# Smlouva o nájmu

uzavřená podle ustanovení § 2302 – 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## Čl. 1

## Smluvní strany

* 1. **Vysoké učení technické v Brně**,

veřejná vysoká škola (VVŠ),

 se sídlem Antonínská 548/1, 601 90 Brno

 IČ 00216305

 jednající prof. RNDr. Vladimírem Aubrechtem, CSc., děkanem Fakulty elektrotechniky
 a komunikačních technologií VUT v Brně

 věcně příslušná součást VVŠ:

 **Fakulta elektrotechniky a komunikačních technologií VUT v Brně,**

 sídlem Technická 3058/10, 616 00 Brno,

 bankovní spojení: ČSOB, a.s., číslo účtu 111044161/0300,

 kontaktní osoba pro věcná jednání: Ing. Miloslav Morda, tajemník FEKT, tel.: 541146333,

 GSM T- Mobile: 603892546, e-mail: morda@feec.vutbr.cz;

jako **pronajímatel** na straně jedné a

* 1. **Thermo Sanace, s. r. o.,**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. C 35173,

se sídlem Chamrádova 475/23, Kunčičky, 718 00 Ostrava

IČ 28622201

zastoupený/jednající Ing. Pavlem Šmírou, jednatelem společnosti

bankovní spojení Raiffeisenbank, a. s., číslo účtu 502500245/5500,

jako **nájemce** na straně druhé

Smluvní strany,

na základě úplné shody o všech níže uvedených ustanoveních a ve shodě se zákonnými předpisy,

dohodly se na této

## nájemní smlouvě:

## Čl. 2

## Předmět nájmu

2.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí, zapsaných na **LV 4266** v Katastru nemovitostí pro okres Brno město, obec Brno, katastrální území Královo pole.

2.2 Předmětem nájmu podle této nájemní smlouvy jsou nebytové prostory situované v budovách ve vlastnictví pronajímatele VUT v Brně, na adrese **Kolejní č. p. 3094, č. or. 9 a Kolejní č. p. 3093,
č. or. 7, 612 00 Brno,** a to níže specifikované místnosti v prostorách budov spravovaných věcně příslušnou součástí VVŠ, Fakultou elektrotechniky a komunikačních technologií VUT v Brně:

Označení Typ výměra m2

A1.27 Laboratoř 87,80

B1.28 Laboratoř 47,47

Celková výměra všech pronajatých prostor tedy činí **135,27 m2.**

2.3 Nájemce je na základě této nájemní smlouvy oprávněn v běžném a obvyklém rozsahu užívat též společné prostory v budově a komunikační plochy v areálu.

2.4 Pronajímatel touto smlouvou dále pronajímá nájemci 1 (slovy jedno) parkovací místo, určená pro firemní vůz (vozy) nájemce, příp. pro osobní vozidla zaměstnanců nájemce.

### Čl. 3

## Účel nájmu

3.1 Pronajímatel nájemci pronajímá shora popsané nebytové prostory za účelem využití pro výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

3.2 Oprávnění k činnostem provozovaným v pronajatých prostorách dokládá nájemce kopií výpisu z obchodního rejstříku/kopií živnostenského oprávnění, které je přílohou č. 1 této smlouvy.

3.3 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele vykonávat v pronajatých prostorách jinou činnost nebo měnit způsob a/nebo podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z výše uvedeného účelu nájmu.

## Čl. 4

## Práva a povinnosti pronajímatele

4.1 Pronajímatel zajistí řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody a tepla (včetně temperování ve dnech pracovního klidu a pracovního volna), umožnění volného přístupu nájemce do objektu v pracovní dny v běžných provozních hodinách pronajímatele, v ostatní době po vzájemné dohodě.

4.2 Pronajímatel zajistí rovněž obvyklou údržbu nájemcem užívaných prostor, včetně pravidelného úklidu.

4.3 Pronajímatel poskytne nájemci **bezplatně** připojení k internetové síti prostřednictvím WiFi pronajímatele, dostupné pod heslem, které bude nájemci přiděleno pronajímatelem po uzavření této nájemní smlouvy.

4.4 Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory specifikované v článku 2 odst. 2.2 této nájemní smlouvy jsou způsobilé k užívání k účelům vymezeným shora v ustanovení článku 3 odstavec 3.1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že pronajímané prostory si prohlédl, s jejich stavem je dobře seznámen a shledává je bez závad, jako plně vyhovující k využití pro účely sjednané touto smlouvou.

4.5 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstupovat do pronajatých prostor za účelem řešení běžných provozních záležitostí, provádění nutných oprav, případně za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, vždy za přítomnosti zástupce nájemce. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i mimo obvyklou provozní dobu, případně i bez přítomnosti nájemce, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, či jiná podobná skutečnost. O takové události musí být nájemce pronajímatelem neprodleně vyrozuměn, a to osobně nebo na telefonním
čísle +420 605 336 033. V této souvislosti nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorám, které jsou předmětem nájmu. Tyto náhradní klíče budou uloženy v zapečetěné obálce na chráněném místě tak, aby bylo vyloučeno jejich použití nepovolanou osobou.

## Čl. 5

##  Práva a povinnosti nájemce

5.1 Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory řádně a pouze v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Nájemce se zavazuje plně respektovat veškeré vnitřní normy pronajímatele, upravující záležitosti související s výkonem práv a povinností z této smlouvy, tzn. zejména např. režimní opatření pro přístup a pobyt v budově pronajímatele, pravidla a předpisy týkající se bezpečnosti a požární ochrany, jakož i další vnitřní normy, s nimiž bude nájemce prokazatelně seznámen. Nájemce je povinen seznámit s vnitřními normami všechny osoby, které použije k plnění svých úkolů v pronajatých prostorách, vč. svých smluvních partnerů.

5.2 Přístup do budovy je kontrolován prostřednictvím přístupových karet. Při započetí nájmu, na základě žádosti nájemce, vydá pronajímatel nájemci **bezplatně** příslušný počet přístupových karet, který bude odpovídat počtu zaměstnanců nájemce dle stavu ke dni zahájení nájmu. Každá další přístupová karta vydaná v průběhu nájmu (např. pro nové zaměstnance nebo nahrazující kartu poškozenou, ztracenou atp.), bude **zpoplatněna částkou 150,00 Kč** (sto padesát korun).

5.3 Pokud bude nájemce participovat na využívání technické místnosti, v níž je umístěn server (dále jen „serverovna“), je povinen ustanovit svého odpovědného zástupce, který obdrží klíč od serverovny a který bude zajišťovat řádné užívání serverovny nájemcem, včetně dohledu nad nezasahováním zaměstnanců nájemce do cizích zařízení zde umístěných.

5.4 Připojení zařízení nájemce k internetové síti (mimo WiFi), resp. smlouvu s poskytovatelem konektivity, řeší nájemce zásadně individuálně, nezávisle na této nájemní smlouvě.

5.5 Nájemce je povinen hradit nájemné a s nájmem související poplatky podle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

5.6 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon nájemních a ostatních užívacích práv v objektu.

5.7 Nájemce odpovídá pronajímateli za dodržování zákonných předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně po dobu užívání pronajatých prostor. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, případně jiné škodní události. Podpisem této nájemní smlouvy nájemce současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen

1. s požárně nebezpečnými místy,
2. s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic a způsobem vyhlášení požárního poplachu,
3. s umístěním ohlašovny požáru,
4. s obsahem požárního evakuačního plánu objektu,
5. s rozmístěním a způsobem použití přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.

5.8 Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi pronajímatele platnými v objektu.

5.9 Nájemce ve vztahu k vlastním zaměstnancům zajišťuje v pronajatých prostorách samostatně péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve smyslu ustanovení části páté zákoníku práce č. 262/2006 Sb. v platném znění.

5.10 Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu. Jeho odpovědnost za škody na předmětu nájmu se nevztahuje na škody způsobené elementárními vlivy (např. živelnou pohromou) a na škody způsobené v důsledku jím nezaviněné havárie vodoinstalace, topného systému apod.

## Čl. 6

## Úpravy pronajatých prostor, převod nájmu

6.1 K provedení jakýchkoliv úprav pronajatých prostor je třeba výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.2 V případě převodu podnikatelské činnosti vykonávané v pronajatých prostorách může nájemce s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem. Souhlas pronajímatele a smlouva o převodu nájmu musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

## Čl. 7

## Nájemné

7.1 Pronajímatel a nájemce, jako mladý inovativní podnik, resp. výzkumná organizace, splňující definici Rámce společenství pro státní podporu výzkumu, vývoje a inovací (2006/C 323/01), tuto nájemní smlouvu sjednávají v souladu s podmínkami pro veřejnou podporu a s tím, že **nájemce bere na vědomí a souhlasí, že formou předané hodnoty (tj. rozdílem mezi tržním nájemným a nájemným sjednaným touto smlouvou) přijímá podporu de-minimis, poskytovanou pronajímatelem Vysokým učením technickým v Brně.** Čestné prohlášení nájemce o dosavadním celkovém čerpání podpory de-minimis je přílohou č. 2 této smlouvy.

7.2 Pronajímatel, jako poskytovatel podpory de-minimis formou předané hodnoty, prohlašuje, že podpora je poskytována podle nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 a je řádně evidována v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

7.3 Nájemné za užívání pronajatých prostor a telefonních linek se stanoví dohodou takto:

1. **kanceláře**

3.800 Kč / m2 / rok bez DPH 514.026,00 Kč bez DPH

z toho sleva (podpora de minimis) 2.850 Kč / m2 / rok bez DPH 385.519,50 Kč bez DPH

1. **serverovna**

2.500 Kč / m2 / rok bez DPH 2.500,00 Kč bez DPH

z toho sleva (podpora de minimis) 1.875 Kč / m2 / rok bez DPH 1.875,00 Kč bez DPH

1. **parkovací místo**

48.000 Kč / 1 místo / rok bez DPH 48.000,00 Kč bez DPH

z toho sleva (podpora de minimis) 36.000 Kč / 1 místo / rok bez DPH 36.000,00 Kč bez DPH

1. **telefonní linka (3 ks)**

2.000,04 Kč / ks / rok bez DPH 6.000,12 Kč bez DPH

z toho sleva (podpora de minimis) 1.500,03 Kč / ks / rok bez DPH 4.500,09 Kč bez DPH

Celkové roční nájemné 570.526,00 Kč bez DPH

Z toho sleva (podpora de minimis) 427.895,00 Kč bez DPH

**K úhradě 142.631,00 Kč bez DPH**

7.4 Celková hodnota, která bude podnikatelskému subjektu předána v období 60 měsíců po sobě jdoucích po účinnosti této nájemní smlouvy, je vyčíslena ve výši maximálně 2.588.765,- Kč včetně DPH (podpora de minimis – hrubý grantový ekvivalent). Po uplynutí výše stanovené doby podpory bude provedeno závěrečné vyúčtování skutečně předané hodnoty, které bude spolu s výpisem z registru de minimis předáno podnikatelskému subjektu – nájemci.

7.6 Nájemné bude fakturováno čtvrtletně, vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce prvého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Ke sjednanému nájemnému bude přiúčtována daň z přidané hodnoty sazbou podle legislativy platné a účinné v době uskutečnění zdanitelného plnění.

## Čl. 8

## Poplatky za služby související s nájmem

8.1 Výše poplatků za energie (elektrická energie, voda, teplo), včetně splatnosti, se stanoví ve **Výpočtovém listu úhrad za energie** – viz příloha č. 3 k této smlouvě.

8.2 Pronajímatel, v případě zájmu nájemce, instaluje nájemci v pronajatých prostorách telefonní přístroje a přidělí mu klapky. Platby za telefon sestávají z paušálního poplatku za přístroj a hovorného, účtovaného podle platných tarifů a ve výši odpovídající počtu realizovaných hovorů na přidělené klapce podle výkazu automatické ústředny; výše paušálního poplatku za přístroj, jeho splatnost a splatnost úhrady hovorného bude stanovena ve Výpočtovém listu úhrad za energie.

## Čl. 9

## Způsob platby

9.1 Platby dle této nájemní smlouvy budou nájemcem hrazeny na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na straně prvé této smlouvy. Splatnost daňového dokladu činí 15 dnů od data jeho doručení nájemci.

9.2 Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou plateb sjednaných výše v článku 7 a 8, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení. Výše úroku z prodlení se v souladu s ustanovením § 1970 zákona č. 89/2012 Sb. sjednává 9% p. a. z dlužné částky.

## Čl. 10

## Ostatní ujednání

10.1 Pronajímatel nenese riziko škod způsobených na věcech ve vlastnictví nájemce vnesených do pronajatých prostor.

10.2 Veškeré písemnosti budou vzájemně zasílány formou doporučeného dopisu na adresy účastníků uvedené na straně prvé této smlouvy. V pochybnostech o datu doručení písemnosti bude za datum doručení považován třetí pracovní den po datu odeslání příslušné písemnosti.

10.3 Dojde-li k jakýmkoliv změnám týkajícím se osoby nájemce nebo pronajímatele, jejich činnosti a/nebo okolností v působnosti některé ze smluvních stran, s dopady na průběh nájemního vztahu založeného touto smlouvou, je smluvní strana, u které k takové změně došlo, povinna to oznámit druhé smluvní straně, a to písemnou formou, nejpozději do 5 pracovních dnů poté, kdy ke změně došlo.

10.4 Smluvní strany se dohodly na zvyšování nájemného v závislosti na roční míře inflace. Pronajímatel může stanovit zvýšení nájemného vždy k 31. 03. s účinností od 01. 01. příslušného kalendářního roku tak, že procentní nárůst nájemného bude roven oficiálně udávanému procentu inflace za předchozí kalendářní rok. Doplatek na takto zvýšené nájemné za 1. čtvrtletí pak pronajímatel vyfakturuje spolu s nájemným za 2. čtvrtletí.

## Čl. 11

## Platnost a účinnost smlouvy, skončení nájmu

11.1 Tato nájemní smlouva se sjednává v souladu s nařízením Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu de minimis. Nájemní smlouva je platná s účinností **od 1. 1. 2019 a sjednává se na dobu určitou do 31. 12. 2023.**

11.2 Smlouvu lze ukončit

1. písemnou dohodou smluvních stran,
2. písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, a to i bez uvedení důvodu výpovědi,
3. písemnou výpovědí s třicetidenní výpovědní dobou, pokud má smluvní strana pro výpověď vážný důvod; výpovědní důvod v takovém případě musí být ve výpovědi uveden. Za vážný důvod se pro účel výpovědi v tomto případě považuje zejména např. porušení povinností vyplývajících u ustanovení 3.3, 4.1, 5.1, 5.5, 5.6, 6.1 této smlouvy, pokud byla strana povinná na porušení povinnosti stranou oprávněnou upozorněna a k nápravě nedošlo ani v měsíční lhůtě po upozornění, dále pak např. ztráta způsobilosti nájemce k činnosti odpovídající účelu nájmu podle ustanovení článku 3 této smlouvy, nutnost provedení oprav objektu po havárii nebo v obdobné naléhavé situaci apod.

11.3 Nedostatek písemné formy dohody o ukončení smlouvy nebo výpovědi a/nebo neuvedení výpovědního důvodu v případě sub 11.2 c) zakládá její neplatnost.

11.4 Běh výpovědní doby začíná dnem následujícím po doručení výpovědi adresátovi.

11.5 Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení. V případě, že nájemce nevyklidí užívané prostory a nepředá je pronajímateli k datu skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající 50% ročního nájemného a uhradit veškeré poplatky související s nájmem v rozsahu ceny služeb konzumovaných po dobu prodlení s vyklizením.

11.6 V souladu s ustanovením § 1 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, smluvní strany sjednávají, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením smluvní povinnosti nájemcem.

11.7 Jestliže v případě skončení nájmu, přesto, že tato skutečnost a datum skončení nájmu je nájemci známo a nájemce pronajaté prostory nevyklidí a nepředá pronajímateli, dle dohody smluvních stran za žádných okolností nemůže být uplatněna fikce nového uzavření nájemní smlouvy za původně sjednaných podmínek ve smyslu ustanovení § 2230 občanského zákoníku. Pokračování nájmu, ať již prodloužením stávající nájemní smlouvy nebo sjednáním nové nájemní smlouvy, může být založeno výlučně na základě kvalifikovaného právního jednání smluvních stran učiněného písemnou formou, přičemž absence písemné formy má za následek neplatnost takového jednání.

11.8 Smluvní strany se dále dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí pronajímatele za žádných okolností nebude aplikováno ustanovení § 2315 zákona č. 89/20012 Sb., tzn., že nájemce v žádném případě není oprávněn požadovat jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny.

**Článek 12**

**Závěrečná ustanovení**

12.1 Tato nájemní smlouva se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/20012 Sb., občanský zákoník, s vyloučením kolizních norem.

12.2 Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemnou formou, číslovanými a datovanými dodatky. Jiná než písemná ujednání o věcech, které jsou předmětem úpravy této smlouvy, nebudou považována za platně sjednaná a nelze se jich dovolávat.

12.3 Smlouva je sepsána ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jedno (1) a pronajímatel dvě (2) vyhotovení.

12.4 Přílohy smlouvy:

Příloha č. 1 – Kopie výpisu z obchodního rejstříku / živnostenské oprávnění nájemce

Příloha č. 2 – Čestné prohlášení nájemce o celkové výši podpory de-minimis

Příloha č. 3 – Výpočtový list úhrad za energie. Tato příloha s aktuálními odečty měřidel provedenými
k 1. 1. 2019 bude dodána do 15. 1. 2019.

V Brně dne: V Brně dne:

 Za pronajímatele: Za nájemce:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 prof. RNDr. Vladimír Aubrecht, CSc. Ing. Pavel Šmíra, Ph.D.

 děkan FEKT VUT v Brně jednatel společnosti Thermo Sanace s.r.o.