

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Číslo smlouvy: 20560/2019/00

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 areál Rybářská 125/13
Telefon: +420 54114 6066

dále v textu též jako „Pronajímatel“, „Vysoké učení technické v Brně“ či „VUT v Brně“

a

BASTL s.r.o.

Sídlem: Kounicova 276/23, Veveří, 602 00 Brno
IČ: 28299663
DIČ: CZ28299663
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně zapsaná v oddílu C, vložka 59598
Zastoupená: Ondřejem Mertou, jednatelem

Nájemce prohlašuje, že **JE** plátcem DPH.

Adresa pro doručování písemností (dle článku IX. smlouvy), je shodná s adresou sídla uvedenou v záhlaví této 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 Rybářská 125/13, Brno, resp. nemovitosti čp 125, ležící na pozemku parc. č. 880/1, jakož i garáže nacházející se na pozemku parc. č. 882/2, jakož i pozemku parc. č. 880/3, to vše příslušným katastrálním úřadem zapsané na LV 908 pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město.

II.

Předmět nájmu

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

- místnosti č. 105, 121, 129, 20, 21, 22, 45, 46, 103, 28, 102, 30, 102a, 102b, 102c v 1. NP
- místnosti č. 201, 202, 203, 204, 205, 206, 210, 218, 218a, 218b, 219, 220, 220a, 221 ve 2. NP
- místnosti č. 312, 311a, 305a, 310, 311, 307, 306, 303, 305, 303a, 302, 315, 313, 304, 301c, 303b, 304a, 304b, 301, 301a, 301b, 301d ve 3. NP
- místnosti č. 410, 409, 411, 405, 409a, 412, 408, 413, 406a, 420, 405, 414, 404, 422b, 415, 403, 416, 402, 417, 422, 422a, 421b, 421, 421c, 421a ve 4. NP
- garáž na parcele č. 882/2
- parkovací stání na parcele č. 880/3

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

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

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

III.

Účel nájmu a údaj o předmětu podnikání (činnosti)

1. Účelem nájmu shora uvedených prostor je jejich využívání Nájemcem výlučně k níže uvedenému určení/činnosti pro každou z místností, které jsou Předmětem nájmu:

1NP: 103-sklad, 28-WC, 102-sklad, 30-sklad, 102a-ateliér, 102b-atelier, 102c-sklad, 105-atelier, 129-atelier, 20-atelier, 46-sklad, 45-sklad, 121-ateliér, 21-ateliér, 22-atelier,

2NP: 205-ateliér, 202-ateliér, 204-ateliér, 203-ateliér, 206-ateliér, 201-chodba, 210-chodba, 218-WC, 218a-WC, 220-WC, 218b-WC, 221-WC, 220a-WC, 219-sklad,

3NP: 312-kancelář, 311a-kancelář, 305a-chodba, 310-chodba, 311-kancelář, 307-chodba, 306-sklad, 303-ateliér, 305-sklad, 303a-ateliér, 302-sklad, 315-chodba, 313-chodba, 304-WC, 301c-WC, 303b-kuchyňka, 304a-WC, 304b-WC, 301-WC, 301a-WC, 301b-WC, 301d-sklad,

4NP: 410-sklad, 409-ateliér, 411-sklad, 405-sklad, 409a-chodba, 412-ateliér, 408-ateliér, 413-ateliér, 406a-ateliér, 420-ateliér, 405-sklad, 414-ateliér, 404-ateliér, 422b-chodba, 415-ateliér, 403-ateliér, 416-ateliér, 402-ateliér, 417-ateliér, 422-chodba, 422a-chodba, 421b-WC, 421-WC, 421c-WC, 421a-WC,

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, a to ani tehdy, pokud by změna účelu nájmu nezpůsobila zhoršení poměrů v budově/na pozemku nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy/pozemku.

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 1. listopadu 2019.**

V.

Nájemné

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu je po dohodě obou smluvních stran stanoveno ve výši **94.752,- Kč za kalendářní měsíc** bez příslušné sazby DPH.

2. V případě, že je Nájemce plátcem daně z přidané hodnoty, smluvní strany se dohodly, že nájemné bude fakturováno s daní z přidané hodnoty v zákonné výši. Pronajímatel 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 daňový doklad - 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 daňového dokladu – faktury bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jeho vystavení.

VI.

Plnění spojená s nájmem

1. Součástí shora ujednaného nájemného nejsou úhrady za následující (dle článku VI. odst. 2) poskytované dodávky médií a ostatní služby v souvislosti s nájmem.

2. Pronajímatel se zavazuje ve smyslu článku VI. odst. 1 k poskytování těchto dodávek médií a služeb v souvislosti s nájmem:

- a) **elektrické energie,**
- b) **tepla – TUV (teplá užitková voda),**
- c) **tepla,**
- d) **vodného + stočného + odvodu srážkové vody,**

- e) **služeb** sestávajících z: elektrické energie, tepla, tepla - TUV, vodného + stočného + odvodu srážkové vody ve společných prostorách nemovitosti/areálu, v němž se nachází Předmět nájmu; úklidu a údržby (drobných provozních oprav) společných vnitřních a venkovních prostor areálu VUT v Brně, v němž se nachází Předmět nájmu; deratizace; odvozu a likvidace odpadu; vrátnice – recepce; revizí a kontrol technických zařízení a provozuschopnosti budov; kontrol provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení budovy

(dále též společně jen jako „**plnění spojená s nájmem**“).

3. Cena za plnění spojená s nájmem dle článku VI. odst. 2, vyjma dodávek dle čl. VI. odst. 4, je po dohodě smluvních stran stanovena ve výši: **69.501,- Kč za kalendářní měsíc** bez příslušné sazby DPH. Kalkulace ceny za plnění spojená s nájmem je nedílnou součástí této smlouvy jako její **příloha č. 3**. Nájemce s touto cenou vyslovuje svůj bezvýhradný souhlas. Cena za plnění spojená s nájmem dle tohoto článku smlouvy bude vždy fakturována s daní z přidané hodnoty v zákonné výši. Na úhrady za plnění spojená s nájmem je Pronajímatel oprávněn Nájemci v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, vystavit daňový doklad – fakturu. Částka bude fakturována společně s nájemným. Smluvní strany zároveň vylučují aplikaci ustanovení § 2303 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. Dodávky elektrické energie, tepla – TUV, vodného + stočného (dle článku VI. odst. 2 písm. a), b) a d) této smlouvy) bude Nájemce hradit dle své skutečné spotřeby zjištěné na příslušném měřicím zařízení (elektroměru/vodoměru, přičemž identifikační číslo příslušného měřicího zařízení je zachyceno v kalkulaci ceny za plnění spojená s nájmem, která je nedílnou součástí této smlouvy jako její **příloha č. 3**). Skutečná spotřeba dodávek dle věty předchozí bude Nájemci účtována ke dni zjištění.

5. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že ceny za dodávky dle článku VI. odst. 4 odpovídají cenám, za které je nakupuje Pronajímatel od (prvotních) dodavatelů. Pravidelně aktualizované jednotkové ceny Pronajímatele za dodávky elektrické energie, tepla - TUV a vodného + stočného budou Nájemci na jeho žádost zpřístupněny k nahlédnutí u vedoucí(ho) příslušné správy budov Vysokého učení technického v Brně, které podléhá Předmět nájmu dle této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se s těmito cenami seznámil, bude se s nimi průběžně dle věty předchozí seznamovat a vyslovuje s nimi svůj bezvýhradný souhlas.

6. Úhradu za dodávky elektrické energie, tepla - TUV a vodného + stočného dle článku VI. odst. 4 je Pronajímatel oprávněn Nájemci přefakturovat v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, a vystavit Nájemci daňový doklad – fakturu, vždy ke dni zjištění, minimálně však jedenkrát ročně k 31. 12. příslušného roku. Úhrada za dodávky dle věty předchozí bude fakturována vždy samostatným daňovým dokladem.

7. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že ceny, za které Pronajímatel nakupuje plnění spojená s nájmem dle článku VI. odst. 2 ve spojení s článkem VI. odst. 3 od jejich (prvotních) dodavatelů, podléhají každoročně změnám (navýšení) nezávisle na vůli Pronajímatele a zavazuje se, že roční navýšení příslušných cen, které Pronajímatel v odpovídajícím poměru promítne do celkové ceny za poskytování plnění spojených s nájmem dle článku VI. odst. 2 ve spojení s článkem VI. odst. 3 a oznámí Nájemci formou doručení nové kalkulace ceny za poskytování plnění spojených s nájmem, bude respektovat a bude hradit cenu za plnění spojená s nájmem v takto změněné výši.

8. Pronajímatel a Nájemce bezvýhradně ujednávají, že nájemné a cenu za plnění spojená s nájmem, vyjma dodávek dle čl. VI. odst. 4, 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. Navýšení nájemného a ceny za plnění spojená s nájmem dle tohoto odstavce je Pronajímatel oprávněn doúčtovat kdykoliv v průběhu příslušného kalendářního roku.

9. Pronajímatel a Nájemce dále bezvýhradně ujednávají, že Pronajímatel je oprávněn na nájemné (viz. článek V. této smlouvy) a plnění spojená s nájmem vystavit více nebo jeden společný platební doklad – platební kalendář.

10. Pronajímatel a Nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost jakéhokoli daňového dokladu – faktury dle tohoto článku smlouvy bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jeho vystavení.

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 pronajatý Předmět nájmu nachází, 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 zajistit provádění kontrol a revizí technických zařízení, požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany, umístěných v pronajatých prostorách dle obecně závazných předpisů a interních předpisů Pronajímatele. Bezpečnost a údržba tvoří součást a **přílohu č. 4** této smlouvy. V případě jejich nedodržení odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu;

i) Nájemce je povinen jím vnášené elektrické spotřebiče do Předmětu nájmu nahlásit Pronajímateli - vedoucí(mu) příslušné správy budov Vysokého učení technického v Brně a s jejich používáním v Předmětu nájmu smí započít až po odsouhlasení Pronajímatelem – vedoucí(m) příslušné správy budov VUT v Brně. 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) dnů** 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 Vysokého učení technického v Brně 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;

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 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, že Nájemce provozuje v pronajatých prostorách činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím podle ustanovení § 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, neprodleně sdělí tuto skutečnost vedoucí(mu) správě budov VUT v Brně a poskytne Pronajímateli kopie dokumentace požární ochrany vztahující se k těmto činnostem. V případě nedodržení této povinnosti odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu;

s) Nájemce je povinen hradit nájemné a plnění spojená s nájmem dle této smlouvy, shora ujednaným způsobem a ve shora ujednané výši;

t) Nájemce je povinen seznámit se s příslušným provozním řádem nemovitosti/areálu, v němž se nachází Předmět nájmu, přičemž tento je vyvěšen v prostorách vrátnice/recepce příslušné nemovitosti/areálu, a tento provozní řád se Nájemce zavazuje dodržovat.

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 Předmětu nájmu 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 spojená 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 nepřevezme, že se má za to, že písemnost je doručena **3. (slovy: třetí) den** následující po dni, v němž byla předána k poštovní přepravě.

X.

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.

XI.

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 Pronajímatel a Nájemce projevují svůj souhlas.
2. Náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých 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 na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši: **246.380,- Kč** jako jistotu Pronajímatele. Protože však Nájemce složil jistotu ve výši **243.876,- Kč** již z titulu předchozí smlouvy o nájmu nebytových prostor č.06253/2018/00 ve znění jejího dodatku č. 3 uzavřeného dne 31. 5. 2019 s Pronajímatelem, prohlašují smluvní strany, že jsou si této skutečnosti vědomy a již složená jistota, kterou se Nájemce zavazuje dorovnat do výše dle věty první tohoto odstavce, bude sloužit k zajištění případných závazků Nájemce z této smlouvy. Nájemce se tedy zavazuje k dorovnání jistoty do výše 246.380,- Kč tak, že složí na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do 15-ti (slovy: patnácti) dní od podpisu této smlouvy částku ve výši **2.504,- Kč** (s uvedením variabilního symbolu č. 118710).
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 spojených s nájmem) 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 Předmětu nájmu na základě smlouvy

1. Pronajímatel a Nájemce výslovně ujednávají, že tato smlouva není podkladem proto, aby na základě ní Nájemce v Předmětu nájmu specifikovaném 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 Předmětu nájmu specifikovaném 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 Předmětu nájmu specifikovaném v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy odstranit. V případě, že Nájemce již umístěné sídlo z Předmětu nájmu specifikovaném 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 Předmětu nájmu 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 ceny za plnění spojená s nájmem, 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 (slovy: deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této smlouvy. Ustanovení článku 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 Předmětu nájmu) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo ke dni skončení nájmu Předmět nájmu 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 Předmět nájmu, který 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 (slovy: jedno sto tisíc korun českých).

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 jeho 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 prostor.

XV.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Předmět nájmu pronajatý 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 vyřazení 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 tísní 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 článku II. této smlouvy, a které mezi nimi vznikly před účinností této smlouvy, tzn. smluvní strany touto smlouvou ruší právní vztahy vzniklé na základě

smlouvy č. 06253/2018/00 ze dne 9. 4. 2018 ve znění dodatku č. 4 ze dne 11.7.2019 a tyto nově nahrazují touto smlouvou v souladu s jejím čl. IV.

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 1. 11. 2019, jde-li o smlouvu podléhající uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., pak teprve dnem uveřejnění v registru smluv.

12. Smluvní strany po předchozím souhlasu konstatují, že užívání předmětu nájmu již fakticky započalo 1. 11. 2019, tedy před nabytím účinnosti této smlouvy v souladu s čl. XV. odst. 11. Toto faktické užívání předmětu nájmu bude podléhat ustanovením čl. V. a VI. této smlouvy, resp. příslušná poměrná částka ujednaná smluvními stranami jako nájemné za období užívání předmětu nájmu před nabytím účinnosti této smlouvy, jakož i částky za plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem budou součástí vystavených daňových dokladů – faktur dle čl. V. a VI. této smlouvy.

- Přílohy:**
- č. 1** – Plánek a specifikace Předmětu nájmu
 - č. 2** – Živnostenské oprávnění / podnikatelské oprávnění (výpis z OR) / oprávnění k výkonu činnosti
 - č. 3** – Kalkulace ceny za plnění spojená s nájmem
 - č. 4** – Bezpečnost a údržba
 - č. 5** – Předávací protokol

V Brně dne _____

V _____ dne _____

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

Ondřej Merta
jednatel
za Nájemce