

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Smluvní strany:

Název: Vysoké učení technické v Brně (dále také „VUT“)
Sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno
Pro součást: Fakulta informačních technologií VUT (dále také „FIT VUT“)
Sídlem: Božetěchova 1/2, 612 66 Brno (adresa pro doručování)
Zástupce: prof. Dr. Ing. Pavel Zemčík, děkan FIT VUT
IČO: 00216305
DIČ: CZ00216305
Bankovní spojení: XXX, číslo účtu: XXX
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Název: ARTIN, spol. s r.o.
Sídlo: Božetěchova 19, 612 00 Brno-Královo Pole
Zápis v obchodním rejstříku: u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 30849
Zástupce: XXX, jednatel
IČO: 25531115
DIČ: CZ25531115
Bankovní spojení: XXX, číslo účtu: XXX
(dále jen „Nájemce“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „Smlouva“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn na základě Rozhodnutí č. 18/2017 o správě areálů VUT, spravovat a pronajímat prostory nacházející se v suterénu budovy L stojící na pozemku parc. č. 594/1 v k. ú. Královo Pole, obec Brno, část obce Královo Pole, na adrese Božetěchova 1/2, 612 00 Brno (dále jen „nemovitost“).

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je uzamykatelná kóje pro automobil o celkové výměře 15,68 m², umístěná v podzemním parkovišti (místnost označená jako L034) nacházející se v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy (dále jako „předmět nájmu“).
2. Umístění předmětu nájmu je zaneseno na situačním plánu, jenž tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této Smlouvy.

3. Pronajímatel a Nájemce souhlasně prohlašují, že výše uvedená výměra předmětu nájmu odpovídá skutečnosti, a že nebudou v této souvislosti vznášet vůči sobě žádné nároky ve vztahu k výši nájemného nebo plateb za služby s ním spojené.

Článek III. Účel smlouvy

1. Pronajímatel se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Nájemci do užívání předmět nájmu uvedený v článku II. odst. 1 této Smlouvy, a to za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce se zavazuje za jeho užívání hradit Pronajímateli sjednané nájemné a platby za služby s ním spojené, a to za podmínek stanovených touto Smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně za účelem parkování vozidla.
3. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této Smlouvy a prohlašuje, že předmětný předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem počíná běžet dne 1. 2. 2019 a uzavírá se na dobu určitou jednoho (1) roku.
2. Pokud neprojeví kterákoliv smluvní strana vůli Smlouvu ukončit, a to písemným oznámením, zaslaným druhé smluvní straně nejpozději tři (3) měsíce před ukončením účinnosti Smlouvy, prodlužuje se Smlouva na období dalších dvanácti (12) měsíců. K automatické prolongaci Smlouvy dojde vždy za cenových podmínek dle platné Smlouvy.
3. Písemné oznámení musí být druhé smluvní straně zasláno doporučeně, a to na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy.
4. Skončení nájmu před datem uvedeným v článku IV. odst. 1 je možné pouze písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí za níže specifikovaných podmínek.
5. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto Smlouvu z jakéhokoli důvodu nebo i bez udání důvodu, vždy však prokazatelně písemně (doporučeným dopisem).
6. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.
7. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže:
 - a) Nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - b) Nájemce užívá předmět nájmu za jiným než dohodnutým účelem nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - c) Nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo plateb za služby s ním spojené,
 - d) Nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči Pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této Smlouvy.
8. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže:
 - a) přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci.

Článek V. Nájemné a další platby

1. Nájemné za pronajímaný předmět nájmu se sjednává v souladu s *Ceníkem služeb a pronájmu prostor na FIT VUT (platným k 25. 1. 2019)* v celkové výši **3.720 Kč bez DPH za měsíc**. K nájemnému bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši.
2. Celková částka v sobě zahrnuje nájem za 1 garážové stání ve výši 1.500 Kč bez DPH za měsíc a příplatek za uzamykatelné garážové stání ve výši 2.220 Kč bez DPH za měsíc.
3. Nájemné se platí vždy po skončení čtvrtletí na základě daňového dokladu – faktury vystavené Pronajímatelem. Lhůta splatnosti daňového dokladu činí 21 dnů ode dne doručení Nájemci. Čtvrtletní platbu nájemného bude Nájemce zasílat na účet Pronajímatele číslo: XXX vedený u XXX Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet Pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této Smlouvy. V případě, že výše uvedený index inflace nebude nadále vyhlášován, bude pro výpočet nájemného použit inflační index, který výše uvedený index nahradí nebo mu bude svým charakterem nejbližší.

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně v souladu s touto Smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily anebo nepřiměřeně ztěžovaly výkon práv z této Smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém řádnému užívání. O předání předmět nájmu bude vyhotoven předávací protokol s vyznačením popisu, vybavení, stavu a zjištěných závad a termínu jejich odstranění, který bude datován a podepsán zástupci obou smluvních stran. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou.
3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu a společné prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání, ke smluvenému účelu nájmu a v souladu s právními předpisy. Rovněž je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s předmětem nájmu. V opačném případě je Nájemce oprávněn požadovat slevu na nájemném, avšak nejdříve po předchozím písemném upozornění Pronajímateli.
4. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a další platbu za služby s ním spojené, a to dle uvedených ustanovení této Smlouvy.
5. Pronajímatel je kdykoli oprávněn požadovat vstup do předmětu nájmu za účelem prohlídky na místě samém, zda ji Nájemce užívá řádným způsobem a výlučně k účelu ujednanému 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 (slovy: pět) dní předem.
6. Nájemce je povinen a zavazuje se na svůj náklad efektivně zajistit zejména zabezpečení předmětu nájmu proti vloupání nebo poškození.
7. Nájemce je oprávněn provádět změny v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které je ve vlastnictví Pronajímatele, pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
8. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila, ohrožovala nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitosti.

9. Pronajímatel předá Nájemci oproti podpisu jednu přístupovou kartu nezbytnou pro vstup do předmětu nájmu a zároveň osobám, které Nájemce uvede, budou zpřístupněny prostřednictvím jejich elektronických karet vstupy, které jsou nezbytné při vstupu do nemovitosti. Předání vstupní karty zajistí Správa areálu a budov FIT. Jakékoliv další vstupní karty budou nájemci vydány na základě jeho žádosti a o jejich převzetí bude sepsán předávací protokol. Nájemce odpovídá za vrácení karet Pronajímateli vždy, když se sníží počet osob, které užívají předmět nájmu a dále rovněž při ukončení této Smlouvy.
10. Nájemce se touto Smlouvou zavazuje činnost provozovanou v předmětu nájmu řádně pojistit proti možným škodám Nájemcem způsobeným a rovněž se zavazuje následně platit pravidelné měsíční splátky na pojistné. V případě, že Nájemce pojistnou smlouvu neuzavře, odpovídá Pronajímateli za škodu v té souvislosti vzniklou v plném rozsahu.
11. Pojištění nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, je zajištěno Pronajímatelem v obvyklém rozsahu.
12. Po skončení nájmu je Nájemce povinen předat vyklizený předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději k poslednímu dni ukončení nájmu.

Článek VII.

Stavební úpravy (technické zhodnocení předmětu nájmu)

1. Stavební úpravy (technické zhodnocení předmětu nájmu) je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je Nájemce oprávněn po Pronajímateli požadovat jen v případě, že se k tomu Pronajímatel předem písemně zavázal, jinak smluvní strany ujednávají, že nárok Nájemce na jejich úhradu vůči Pronajímateli nevzniká, nevznikne ani po skončení nájmu dle této Smlouvy a Nájemce není oprávněn úhradu takových nákladů po Pronajímateli požadovat.
2. V případě, že se k jejich úhradě Pronajímatel předem písemně zavázal, je Nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu dle této Smlouvy a po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětu nájmu.
3. Stavební úpravy (technické zhodnocení předmětu nájmu) odepisuje Nájemce.
4. Provede-li Nájemce jakékoli stavební úpravy na předmětu nájmu, je povinen ke dni skončení nájmu předmět nájmu uvést na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Článek VIII.

Opravy, nestavební úpravy a údržba

1. Nájemce se tímto zavazuje na své náklady provádět veškerou údržbu a/nebo opravy a/nebo nestavební úpravy předmětu nájmu nejméně v takovém rozsahu, který mu po celou dobu trvání nájmu zajistí minimálně takový stav předmětu nájmu, jaký existoval v době jeho převzetí. Náklady dle předchozí věty jsou pro účely této Smlouvy Pronajímatelem a Nájemcem považovány za náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. S tím svým níže uvedeným podpisem smluvní strany projevují svůj souhlas.
2. Náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu hradí vždy Nájemce a nárok na jejich úhradu ze strany Pronajímatele nevzniká.
3. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má provádět Pronajímatel jako vlastník nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, a umožnit Pronajímateli řádné provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

- Škody vzniklé na předmětu nájmu zaviněním Nájemce hradí Nájemce vždy v plné výši.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

- Nedílnou součástí Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:
Příloha č. 1 – Polohový plán umístění předmětu nájmu,
Příloha č. 2 – Rozhodnutí tajemníka FIT č. 2/2015: Režim vstupu a pobytu v areálu FIT VUT v Brně.
Smluvní strany sjednávají, že v případě nesrovnalostí či kontradikcí mají ustanovení Smlouvy přednost před ustanoveními všech příloh Smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že v případě nesrovnalostí či kontradikcí mezi jednotlivými přílohami je rozhodující znění přílohy, jejíž číselné označení uvedené v tomto odstavci je nižší.
- Kontaktní osobou Nájemce je:
XXX, tel: +420 XXX, e-mail: XXX
- Kontaktními osobami Pronajímatele jsou ve věcech:
 - reklamací vad, řešení provozních problémů, provoz a správa technologií – XXX – tel: XXX, tel: +420 XXX, e-mail: xxx@fit.vutbr.cz,
 - běžná údržba, úklid, předání klíčů a karet – XXX: tel: +420 XXX, e-mail: xxx@fit.vutbr.cz,
- Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravená a právní vztahy vzniklé z této Smlouvy a vyplývající z této Smlouvy se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem v platném znění.
- Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této Smlouvy a k jejich vyřešení zejména prostřednictvím jednání oprávněných nebo pověřených zástupců.
- Jakákoli změna této Smlouvy je možná pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
- Pokud by se v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů stala některá ujednání této Smlouvy neplatnými nebo neúčinnými, Smluvní strany prohlašují, že Smlouva je ve zbývajících ustanoveních platná a účinná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze a zavazují se nahradit takové neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením novým, které se bude svým účelem a obsahem co nejvíce podobat původnímu neplatnému nebo neúčinnému ustanovení.
- Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel i Nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
- Smluvní strany podpisem na této Smlouvě potvrzují, že jsou si vědomy, že se na tuto Smlouvu vztahuje povinnost jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Uveřejnění Smlouvy zajišťuje Pronajímatel.
- Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Účinnosti nabývá tato Smlouva prvním dnem nájmu podle článku IV. odst. 1 této Smlouvy, ne však dříve než dnem uveřejnění smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv.
- Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření

této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.

13. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne

V Brně dne

prof. Dr. Ing. Pavel Zemčík
děkan FIT VUT
za Pronajímatele

XXX
jednatel
Za Nájemce