

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

číslo smlouvy pronajímatele: 017006/2017/00

Smluvní strany:

Vysoké učení technické v Brně

Fakulta informačních technologií (dále jen „FIT“)

se sídlem: Božetěchova 1/2, 612 66 Brno

IČO: 00216305, DIČ: CZ00216305

bankovní spojení: XXX, číslo účtu: XX-XXXXXXXXXX/XXXX

veřejná vysoká škola zřízená zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, nezapisuje se do obchodního rejstříku

zastoupená: prof. Dr. Ing. Pavlem Zemčíkem, děkanem FIT

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

RehiveTech, spol. s r.o.

Sedláčkova 2902/18, Líšeň, 628 00 Brno

IČO: 02221926, DIČ: CZ02221926

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 80583

bankovní spojení: XXX, číslo účtu: XXXXXXXXXXXX/XXXX

zastoupená: Ing. Pavlom Korčekom, Ph.D., jednatelem

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn na základě Rozhodnutí rektora č. 29/2013 spravovat a pronajímat prostory nacházející se na prvním nadzemním podlaží budovy S stojící na pozemku parc. č. 594/2 v k. ú. Královo Pole, obec Brno, část obce Královo Pole, na adrese Božetěchova 1/2, a to včetně jejich vybavení.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou níže uvedené prostory sloužící podnikání o celkové výměře 11,03 m² v budově specifikované v čl. I. této Smlouvy (dále jako „pronajaté prostory“):
Kancelář S 117: celková plocha 11,03 m²
2. Pronajaté prostory jsou dávány do nájmu ve vybavení a specifikaci, která je uvedena v Příloze č. 1 této Smlouvy, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

3. Přesné vymezení kanceláře S 117 včetně únikových cest je žlutě vyznačeno na polohovém plánu, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy a je její nedílnou součástí.
4. Pronajímatel a nájemce souhlasně prohlašují, že výše uvedená výměra pronajatých prostor sloužících podnikání odpovídá skutečnosti, a že nebudou v této souvislosti vznášet vůči sobě žádné nároky ve vztahu k výši nájemného nebo úhrady za služby.

III. Účel smlouvy

1. Účelem Smlouvy je umožnit nájemci užívání pronajatých prostor specifikovaných v čl. II. této Smlouvy k výkonu jeho podnikatelské činnosti, dle výpisu z obchodního rejstříku platného ke dni podpisu Smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory sloužící podnikání výlučně jako kancelářský prostor, a to dle podmínek uvedených v této Smlouvě.
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem pronajatých prostor před podpisem této Smlouvy a prohlašuje, že předmětné pronajaté prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

IV. Doba nájmu

1. Nájem počíná běžet dne 16. 1. 2017 a uzavírá se na dobu určitou tři (3) let.
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 čl. IV. odst. 1 je možné pouze písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí za níže specifikovaných podmínek.
5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - b) nájemce změnil v pronajatém prostoru předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru,
 - d) nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této Smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby, jestliže:
 - a) přestane být pronajatý prostor 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.
7. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.

V.
Nájemné a platby za služby

1. Nájemné za pronajímaný předmět nájmu se sjednává na 2.000 Kč/m² ročně, což při nájmu 11,03 m² činí:

Celkem ročně **22.060,- Kč**

Čtvrtletní platba nájemného (bez DPH): **5.515,- Kč**

K nájemnému bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši.

2. Ve výši nájmu je zahrnuto užívání zasedací místnosti, společných prostor, sociálního zařízení a kuchyňky.

3. Platba za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“), kterými se rozumí: revize a úklid nebytových a společných prostor, vodné a stočné, vytápění a ohřev vody, chlazení a větrání, elektrická energie, budou hrazeny nájemcem v této výši:

1189,75,- Kč za 1 m² pronajímané plochy kanceláře za jeden rok

Celkem ročně **13.122,90,- Kč**

Čtvrtletní platba za služby (bez DPH): **3.280,70,- Kč**

K platbám za služby bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši.

4. Připojení k síti internet (čl. VI odst. 7 Smlouvy)

1.200,- Kč/měsíčně (1 IP adresa)

Celkem ročně **14.400,- Kč**

Čtvrtletní platba za připojení k síti internet (bez DPH) **3.600,- Kč**

K ceně připojení k síti internet bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši.

5. Nájemné a platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se platí vždy po skončení čtvrtletí na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Lhůta splatnosti daňového dokladu činí 20 dnů.

6. 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.

7. Čtvrtletní platby nájemného a platby za služby spojené s nájmem ve výši **12.395,70 Kč** bez DPH bude nájemce zasílat na účet pronajímatele číslo: 27-8684040287/0100 vedený u KB Brno-město. Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet pronajímatele.

8. Pokud bude nájemce v prodlení s placením plateb dle této Smlouvy, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 30-ti dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání nebytových prostor a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této Smlouvy.
2. Nájemce je po dobu nájmu povinen o nebytové prostory řádně pečovat a vlastním nákladem provádět drobné opravy a běžnou údržbu.
3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory 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.
4. Pronajímatel je povinen předat nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém řádnému užívání. O předání pronajatých prostor 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 pronajatých prostor v souladu s touto Smlouvou.
5. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost, pronajaté prostory a společné prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání předmětu nájmu, 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.
6. Pronajímatel zajistí připojení počítačů a IP telefonu Nájemce k síti Internet fyzickým propojením.
7. Pronajímatel zajistí v kanceláři pronajímatele komerční připojení k síti Internet. Pronajímatel bude mít v rámci této služby zajištěno napojení počítačů ve vyhrazené privátní síti s překladem adres (NAT) na jednu veřejnou IP adresu. Přenosová kapacita je neomezená (bez FUP) s trvale dosažitelnou rychlostí 100 Mb/s příchozí a 100 Mb/s odchozí, sdílenou všemi pronajímateli. Cena za připojení přes NAT s jednou dedikovanou veřejnou IP adresou činí 1.200 Kč/měsíc. V případě, že pronajímatel bude chtít rozšíření o jednu či další IP adresy, bude každá další IP adresa zpoplatněna 200 Kč/měsíc. Pronajímatel si vyhrazuje právo omezit nebo odpojit zařízení, která budou svým chováním ohrožovat bezpečnost nebo funkčnost počítačové sítě či jiných serverů a služeb, či rozesílající spam.
8. Pronajímatel zajistí v kanceláři pronajímatele pevný telefon a připojí ho v rámci interní sítě za účelem zajištění spojení z vchodového tabla a komunikaci v rámci Fakulty informačních technologií.
9. Další telefonní aparát pro externí telefonní hovory bude nájemci zajištěn pouze na základě písemné žádosti nájemce včetně přidělení telefonní klapky. V případě, že si Nájemce o externí telefon zažádá, bude cena za externí hovory nájemci přefakturována na základě příchozí hromadné faktury za externí telefonní služby bez dalšího navýšení. Cena za zapůjčení a provoz telefonu činí 200 Kč/měsíc.
10. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby, a to dle uvedených ustanovení této Smlouvy.
11. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizené pronajaté prostory pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději k poslednímu dni ukončení nájmu.
12. Pronajímatel předá nájemci oproti podpisu 4 ks klíčů nezbytných pro vstup do pronajatých prostor a zároveň osobám, které nájemce uvede, budou zpřístupněny prostřednictvím jejich elektronických karet vstupy, které jsou nezbytné při vstupu do pronajatých prostor. Předání

vstupních karet a klíčů zajistí Správa areálu a budov FIT. Jakékoliv další vstupní karty a klíče budou nájemci vydány na základě jeho žádosti a o jejich převzetí bude sepsán předávací protokol. Nájemce odpovídá za vrácení klíčů pronajímateli vždy, když se sníží počet osob, které užívají pronajaté prostory a dále rovněž při ukončení této Smlouvy.

13. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce umístil k pronajatému předmětu nájmu informační ceduli s jeho obchodním jménem a sídlem, popřípadě specifikací úředních hodin. Grafické ztvárnění podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele.
14. Nájemce se zavazuje uzavřít do tří týdnů od podpisu této Smlouvy pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám s minimálním pojistným plněním 2.000.000,- Kč. S tím, že bude pojištěn do dne ukončení platnosti této Smlouvy a dále po celou dobu, kdy se bude nájemce zdržovat v pronajatých prostorách. Nájemce se zavazuje předat kopii pojistné smlouvy pronajímateli, a to nejpozději do 30 dní od podpisu této Smlouvy.
15. Pojištění nemovitosti, v níž se pronajímané prostory nachází, je zajištěno pronajímatelem v obvyklém rozsahu.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti nabývá tato Smlouva prvním dnem nájmu podle čl. IV odst. 1 této Smlouvy.
2. Jakékoli změny nebo dodatky této Smlouvy musí být učiněny formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Kontaktní osobou nájemce je:
XXX tel: +420 XXX email: XXX@rehivetech.com
4. Kontaktními osobami pronajímatele jsou ve věcech:
 - IT připojení, kabely, připojení, telefony, tabla atd. – XXX, tel.: 541 141 XXX, e-mail: XXX@fit.vutbr.cz – praktické věci,
 - koncepce, struktura a rozmístění IT a serverovny – XXX, 541 141 XXX, e-mail: XXX@fit.vutbr.cz,
 - reklamace vad, řešení provozních problémů, provoz a správa technologií – XXX – tel: 541 141 XXX, tel: +420 XXX, e-mail: XXX@fit.vutbr.cz,
 - úklid, odpad, běžná údržba, řešení náhradního nábytku, žádosti o dispozice s nábytkem atd. – XXX: tel: +420 541 141 XXX, tel: +420 XXX, email: XXX@fit.vutbr.cz,
 - karty – rozšíření vstupů atd. XXX@fit.vutbr.cz v kopii: XXX@fit.vutbr.cz jméno + datum narození osob, které o vstupy žádají.
5. Práva a povinnosti neupravené touto Smlouvou se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
6. Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel i nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany podpisem této Smlouvy 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 v registru smluv zajistí pronajímatel. 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.

8. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 12. 1. 2017

V Brně dne 12. 1. 2017

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Přílohy:

č.1) Předávací protokol – vybavení a specifikace pronajatých prostor

č.2) Polohový plán pronajatých prostor

č.3) Rozhodnutí tajemníka FIT č. 2/2015 (Režim vstupu a pobytu v areálu FIT Božetěchova 1 a 2)