



Smlouva o nájmu nebytových prostor

kteřou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemné dohody a za následujících podmínek tyto smluvní strany:

Firma: **Vysoké učení technické v Brně**
Fakulta architektury
IČO: **00216305**
DIČ: **CZ00216305**
Zřízena dle zákona č. 111/198 Sb., o vysokých školách
Sídlo: **Poříčí 273/5, 639 00 Brno**
Zastoupená: **prof. Ing. arch. Vladimírem Šlapetou, DrSc., děkanem**
Bankovní spojení: **ČSOB a.s., pob. Brno,**
č. ú. 111043943/0300

na straně jedné, dále v textu pouze jako pronajímatel

Název: **Legia, spol. s r. o.**
IČO: **44014775**
DIČ: **CZ44014775**
Registrována u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 3150
Sídlo: **Poříčí 273/5, 639 00 Brno**
Zastoupená: **Ing. Hanou Sklenářovou, jednatelkou společnosti**
Bankovní spojení: **Raiffeisenbank a.s.**
č. ú. 262039001/5500

na straně druhé, dále v textu pouze jako nájemce

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou o nájmu nebytových prostor (dále také jen „smlouva“) přenechává níže specifikované nebytové prostory, tj.:

- místnosti č. 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537 - o výměře 112,75 m²
- místnost č. 540 - o výměře 72,54 m²
- místnost č. 520 - o výměře 35,97 m²
- místnost č. 521 - o výměře 11,48 m²
- společné prostory (chodba, soc.zařízení) - bez výměry
- parkovací stání ve dvoře (pro jedno vozidlo) - bez výměry

tj. celkem 232,74 m²

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.

II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu shora uvedených nebytových prostor je jejich využívání nájemcem výlučně k činnosti, ke které je oprávněn na základě výpisu z obchodního rejstříku.
2. Kopie příslušného výpisu z obchodního rejstříku nájemce je součástí a **přílohou č. 2** této smlouvy.
3. Ve shora uvedené souvislosti nájemce rovněž výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že jinak odpovídá pronajímateli za škodu v souvislosti s nepravdivostí jeho prohlášení vzniklou.
4. Nájemce je povinen označit si pronajaté prostory v souladu se živnostenským zákonem.
5. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že mu nejsou známy důvody, pro které by během celé doby trvání nájmu nemohl být předmět nájmu užíván ke shora stanovenému účelu. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by zabránily provozování činnosti nájemce, a že ani v budoucnu úmyslně neučiní ničeho, čím by nájemci vytvářel překážky řádného a plnohodnotného užívání předmětu nájmu, pokud nájemce bude řádně dodržovat tuto smlouvu a povinnosti, které pro něho jako nájemce plynou ze zákona nebo této smlouvy.

III. Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to:

od 1.1.2010 do ~~31.12.2020~~ do 31.12.2017

IV. Nájemné

1. Nájemce se za užívání nebytových prostor zavazuje pronajímateli hradit nájemné ve výši: **284 252,00 Kč bez DPH** (slovy dvěstěosmdesátčtyřtisícdvěstěpadesátdvěkoruny) ročně.
2. Uvedená cena nájmu je bez DPH a bude zdaňována platnou sazbou daně z přidané hodnoty v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění.
3. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad – fakturu, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den uplynulého kalendářního měsíce čtvrtletí, ve kterém nájem trval.
4. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že nájemné je splatné **čtvrtletně** na bankovní účet pronajímatele.
5. Pronajímatel a nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost daňového dokladu – faktury bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení. Pronajímatel se zavazuje, že daňový doklad – faktura bude vždy vystavena a nájemci předána nebo odeslána s takovým předstihem, aby byl nájemce schopen nájemné včas uhradit.

V. Plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem

1. Součástí shora ujednaného nájmného nejsou úhrady za teplo, elektrickou energii, vodné a stočné a další plnění obdobné povahy (dále v textu pouze jako „plnění“).
2. Plnění, které je pronajímatel na základě dohody smluvních stran povinen nájemci poskytovat, tj. pro účely této smlouvy:

1. teplo
2. elektrickou energii
3. vodné
4. stočné
5. telefonní linky

se nájemce zavazuje pronajímateli hradit na základě **výpočtového listu**, který je přílohou č.3.

3. Na úhrady za plnění vystaví pronajímatel nájemci **čtvrtletně** v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, daňový doklad – fakturu, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den uplynulého kalendářního měsíce čtvrtletí.
4. 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.
5. Součástí ujednaného nájmného 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 nebytových prostor (WC každý den, chodba 2 x za týden), ve kterých se pronajaté nebytové prostory nacházejí, smluvní cena Kč 300,- bez DPH/měsíc
- b) odvoz tuhého komunálního odpadu (TKO), smluvní cena Kč 60,- bez DPH/měsíc
- c) odvoz kontejneru, smluvní cena Kč 1 000,- bez DPH/měsíc

6. **Další služby** se nájemce zavazuje pronajímateli hradit na základě jejich vyúčtování vedle nájmného. Cena těchto dalších služeb je stanovena dohodou smluvních stran a činí **1.360,- Kč bez DPH** měsíčně. Na úhradu těchto dalších služeb vystaví pronajímatel nájemci v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, daňový doklad – fakturu, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se v takovém případě považuje poslední kalendářní den v měsíci, ve kterém byla služba poskytnuta.
7. 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.
8. 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.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel a nájemce bezvýhradně ujednávají, že:

- a) nájemce je povinen užívat nebytové prostory výlučně v souladu s jejich 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 oprávněn požadovat vstup do nebytových prostor za účelem prohlídky na místě samém, zda je 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 nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí s dostatečným časovým předstihem, nejméně však 5 (slovy: pět) dní předem;
- d) nájemce je povinen a zavazuje se na svůj náklad efektivně zajistit zejména zabezpečení pronajatých nebytových prostor proti vloupání nebo poškození;
- e) nájemce je oprávněn provádět změny v nebytových prostorech 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 pronajaté nebytové prostory nacházejí, ani nikde na budově či v její blízkosti umístit jakékoliv reklamní a/nebo informační zařízení;
- 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 pronajaté nebytové prostory;
- h) 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;
- i) po skončení nájmu je nájemce povinen a zavazuje se nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a nejméně ve stavu, v jakém je 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;
- j) nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajátý nebytový prostor přenechat do podnájmu;
- k) nájemce je povinen hradit nájemné, plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem dle této smlouvy, shora ujednaným způsobem a ve shora ujednané výši.

VII. Ukončení nájemní smlouvy

1. Nájem skončí uplynutím shora uvedené doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájemce je oprávněn tuto nájemní smlouvu (nájem) prokazatelně písemně (doporučeným dopisem) vypovědět i před uplynutím sjednané doby v případě, že:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smlouvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti v tom smyslu, že nájemci neodevzdal nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a/nebo v tomto stavu jej neudrží a/nebo nezabezpečuje řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno a/nebo nájemci neumožňuje plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

3. Pronajímatel je oprávněn tuto nájemní smlouvu (nájem) prokazatelně písemně (doporučeným dopisem) vypovědět i před uplynutím sjednané doby v případě, že:
 - a) se nájemce stane nekontaktním, zejména nepřebírá doručované písemnosti,
 - b) 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.
4. Výpovědní lhůta je **3 (slovy: tři) měsíce** a počítá 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 lhůta počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího měsíci, ve kterém byla výpověď doručena ve smyslu následujícího článku smlouvy

Nájem dle této smlouvy může být rovněž předčasně ukončen i písemnou dohodou smluvních stran

VIII. 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. 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.
3. Úhradou jakékoli ze smluvních pokut nejsou dotčeny případné nároky pronajímatele na náhradu škody.
4. V případě porušení povinností spec. v čl. VI. smlouvy, ze strany nájemce, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli pokutu ve výši Kč 10.000,- (desettisíc) za každé jednotlivé porušení.

IX. 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. 4** 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 jednajícím ve shodě, nebo jejich zaměstnancům, přivodit újmu.
3. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží 1 (slovy: jedno) a pronajímatel 2 (slovy: dvě) vyhotovení.

5. Tuto smlouvu je možno měnit výlučně písemnými, datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
6. 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.
7. Smluvní strany sjednávají, že veškeré majetkové spory, které mezi nimi vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou řešeny v rozhodčím řízení podle platného znění zákona č.216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, postupem podle Rozhodčího řádu a Poplatkového řádu, vydanými Sdružením rozhodců, a.s. IČ: 63496658, se sídlem v Brně, Příkop 8, a to jediným rozhodcem ze Seznamu rozhodců vedeného Sdružením rozhodců, a.s. který bude jmenován postupem podle Rozhodčího řádu. Smluvní strany vysloveně prohlašují, že měli možnost seznámit se s Rozhodčím řádem a Poplatkovým řádem, jejichž znění je zveřejněno na internetových stránkách www.sdruzeni-rozhodcu.cz, v Obchodním věstníku č. 16/2009 a je také veřejně k dispozici v sídle Sdružení rozhodců, a.s.
8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Smluvní strany touto smlouvou ruší veškeré právní vztahy, které se týkají předmětu nájmu dle čl. I této smlouvy, a které mezi nimi vznikly před účinností této smlouvy.

V Brně dne 21 -12- 2009

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
Děkanát fakulty architektury
Poříčí 5
639 00 BRNO

.....
Prof. Ing. arch. Vladimír Šlapeta, DrSc.
za pronajímatele

V Brně dne

LECIA spol. s r.o.
639 00 Brno, Poříčí 5

.....
Ing. Hana Sklenářová
za nájemce

Příloha č. 3

Výpočtový list k nájemní smlouvě

Nájemce Legia, spol. s r. o. objekt B, Poříčí 5

Nájemné:

kancelářské prostory	1 200 Kč bez DPH/m ² /rok
sklad (místnost č. 521)	500 Kč bez DPH/m ² /rok
společné prostory (chodba, WC)	500 Kč bez DPH/měsíc
parkovací stání ve dvoře (pro jedno vozidlo)	7 000 Kč bez DPH/ rok
čtvrtletní platba	71 063 Kč bez DPH ✓

Služby

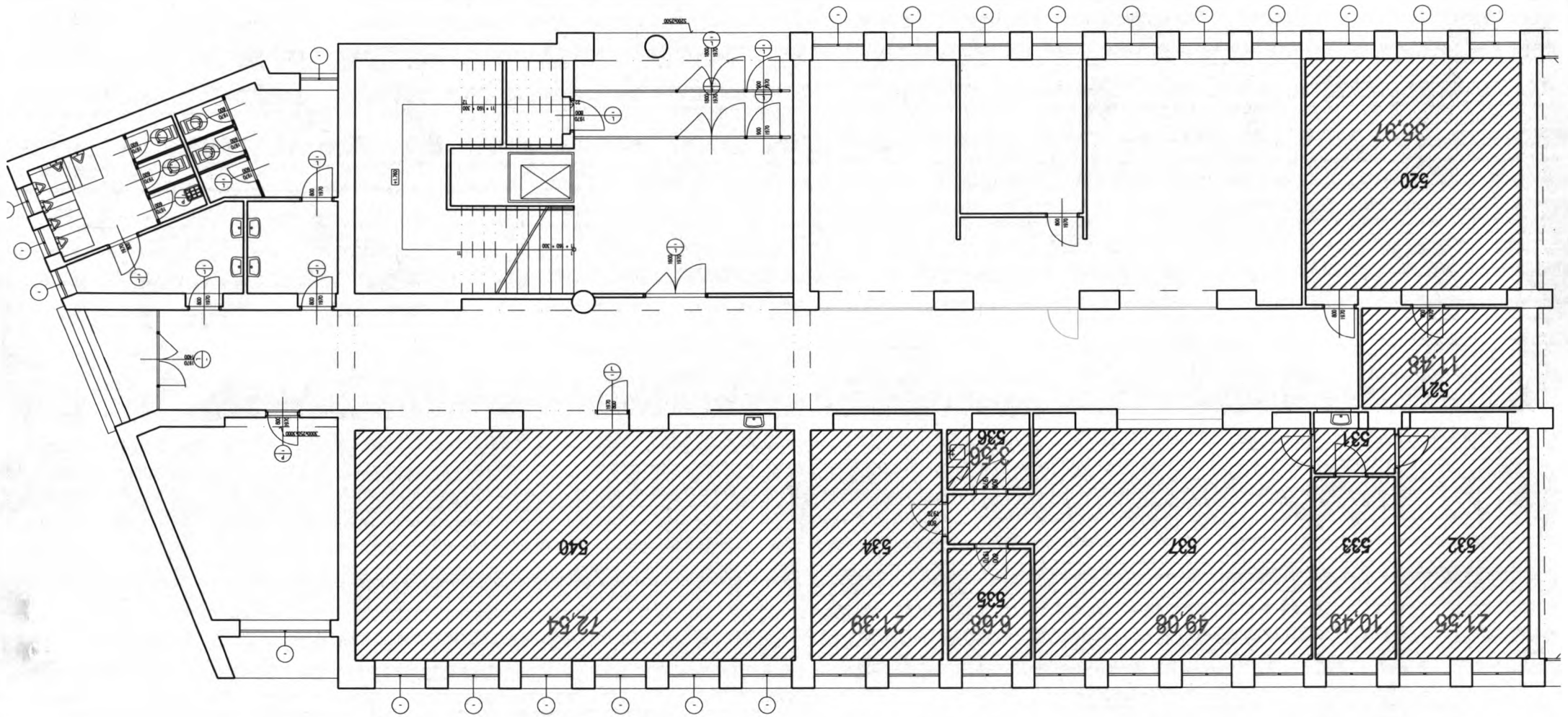
Elektrická energie	dle vyúčtování
Vytápění	dle vyúčtování
Srážková voda	dle vyúčtování
Pitná voda – vodné, stočné pro 5 osob	dle vyúčtování
Telefonní linky	dle vyúčtování ✓

Poznámka: Vyúčtování služeb bude provedeno na základě skutečných nákladů

Další služby:

Úklid společných prostor (chodba, WC)	300 Kč bez DPH/měsíc
Odvoz tuhého komunálního odpadu	60 Kč bez DPH/měsíc
Odvoz kontejneru	1 000 Kč bez DPH/měsíc
Měsíční platba	1 360 Kč bez DPH/měsíc ✓

VARIANTA "B"



Dodatek č. 2**ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 21. 12. 2009**

Kterou uzavřely níže uvedené dne, měsíce a roku na základě vzájemné dohody a za následujících podmínek tyto smluvní strany:

Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury

Poříčí 273/5, 639 00 Brno

Zastoupená doc. Ing.arch. Janem Hrubým, CSc., děkanem fakulty

Dále jen pronajímatel

a

Legia, spol. s r.o.

Poříčí 273/5, 639 00 Brno

Zastoupená ing. Hanou Sklenářovou, jednatelkou společnosti

Dále jen nájemce

I.

Obě smluvní strany se dohodly na doplnění Nájemní smlouvy ze dne 21.12.2009 o tzv. inflační doložku specifikovanou v bodě II. tohoto dodatku.

II.

Inflační doložka

Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednaného nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:

a) Inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech.

b) Vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím.

c) Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.

d) Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příště splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.

III.

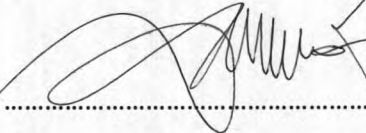
Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení .

IV.

Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V Brně, dne.....

20.9.2016



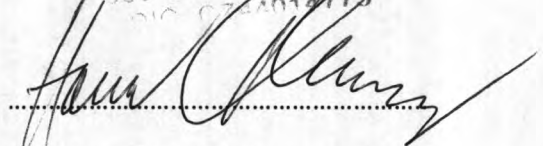
Doc. Ing.arch. Jan Hrubý, CSc.



LEGIA spol. s r.o.

639 00 Brno, Poříčí 5

DIC 0754014775



ing. Hana Sklenářová

Dodatek č. 1

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 21.12.2009

kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemné dohody a za následujících podmínek tyto smluvní strany:

Firma: **Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury**
IČO: **00216305**
DIČ: **CZ00216305**
Zřízena dle zákona č. 111/198 Sb., o vysokých školách
Sídlo: **Poříčí 273/5, 639 00 Brno**
Zastoupená: **prof. Ing. arch. Vladimírem Šlapetou, DrSc., děkanem**
Bankovní spojení: **ČSOB a.s., pob. Brno,
č. ú. 111043943/0300**

na straně jedné, dále v textu pouze jako pronajímatel

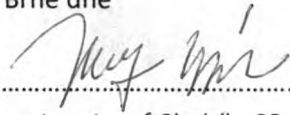
a

Název: **Legia, spol. s r. o.**
IČO: **44014775**
DIČ: **CZ44014775**
Registrována u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 3150
Sídlo: **Poříčí 273/5, 639 00 Brno**
Zastoupená: **Ing. Hanou Sklenářovou, jednatelkou společnosti**
Bankovní spojení: **Raiffeisenbank a.s.
č. ú. 262039001/5500**

na straně druhé, dále v textu pouze jako nájemce

1. Obě smluvní strany se dohodly na změně v článku č. III bod 1. Doba trvání nájmu a to takto: Nájemní smlouva se tímto dodatkem mění na dobu určitou a to do 31.12.2018.
2. Ostatní ujednání zůstávají nezměněny.
3. Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

V Brně dne


.....
Doc. Ing. Josef Chybík, CSc.
za pronajímatele




.....
Ing. Hana Sklenářová
za nájemce