouvou neupravené či výslovně nevyloučené, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.





- 6.6 Stane-li se některé ujednání Smlouvy neúčinné, ostatní ujednání Smlouvy nejsou tímto dotčena a jsou nadále účinná; v tom případě se smluvní strany zavazují nahradit neúčinné ujednání Smlouvy novým ujednáním, které svým obsahem a smyslem bude odpovídat nejlépe obsahu a smyslu původního, již neúčinného ujednání.
- 6.7 Případné spory řeší strany především smírou, mimosoudní cestou. Pro případ, že se nedohodnou, o sporu rozhoduje věcně příslušný soud, místní příslušnost soudu se řídí sídlem Pronajímatele.
- 6.8 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 6.9 Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 6.10 Nedílnou součástí Smlouvy jsou:
Příloha č. 1 Situační náskres nebytových prostor;
Příloha č. 2 Předmět nájmu
Příloha č. 3 Předpis nájemného a způsob výpočtu měsíčního paušálu za služby;

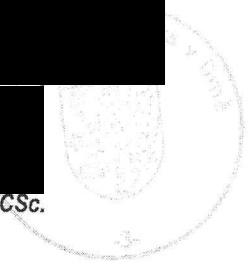
11-11-2015

V Brně dne.....

[Redacted Signature]

za Pronajímatele

prof. RNDr. [Redacted] CSc.
 rektor



[Redacted Signature]

za Nájemce

doc. MVDr. [Redacted] Ph.D.
 děkanka

[Redacted Signature]

[Redacted]

[Redacted]



Příloha č.2: Předmět nájmu

Nájemce: VFU

Místnost číslo	Plocha místnosti m2	Způsob užívání	nájem cena m2/rok	cena celkem v Kč	měs. nájem
BN02N1012	17,07	Kancelář	1000	17070	
BN02N1029	18,77	Kancelář	1000	18770	
BN02N2001	47,49	Zasedací místnost	1000	47490	
BN02N2009a	17,96	Kancelář	1000	17960	
BN02N2011	28,99	Kancelář	1000	28990	
BN02N2012	28,43	Kancelář	1000	28430	
BN02N2021	17,52	Kancelář	1000	17520	
BN02N2022	17,11	Kancelář	1000	17110	
BN02N2029	45,8	Salónek	1000	45800	
celkem kanc.	239,14			239 140,00	19928
BN02N1020	36,83	sklad	700	25781	
BN02N1021	42,81	sklad	700	29967	
BN02N1022	40,76	sklad	700	28532	
BN02N1025	81,81	sklad	700	57267	
BN02N2015	18,45	sklad	700	12915	
BN02N2028	68,63	sklad	700	48041	
		sklad	700	0	
celkem ostatní	289,29			202 503	16 875
Celkem	528,43			441 643,00	36 803



Příloha č.3: Předpis nájemného a způsob výpočtu měsíčního paušálu za služby

Předpis nájemného a úhrad za služby						
VFU	parametr	měs./m2	měsíc	sazba DPH	DPH	celkem
nájem m2 kancelář	239,14	83,33 Kč	19 928 Kč	21	4 184,88 Kč	24 112,88 Kč
nájem m sklad	289,29	58,33 Kč	16 875 Kč	21	3 543,75 Kč	20 418,75 Kč
nájem celkem	528,43		36 803 Kč	21	7 728,63 Kč	44 531,63 Kč
služby						
elektrická energie m2			9 856 Kč	21	2 069,76 Kč	11 925,76 Kč
vodné, stočné osoby			729 Kč	15	109,35 Kč	838,35 Kč
vytápění a ohřev vody m2			8 318 Kč	21	1 746,78 Kč	10 064,78 Kč
ostraha	239,14	15,00 Kč	3 587 Kč	21	753,27 Kč	4 340,27 Kč
úklid společných prostor m2	239,14	10,00 Kč	2 391 Kč	21	502,11 Kč	2 893,11 Kč
ostatní služby m2	239,14	29,00 Kč	6 935 Kč	21	1 456,35 Kč	8 391,35 Kč
telefonické připojení - 1 klapka vrátník	1	40,00 Kč	40 Kč	21	8,40 Kč	48,40 Kč
celkem měsíční paušál na služby			31 856 Kč		6 646,02 Kč	38 502,02 Kč
celkem			68 659 Kč		14 374,65 Kč	83 033,65 Kč

Výpočet paušálu za energie

	počet	příkon W	doba provozu h/den	spotřeba/ měsíc kWh	cena	celkem/měsíc
elektrická energie						
PC	14	200	8	470,4		
tiskárna		300	2	0,0		
kopírka		300	1	0,0		
lednička	1	25	24	18,0		
konvice	1	2000	0,5	21,0		
server	1	350	24	252,0		
klimatizace		1000	2	0,0		
IP	1	628	24	452,2		
EB	1	413	24	297,4		
PŠ	1	100	24	72,0		
IP	1	7110	4	597,2		
OS	1	600	4	50,4		
EB	1	320	4	26,9		
PŠ	1	1750	4	147,0		
osvětlení				0,0		
- kancelář	9	72	5	68,0		
- sklad	6	72	1	9,1		
- chodby	9	72	1	13,6		
celkem				2495,2	3,95 Kč	9 856 Kč
vytápění	plocha m2		vytápění			
kancelář	239,14		1	239,14		
sklad	289,29		0	0		
celkem	528,43			239,14	32,17 Kč	7 693 Kč
spotřeba vody						
vodné, stočné	15				48,58 Kč	729 Kč
ohřev TUV	15				41,67 Kč	625 Kč
celkem						18 903 Kč