

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Číslo smlouvy: 12833/2019/00

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku a za následujících podmínek tyto smluvní strany

Vysoké učení technické v Brně

Sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno
IČ: 00216305 (veřejná vysoká škola, nezapisuje se do OR)
DIČ: CZ00216305
Bankovní spojení: účet č. 111043273/0300 vedený u ČSOB, a.s.
Zastoupené: doc. Ing. Ladislavem Janíčkem, Ph.D., MBA, LL.M., kvestorem

Kontaktní osoba za Pronajímatele v technických záležitostech dle této smlouvy:

Správa budov II – Kraví Hora

Telefon: +420 54114 5702
+420 54114 5701

dále v textu též jako „Pronajímatel“

a

STAVBADOMU s. r. o.

Sídlem: Tábor 2175/35, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČ: 07258542
DIČ: CZ07258542
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně zapsaná v oddílu C, vložka 107206
Zastoupená: Davidem Fojtáškem, jednatelem
Nájemce prohlašuje, že JE plátcem DPH.

Adresa pro doručování písemností (dle čl. IX smlouvy), je shodná s adresou sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že se s Pronajímatelem **nedohodl** na výlučném způsobu doručování daňových dokladů - faktur dle čl. IX. odst. 2 a 3, tj. způsobem uložení na dohodnutém místě dle těchto článků smlouvy.

dále v textu též jako „Nájemce“

(společně dále též jako „smluvní strany“)

I.

Vlastnictví Pronajímatele

1. Pronajímatel tímto výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na adrese Rybkova 23, Brno, Kraví hora, resp. budovy bez č.p. ležící na pozemku parc. č. 715, příslušným katastrálním úřadem zapsané na LV 959 pro katastrální území Veverčí, obec Brno, okres Brno-město.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále též jen jako „smlouva“) přenechává níže specifikované nebytové prostory, tj.:

- místnost č. 1e o výměře 20,15 m² nacházející se v objektu č. 19,
- místnost č. 1f o výměře 10,08 m² nacházející se v objektu č. 19

do úplatného užívání Nájemci a Nájemce je do svého nájmu přijímá.

2. Detailní plánec a specifikace nebytových prostor dle tohoto článku smlouvy tvoří součást a **přílohu č. 1** této smlouvy.

dále též jen jako („Předmět nájmu“ nebo „pronajaté nebytové prostory“)

III.

Účel nájmu a údaj o předmětu podnikání (činnosti)

1. Účelem nájmu shora uvedených nebytových prostor je jejich využívání Nájemcem výlučně k níže uvedené činnosti:

- kanceláře

2. Ve shora uvedené souvislosti Nájemce rovněž výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že předmětem jeho podnikání jsou mimo jiné i shora uvedené činnosti, jinak odpovídá Pronajímateli za škodu v souvislosti s nepravdivostí jeho prohlášení vzniklou.

3. Kopie příslušného živnostenského oprávnění anebo jiného podnikatelského oprávnění (výpis z OR) anebo jiného oprávnění k provozování (výkonu) shora uvedené činnosti (uvedených činností) Nájemce je součástí a **přílohou č. 2** této smlouvy.

4. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn užívat Předmět nájmu k jiným účelům.

5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavebním a technickým stavem Předmětu nájmu a v tomto provozuschopném stavu jej přejímá a zavazuje se jej vlastním nákladem udržívat.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od **15. července 2019**.

V.

Nájemné

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu je po dohodě obou smluvních stran stanoveno ve výši **1.938,- Kč za kalendářní měsíc** bez příslušné sazby DPH.
2. V případě, že Nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, je Pronajímatel oprávněn k nájemnému připočíst **daň z přidané hodnoty** v zákonné výši a je oprávněn na nájemné v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, nájemci vystavit daňový doklad – fakturu, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se v takovém případě považuje první kalendářní den v měsíci, nebo den vystavení daňového dokladu – faktury v měsíci, ve kterém nájem trval.
3. V případě, že Nájemce není plátcem daně z přidané hodnoty, je Pronajímatel na nájemné oprávněn Nájemci v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a dalšími navazujícími obecně závaznými právními předpisy, vystavit fakturu. V případě dle předchozí věty je pak nájemné dle tohoto článku smlouvy osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
4. Pronajímatel a Nájemce výslovně ujednávají, že nájemné je splatné **měsíčně** na bankovní účet Pronajímatele.
5. Pronajímatel a Nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost faktury nebo daňového dokladu – faktury bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení. Pronajímatel se zavazuje, že faktura nebo daňový doklad – faktura bude vždy vystavena a Nájemci předána nebo odeslána s takovým předstihem, aby byl Nájemce schopen nájemné včas uhradit.

VI.

Plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem

1. Součástí shora ujednaného nájemného nejsou úhrady za teplo, elektrickou energii, vodné a stočné a odvod srážkových vod (dále též jen jako „plnění“). Plnění, k jejichž poskytování se Pronajímatel dle této smlouvy zavazuje jsou specifikována ve výpočtovém listu, který je součástí a **přílohou č. 3** této smlouvy. Výše plnění se stanoví paušálně částkou uvedenou rovněž ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 3 této smlouvy. Nájemce vyslovuje svůj bezvýhradný souhlas s částkami za plnění uvedenými ve výpočtovém listu dle tohoto odstavce.
2. Na úhrady za plnění je Pronajímatel oprávněn Nájemci v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění vystavit daňový doklad – fakturu, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění přeúčtované částky při přeúčtování plnění, a to vždy za každý kalendářní měsíc, ve kterém nájem trval.
3. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že ceny, za které Pronajímatel nakupuje plnění od jejich (prvotních) dodavatelů, podléhají změnám (navýšení) nezávisle na vůli Pronajímatele a zavazuje se, že navýšení cen plnění, které mu Pronajímatel oznámí formou doručení nového výpočtového listu, bude respektovat a bude hradit cenu plnění v takto změněné výši.
4. Součástí shora ujednaného nájemného rovněž nejsou úhrady za další **služby**, které v souvislosti s nájmem Pronajímatel poskytuje Nájemci. Pronajímatel Nájemci v souvislosti s nájmem poskytuje tyto další služby:
 - a) **úklid a údržba společných venkovních prostor areálu Kraví hora**
 - b) **deratizace, odvoz odpadu**(dále též jen jako „další služby“).
5. Další služby se Nájemce zavazuje Pronajímateli hradit na základě jejich vyúčtování vedle nájemného. Cena těchto dalších služeb je stanovena dohodou smluvních stran ve výši dle

výpočtového listu, který je součástí a **přílohou č. 3** této smlouvy. Na úhradu těchto dalších služeb je Pronajímatel oprávněn Nájemci v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, vystavit daňový doklad – fakturu, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se v takovém případě považuje první kalendářní den v měsíci, nebo den vystavení daňového dokladu – faktury v měsíci, ve kterém nájem trval.

6. Pronajímatel a Nájemce bezvýhradně ujednávají, že nájemné a ceny dalších služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem je Pronajímatel oprávněn každoročně ke dni 1. února zvyšovat podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Toto navýšení se Nájemce zavazuje respektovat.

7. Pronajímatel a Nájemce dále bezvýhradně ujednávají, že pronajímatel je oprávněn na nájemné (viz. článek V. této smlouvy), plnění a další služby poskytované v souvislosti s nájmem vystavit jeden společný platební doklad nebo více platebních dokladů.

8. Výpočtový list, který obsahuje detailní specifikaci plnění, dalších služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem a jejich cen ke dni uzavření této smlouvy tvoří součást a **přílohu č. 3** této smlouvy. Nájemce s částkami uvedenými ve výpočtovém listu dle předchozí věty vyslovuje svůj souhlas.

9. Pronajímatel a Nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost jakéhokoli daňového dokladu – faktury dle tohoto článku smlouvy bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení. Pronajímatel se zavazuje, že jakýkoli daňový doklad – faktura dle tohoto článku smlouvy bude vždy vystavena a Nájemci v souladu s touto smlouvou doručena s takovým předstihem, aby byl Nájemce schopen plnění anebo služby (službu) řádně a včas uhradit.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel a Nájemce bezvýhradně ujednávají, že:

a) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s jeho stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě;

b) Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy, v níž se touto smlouvou pronajaté nebytové prostory nacházejí, to však pouze v rozsahu nezbytném pro to, aby byl po dobu trvání nájmu zajištěn řádný výkon práv Nájemce dle této smlouvy;

c) Pronajímatel je kdykoli oprávněn požadovat vstup do Předmětu nájmu za účelem prohlídky na místě samém, zda jej 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 **24 (slovy: dvacet čtyři) hodin** předem;

d) Nájemce je povinen a zavazuje se na svůj náklad efektivně zajistit zejména zabezpečení Předmětu nájmu proti vloupání nebo poškození;

e) Nájemce je oprávněn provádět změny v Předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které je ve vlastnictví Pronajímatele, pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele;

f) Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn ve společných prostorách budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, ani nikde na budově či v jejích blízkosti umístit jakékoliv reklamní a/nebo informační zařízení, přičemž aplikaci ustanovení § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, smluvní strany vylučují;

g) Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila, ohrožovala nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, ve které se nachází Předmět nájmu;

h) Nájemce se zavazuje na vlastní náklad provádět kontrolu včetně zajištění revizí a kontrol u vyhrazených technických zařízení dle zvláštních obecně závazných předpisů a interních předpisů Pronajímatele. Bezpečnost a údržba, jakož i příslušné provozní řády vztahující se k Předmětu nájmu tvoří součást a **přílohu č. 4** této smlouvy;

i) Nájemce je povinen jím vnášené elektrické spotřebiče do Předmětu nájmu nahlásit Pronajímateli - vedoucímu příslušné správy budov VUT a s jejich používáním v Předmětu nájmu smí započít až po odsouhlasení Pronajímatelem – vedoucím příslušné správy budov VUT. Zároveň se Nájemce zavazuje na těchto vnesených elektrických spotřebičích nechat provádět pravidelné revize a zprávu o těchto revizích kdykoliv na požádání předložit Pronajímateli;

j) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly u jeho osoby (např. změna názvu, osoby svého zástupce, statutárního orgánu, sídla, adresy pro doručování) a/nebo na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle;

k) Nájemce je povinen do **5-ti (slovy: pěti) dní** od okamžiku, kdy bude mít ve své moci klíč(e) anebo jiné zařízení, kterými je Předmět nájmu dle této smlouvy uzamykatelný, na příslušné správě budov proti podpisu uložit (odevzdat) nejméně 1ks každého klíče a/nebo jiného zařízení od Předmětu nájmu, to za účelem provádění kontrol bezpečnosti (zabezpečení) a zejména pro případ havárií či požárů. Nepředá-li Nájemce 1ks každého klíče a/nebo zařízení tak, jak ujednáno, tímto souhlasí s tím, aby v případě nutnosti, zejména v případě havárie či požáru, byl Předmět nájmu otevřen násilně, pro tento případ se rovněž zavazuje Pronajímateli nahradit veškerou škodu mu v dané souvislosti vzniklou;

l) po skončení nájmu je Nájemce povinen a zavazuje se Předmět nájmu předat Pronajímateli vyklizený a nejméně ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, to včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem Pronajímatele, a nejpozději v den ukončení nájmu;

m) Nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas přebírat veškeré mu doručované písemnosti od Pronajímatele, to i ty doručované mu Pronajímatelem dle článku IX. odst. 2. a 3.;

n) Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit jím oprávněně uplatněnou smluvní pokutu podle článku XIV.;

o) Nájemce se v případě, že bude na jím složenou jistotu Pronajímatelem započtena jakákoli peněžitá pohledávka Pronajímatele, zavazuje jistotu do 14-ti (slovy: čtrnácti) dní opět doplnit do touto smlouvou ujednané a požadované výše;

p) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu přenechat do podnájmu;

q) Nájemce nese odpovědnost za škody způsobené třetími osobami, kterým umožnil přístup do pronajatých nebytových prostor, které jsou Předmětem nájmu;

r) Nájemce je povinen dodržovat v Předmětu nájmu všechny platné právní předpisy, zejména pak ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, hygienické předpisy, bezpečnostní předpisy a vnitřní předpisy Pronajímatele. V případě jejich nedodržení odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu;

s) Nájemce je povinen hradit nájemné, plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem dle této smlouvy, shora ujednaným způsobem a ve shora ujednané výši.

VIII.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím shora uvedené doby, na kterou byl sjednán.
2. V průběhu doby nájmu mohou Pronajímatel i Nájemce vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí **3 (slovy: tři) měsíce**. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2310 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Výpovědní doba počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Pronajímatel a Nájemce pak výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) výpověď doručována, tuto nepřevzme, že výpovědní doba počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího měsíce, ve kterém byla výpověď doručena ve smyslu následujícího článku smlouvy.
4. Nájemce je za jakýchkoli okolností povinen a zavazuje se mít ke dni skončení nájmu dle této smlouvy z nebytových prostor dle ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy vyklizeny všechny movité věci a/nebo jakékoli další hodnoty ve svém vlastnictví a/nebo oprávněném užívání (dále v textu pouze jako „věci“), jinak se dopouští porušení této smlouvy
5. V případě, že se Nájemce stane nekontaktním, zejména nepřebírá doručované písemnosti, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je rovněž oprávněn od smlouvy odstoupit, jestliže je Nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhradou za plnění nebo další služby, které jsou poskytovány v souvislosti s nájmem, po dobu delší než 1 (slovy: jeden) měsíc. Pronajímatel je nadto oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy, rovněž i v případě, že Nájemce přes písemné upozornění ze strany Pronajímatele porušuje/opakovaně poruší kteroukoliv ze svých povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy či platných právních předpisů. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, je účinné od okamžiku jeho doručení Nájemci a smlouva se ruší ke dni jeho doručení Nájemci (k tomu rovněž viz. článek IX. této smlouvy).
6. Nájem dle této smlouvy může být rovněž předčasně ukončen i písemnou dohodou smluvních stran.
7. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2311, § 2312, § 2314 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na smlouvu a veškerá práva a povinnosti stran vzniklé na základě smlouvy.

IX.

Doručování písemností

1. Pronajímatel i Nájemce se zavazují doručovat si vzájemně písemnosti vždy na adresu sídla uvedenou shora nebo oznámenou Nájemcem dle článku VII. odst. 1. písm. j) smlouvy, která je pro účely této smlouvy rovněž adresou pro doručování, není-li shora výslovně uvedeno jinak. Jakákoli změna adresy pro doručování Nájemce vyvolává vůči Pronajímateli účinky od okamžiku, kdy je s ní Pronajímatel písemně (doporučeným dopisem) obeznámen. Pronajímatel a Nájemce výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) doručována jakákoli písemnost, zejména výpověď, daňový doklad – faktura nebo odstoupení od smlouvy, tuto nepřevzme, že se má za to, že písemnost je doručena **3. (slovy: třetí) den** následující po dni, v němž byla předána k poštovní přepravě.
2. Smluvní strany ujednávají, že kromě výše dohodnutých způsobů doručování je Pronajímatel oprávněn doručovat daňové doklady – faktury dle článku V. a VI. této smlouvy rovněž tak, že daňový doklad – fakturu dle článku V. anebo VI. této smlouvy nejpozději **2. (slovy: druhý) pracovní den** následující po dni jeho vystavení uloží na tomto dohodnutém místě:

- **v kanceláři správce objektu – místnosti č. 3**

Den uložení daňového dokladu – faktury dle předchozí věty je Pronajímatel povinen skrze k tomu pověřeného pracovníka zaznamenat (v knize došlé pošty) a tento den se pro účely této smlouvy považuje za den odeslání uvedeného daňového dokladu – faktury Nájemci.

3. Na místě uložení dle odst. 2. je Nájemce povinen a touto smlouvou se zavazuje uvedený daňový doklad – fakturu převzít do **3 (slovy: tři) dní** následujících po dni jeho uložení a tuto skutečnost potvrdit svým podpisem nebo podpisem osoby oprávněné za něj jednat a případně rovněž otiskem razítka (v knize došlé pošty). Den potvrzení převzetí daňového dokladu – faktury Nájemcem, za jakýchkoli okolností však nejpozději **3. (slovy: třetí) den** následující po dni uložení daňového dokladu – faktury způsobem dohodnutým v předchozím odstavci, se pro účely této smlouvy rovněž považuje za den doručení daňového dokladu – faktury Nájemci.

X.

Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor)

1. Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor) 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 nebytových prostor.

3. Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor) odepisuje Nájemce.

4. Provede-li Nájemce jakékoli stavební úpravy na pronajatých nebytových prostorech, je povinen ke dni skončení nájmu nebytové prostory uvést na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

XI.

Opravy, nestavební úpravy a údržba

1. Nájemce se tímto zavazuje na své náklady provádět veškerou údržbu a/nebo opravy a/nebo nestavební úpravy pronajatých nebytových prostor 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 Pronajímatel a Nájemce projevují svůj souhlas.

2. Náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor 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.

4. Škody vzniklé na Předmětu nájmu zaviněním Nájemce hradí Nájemce vždy v plné výši.

XII.

Jistota

1. Nájemce se zavazuje do 15-ti (slovy: patnácti) dní od podpisu této smlouvy složit zejména k zajištění svých případných závazků z této smlouvy k rukám Pronajímatele nebo na jeho bankovní účet částku ve výši: **11.478,- Kč** jako jistotu Pronajímatele. Jestliže Nájemce jistotu ve výši a lhůtě dle předchozí věty nesloží, tato smlouva se od počátku ruší. Nájemce je v takovém případě povinen uhradit Pronajímateli veškeré vzniklé náklady vyplývající z jeho užívání prostor specifikovaných v čl. II této smlouvy. S tím obě smluvní strany projevuji svůj bezvýhradný souhlas.
2. Pronajímatel a Nájemce ujednávají, že jistota nebo její část po odečtení případných pohledávek Pronajímatele bude Nájemci vrácena po skončení nájmu dle této smlouvy.
3. Na shora uvedenou jistotu je Pronajímatel kdykoli oprávněn, nikoli však povinen, započíst všechny své případné pohledávky vůči Nájemci vzniklé zejména z důvodu porušení této smlouvy (zejména pohledávky z uplatněných smluvních pokut, dlužného nájemného a/nebo dlužných plnění či služeb, které jsou poskytovány v souvislosti s nájmem nebytových prostor) a/nebo z titulu odpovědnosti Nájemce za škodu vzniklou na Předmětu nájmu a/nebo z jiného důvodu.
4. Pronajímatel a Nájemce ujednávají, že veškeré případné přírůstky z jistoty se stávají vlastnictvím Pronajímatele.

XIII.

Zákaz umístění sídla Nájemce v nebytových prostorech na základě smlouvy

1. Pronajímatel a Nájemce výslovně ujednávají, že tato smlouva není podkladem proto, aby na základě ní Nájemce v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I a/nebo II. této smlouvy umístil své sídlo.
2. V případě, že Nájemce podnikne jakýkoli krok s cílem umístit a/nebo umístí v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy své sídlo na základě této smlouvy, dopouští se porušení této smlouvy.
3. Nájemce je rovněž povinen kdykoli na písemnou výzvu Pronajímatele své sídlo umístěné v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy odstranit. V případě, že Nájemce již umístěné sídlo z nebytových prostor specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy z jakéhokoli důvodu na jeho straně neodstraní ve lhůtě 30-ti (slovy: třiceti) dní ode dne, kdy k tomu bude Pronajímatelem písemně vyzván, dopouští se porušení této smlouvy.
4. Pro případ zájmu Nájemce o umístění svého sídla v nebytových prostorech dle ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy Pronajímatel a Nájemce výslovně ujednávají, že souhlas k takovému jednání je možné učinit výlučně formou samostatného písemného a datovaného dokumentu nazvaného „Souhlas s umístěním sídla“ a podepsaného k tomu oprávněným zástupcem Pronajímatele.

XIV.

Smluvní pokuty

1. V případě, že Nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného a/nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem nebytových prostor a/nebo služby (služeb) poskytované (poskytovaných) v souvislosti s nájmem nebytových prostor, zavazuje se Pronajímateli kromě

zákonných úroků nebo poplatků z prodlení uhradit rovněž smluvní pokutu v ujednané výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2. V případě, že Nájemce poruší jakoukoli povinnost dle ujednání článku VII. odst. 1 písm. a) až o), jedná se o porušení této smlouvy a Nájemce je povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této smlouvy. Ustanovení čl. VII. odst. 1 písm. k) tím není nijak dotčeno, tj. nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobenou mu porušením povinnosti Nájemcem dle článku VII odst. 1 písm. k) není zaplacením smluvní pokuty dle tohoto článku nijak dotčen.

3. V případě, že Nájemce provede stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo ke dni skončení nájmu nebytové prostory Nájemce na své náklady neuvede do původního stavu (není-li smluvními stranami písemnou formou dohodnuto jinak) nebo Nájemce bude po Pronajímateli požadovat úhradu nákladů na stavební úpravy, na které podle této smlouvy nemá nárok, jedná se o porušení jeho povinností dle této smlouvy a Nájemce je povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této smlouvy.

4. V případě, že Nájemce přenechá nebytové prostory, které má na základě této smlouvy ve svém užívání, do podnájmu bez předchozího prokazatelného písemného souhlasu Pronajímatele, jedná se o porušení této smlouvy a Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč (slovy: šedesát tisíc korun českých).

5. V případě, že kterákoli ze smluvních stran poruší svou povinnost mlčenlivosti dle ujednání článku XV. této smlouvy, je povinna druhé smluvní straně uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.

6. V případě porušení povinnosti Nájemce dle ujednání článku VIII. nebo XIII. této smlouvy je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení smlouvy.

7. Na jakoukoli uplatněnou smluvní pokutu je Pronajímatel oprávněn vystavit daňový doklad – fakturu se splatností 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení, s tím svým níže uvedeným podpisem Nájemce projevuje svůj bezvýhradný souhlas.

8. Úhradou jakékoli ze smluvních pokut nejsou dotčeny případné nároky Pronajímatele na náhradu škody.

9. Pronajímatel je oprávněn jakoukoli svou peněžitou pohledávku kdykoli započíst na jistotu dle ujednání článku XII. této smlouvy anebo na pohledávku Nájemce na úhradu nákladů vynaložených na stavební úpravy (technické zhodnocení) pronajatých nebytových prostor.

XV.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Nebytové prostory pronajaté na základě této smlouvy Pronajímatel Nájemci vždy předává a v případě skončení nájmu je od Nájemce vždy zpět přebírá na základě předávacího protokolu. Vzor předávacího protokolu tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy. S tím obě smluvní strany projevují svůj souhlas.

2. Žádná smluvní strana neprozradí žádné osobě, ani nepoužije nebo nevyužije pro jakýkoli účel žádné informace, jež získá nebo již získala při realizaci této smlouvy o druhé straně, pokud by tímto druhé smluvní straně měla nebo mohla vzniknout jakákoli újma na majetku nebo dobrém jméně. Obě strany této smlouvy jsou rovněž povinny zachovávat mlčenlivost také o všech skutečnostech, jejichž vyjádření třetí osobě by mohlo druhé smluvní straně, popřípadě třetí osobě s touto stranou jednající ve shodě, nebo jejich zaměstnancům, přivodit újmu.

3. Nevynutitelnost a/nebo neplatnost a/nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání Smlouvy neovlivní vynutitelnost a/nebo platnost a/nebo účinnost jejích ostatních ujednání. 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.
4. Není-li v této smlouvě smluvními stranami dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran, zejména práva a povinnosti touto smlouvou neupravené či výslovně nevyloučené, českým právním řádem, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a dalšími právními předpisy účinnými ke dni uzavření této smlouvy.
5. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, přičemž Nájemce obdrží 1 (slovy: jedno) a Pronajímatel 2 (slovy: dvě) vyhotovení.
6. Tuto smlouvu je možno měnit výlučně písemnými, datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu se pro tento účel nepovažuje jednání učiněné elektronickými či jinými technickými prostředky (e-mail, fax).
7. 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 tísni a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.
8. Smluvní strany touto smlouvou ruší veškeré právní vztahy, které se týkají Předmětu nájmu dle čl. II této smlouvy, a které mezi nimi vznikly před účinností této smlouvy.
9. Případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy věcně a místně příslušnými orgány České republiky.
10. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je subjektem povinným uveřejňovat smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., a pokud tato smlouva splňuje podmínky pro uveřejnění dané zákonem (pokud hodnota plnění dle této smlouvy přesáhne 50.000,- Kč bez DPH), Pronajímatel tuto smlouvu uveřejní v registru smluv.
11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem podpisu smlouvy oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření, jde-li o smlouvu podléhající uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., pak teprve dnem uveřejnění v registru smluv.

- Přílohy:**
- č. 1 – Plánek a specifikace nebytových prostor
 - č. 2 – Živnostenské(á) oprávnění Nájemce
 - č. 3 – Výpočtový list
 - č. 4 – Bezpečnost a údržba, Provozní řády
 - č. 5 – Předávací protokol

V Brně dne _____

V _____ dne _____

doc. Ing. Ladislav Janíček, Ph.D., MBA, LL.M.,
kvestor
za Pronajímatele

David Fojtášek
jednatel
za Nájemce