

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

SMLUVNÍ STRANY

Masarykova univerzita

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

zastoupená Mgr. Martou Valešovou, kvestorkou

bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. ú. 85636621/0100

korespondenční adresa: Masarykova univerzita, Univerzitní centrum Telč, Náměstí Zachariáše z Hradce 2 588 56 Telč

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou zřízenou zákonem a je zapsána do živnostenského rejstříku.

*na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“)*

a

PROJEKTRO s.r.o.

IČ: 01972812, DIČ: CZ01972812

se sídlem náměstí Bratří Čapků 334, 588 56 Telč

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 79885

zastoupená Jaroslavem Trojanem, jednatelem

bankovní spojení: 2000471928/2010

tel. kontakt: XXXXXXXXXX e-mail: XXXXXXXXXX

podnikatel nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku, je zapsán do živnostenského rejstříku.

*na straně druhé jako nájemce (dále jen „**Nájemce**“)*

UZAVÍRAJÍ TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU:

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 2 na adrese nám. Zachariáše z Hradce 2, 588 56 Telč, stojící na pozemku p. č. 8, v katastrálním území Telč, obec Telč, část obce Vnitřní město, zapsané na listu vlastnictví č. 3122, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Telč (dále jen „**Budova**“).

2. V Budově, v jejím třetím (3.) nadzemním podlaží, se nacházejí nebytové prostory – kanceláře o celkové výměře 70,45 m², které sestávají z místnosti č. 203C o výměře 40,66 m² a z místnosti č. 203D o výměře 29,79 m². Pronajatý prostor je graficky vyznačen na plánu podlaží, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1. Výše specifikované prostory jsou dále označeny jako „**Pronajatý prostor**“.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Pronajatý prostor spolu s movitým vybavením uvedeným v příloze č. 4 této smlouvy (dále jen „**Movité vybavení**“). Nájemce bude za užívání Pronajatého prostoru platit nájemné a platby za služby dle této smlouvy.
4. Pronajímatel bude spolu s nájmem poskytovat Nájemci služby spojené s nájmem uvedené v příloze č. 2 této smlouvy. Tyto služby jsou paušálně zahrnuty v celkové výši nájemného stanoveného v čl. IV odst. 1 této smlouvy, vyjma služby uvedené v čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
5. Nájemce přijímá Pronajatý prostor do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.

II. ÚČEL NÁJMU

Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor od 1.5.2022 za účelem provozování své podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání vymezeným v obchodním rejstříku, ve kterém je Nájemce zapsán. Výpis z obchodního rejstříku Nájemce tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

III. DOBA NÁJMU

Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1.5.2022.

IV. VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání Pronajatého prostoru nájemné odpovídající jednotkové ceně 131,6 Kč/m²/měsíc. Měsíční nájemné za Pronajatého prostoru při jeho celkové výměře činí 9 254, - Kč (slovy: devět tisíc dvě stě padesát čtyři korun českých). K nájemnému bude přičítána DPH. Nájemné za užívání Movitého vybavení je zahrnuto v ceně nájmu za pronájem Pronajatého prostoru.
2. Nájemce bude vedle nájemného hradit Pronajímateli částku ve výši 572 Kč (slovy: pět set sedmdesát dva korun) měsíčně jako paušální platbu za běžný úklid Pronajatého prostoru.

(dále také jako „**Paušální cena služeb**“).

V. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemce bude platit nájemné a paušální platbu za služby měsíčně na základě daňového dokladu – faktury vystavené Pronajímatelem ke dni zdanitelného plnění a splatné do 14 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí první kalendářní den měsíce, za který jsou platby hrazeny. Pronajímatel bude

nájemci fakturu doručovat prostřednictvím jeho e-mailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

2. Výše Paušální ceny služeb za služby může být jednostranně upravena rozhodnutím pronajímatele, a to v případě, že dojde ke změně stávajících nákladů Pronajímatele o více než 10 %. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele zvyšovat Paušální cenu služeb o inflaci dle následujícího ujednání.
3. Nájemné a Paušální cenu služeb může Pronajímatel každoročně k 1. dubnu, nejdříve však po 12 měsících od uzavření této smlouvy, zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Tuto úpravu nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci písemnou formou na jeho korespondenční adresu. Pokud Pronajímatel neoznámí Nájemci zvýšení nájemného do 60 dnů od výše uvedeného termínu, jeho nárok valorizovat nájemné v příslušném kalendářním roce zaniká. Uplatněním tohoto článku této smlouvy nemůže v žádném případě dojít ke snížení nájemného.

VI. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PRONAJATÉHO PROSTORU

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu Pronajímatel umožnil prohlídku Pronajatého prostoru, že si Pronajatý prostor prohlédl a shledal jej ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že nemá žádné výhrady k stavebnětechnickému a právnímu stavu Pronajatého prostoru.
2. Pronajímatel předá Nájemci Pronajatý prostor do užívání v první den sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak; O předání Pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol, který po úspěšném předání podepíší obě smluvní strany.
3. Nejpozději k poslednímu dni nájmu do 17.00 hod. je Nájemce povinen předat Pronajatý prostor zpět Pronajímateli vyklizený a uklizený, bez poškození a závad ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a účelu nájmu včetně všech klíčů, listin a dalších věcí, které od Pronajímatele obdržel nebo které jinak obdržel. O předání Pronajatého prostoru po skončení nájmu bude sepsán přebírací protokol:
 - a. Předmětem předávacího a přebíracího protokolu bude popis skutečného stavu Pronajatého prostoru v den jeho předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace.
 - b. Stav Pronajatého prostoru bude při předání a převzetí zdokumentován pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jejich předání a převzetí. Nedílnou součástí předávacího a přebíracího protokolu bude zaznamenání stavu existujících měřidel médií, která jsou součástí služeb poskytovaných dle této smlouvy.

VII. PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude užívat společně s ostatními nájemci a Pronajímatelem společné prostory Budovy.
2. Nájemce může přenechat Pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor a uvádět adresu Pronajatého prostoru jako své sídlo, místo podnikání či provozovnu. Za tímto účelem Pronajímatel Nájemci poskytne, nejdříve s datem začátku trvání nájmu podle čl. III této smlouvy, písemný souhlas opatřený úředně ověřeným podpisem osoby oprávněné jednat za Pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn užívat Pronajatý prostor a uvádět adresu Pronajatého prostoru jako sídlo, místo podnikání či provozovnu jakékoliv jiné právnické osoby bez písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
5. Nájemce je povinen Pronajatý prostor a další prostory příslušející k nim užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy okolí. Nájemce zejména nesmí zatěžovat své okolí nadměrným hlukem a nadměrným znečišťováním Pronajatého prostoru.
6. Nájemce nesmí chovat v Pronajatém prostoru jakékoliv živočichy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
7. Nájemce je povinen i bez vyzvání odstranit veškerá znečištění společných prostor Budovy nebo pozemků okolo Budovy, které způsobil. V případě, kdy si to vyžaduje zásah do Budovy či jejího vybavení, je povinen nejprve informovat o vzniklém znečištění Pronajímatele a vyčkat jeho pokynu.
8. Nájemce je povinen zajistit, aby osoby Nájemce (návštěvy, zákazníci či zaměstnanci), které se pohybují v/užívají Pronajatý prostor, dodržovaly podmínky této smlouvy. V případě porušení podmínek této smlouvy osobou, která se pohybuje v/užívá Pronajatý prostor (a to i neoprávněně) se takové jednání považuje za porušení podmínek této smlouvy Nájemcem s veškerými důsledky s tím spojenými.
9. Nájemce se zavazuje zaplatit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Pronajímateli v důsledku užívání Pronajatého prostoru a provozu zařízení Nájemce.
10. Nájemce je povinen zajistit a hradit veškeré náklady revizí, kontrol a povolení, která souvisí s jeho činností v Pronajatých prostorách, zejména revize a kontroly všech zařízení, která nemá v nájmu od Pronajímatele, kontroly BOZP a PO a dále veškeré náklady na likvidaci speciálního odpadu vzniklého při jeho činnosti.
11. Nájemce je povinen zajistit úklid pronajatých prostor.
12. Nájemce, jeho zaměstnanci a jeho zákazníci jsou povinni dodržovat provozní řád Budovy a platná pravidla BOZP a PO pronajímatele.

13. Nájemce je povinen zajistit dodržování pravidel noční klidu v jeho provozu.

VIII. VSTUP DO BUDOVY A PRONAJATÉHO PROSTORU

1. Pronajímatel umožní zákazníkům, zaměstnancům a návštěvníkům Nájemce vstup do Budovy podle požadavků Nájemce v denní době od 7 do 22 hodin.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele měnit vložky zámku od dveří Pronajatého prostoru. V případě výměny vložky zámku je Nájemce povinen bezodkladně předat Pronajímateli jedno vyhotovení klíčů od nové vložky zámku.
3. Nájemce je povinen bezodkladně po předchozím oznámení umožnit osobám pověřeným Pronajímatelem přístup do Pronajatého prostoru za účelem provedení prací nezbytných pro údržbu, revizi a rekonstrukci Pronajatého prostoru, nebo za účelem zjištění jeho technického stavu v případě, že takové práce nesnesou odkladu.
4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Pronajatého prostoru po oznámení této skutečnosti nejméně 48 hodin předem, a to za účelem kontroly Pronajatého prostoru, provedení oprav Pronajatého prostoru, kontroly dodržování povinností Nájemce vyplývajících mu z obecně závazných právních předpisů a z této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru ve výjimečných případech bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost či nasvědčují-li okolnosti, že takový stav či situace může nastat. Pronajímatel musí Nájemce bezodkladně uvědomit a informovat jej o důvodech vstupu do Pronajatého prostoru.

IX. OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY

1. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Pronajatého prostoru v rozsahu nepřevyšujícím 5.000 Kč za jednotlivou opravu. V případě, že cena opravy movitého vybavení bude vyšší, je Pronajímatel oprávněn rozhodnout, zda bude movitou věc opravovat. V případě, že oprava bude hospodářsky neefektivní, je Pronajímatel oprávněn jednostranně rozhodnout o ukončení nájmu té které konkrétní movité věci. Ukončení nájmu movité věci nebude mít vliv na cenu nájmu.
2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, opravy či jiné změny Pronajatého prostoru (společně dále jako „Úpravy“) mimo předchozí článek této smlouvy, a to ani na svůj náklad, bez písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele bude výslovná specifikace Úprav vč. jejich popisu a seznamu a písemná dohoda o jejich financování.
3. V případě porušení předchozího článku této smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené Úpravy bezodkladně odstranil na svůj náklad. Pokud Nájemce Úpravy neodstraní, je Pronajímatel oprávněn je odstranit sám na náklady Nájemce.

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti (5) dnů od vzniku takové skutečnosti, oznámit Pronajímateli potřebu provedení těch oprav či úprav Nebytového prostoru, které má provést Pronajímatel na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli jejich provedení.
5. Nesplní-li Pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Nebytového prostoru, nebo jimiž je výkon Nájemcova práva dle této smlouvy ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytném rozsahu a požadovat od Pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

X. UKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem Pronajatého prostoru končí:
 - a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b. písemnou dohodou smluvních stran;
 - c. jednostrannou písemnou výpovědí dle této smlouvy.
2. Výpověď z nájmu musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou šest (6) měsíců, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci v případě, že:
 - a. Nájemce hrubě porušil tuto smlouvu a neprovedl nápravu vadného stavu ani po písemné výzvě Pronajímatele;
 - b. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Pronajatý prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek v Pronajatém prostoru nebo v Budově;
 - c. Nájemce neprovádí řádně údržbu a opravy Pronajatého prostoru;
 - d. Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele Pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě;
 - e. bylo rozhodnuto o odstranění stavby anebo o změnách stavby, jež brání užívání Pronajatého prostoru.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že Nájemce bude déle než šedesát (60) dnů v prodlení s uhrazením splatného nájemného nebo platby za služby. Výpověď bude účinná dnem doručení výpovědi Nájemci.
5. Výpověď z nájmu musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně.
6. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Po skončení nájmu nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem. Smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.

XII. SANKCE

1. V případě prodlení Nájemce se zaplacením splatného nájemného nebo platby za služby je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že Nájemce Pronajatý prostor nepředá Pronajímateli ve stanovené lhůtě po ukončení nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Uplatnění této smluvní pokuta nemá vliv na povinnost Nájemce uhradit nájemné a platby za služby po celou dobu prodlení.
3. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě v této smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody.

XIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a je účinná dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoliv změny týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla, změnu právní formy, změny v plátcovství DPH a další skutečnosti, které se týkají této smlouvy.
3. Pronajímatel má na zajištění plnění veškerých závazků a povinností Nájemce vyplývajících z této smlouvy, zejména nájemného a úhrad za služby, zástavní a zadržovací právo k movitým věcem, které se nacházejí v/na Pronajatém prostoru a patří Nájemci.
4. Smluvní strany vylučují použití ustanovení občanského zákoníku §§ 1798 a 1801 o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem.
5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost změny této smlouvy z důvodu nedodržení formy kdykoliv, i poté, co bylo započato s plněním.
6. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v hlavičce této smlouvy s tím, že každá smluvní strana je oprávněna druhé straně písemně sdělit jinou adresu, kam mají být písemnosti doručovány; ode dne doručení takového písemného sdělení budou písemnosti doručovány této smluvní straně na tuto nově oznámenou adresu.
7. Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle této smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou smluvních stran.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - a. Příloha č. 1 – Seznam místností a plán Pronajatého prostoru;

- b. Příloha č. 2 – Seznam služeb;
 - c. Příloha č. 3 – Výpis z OR Nájemce;
 - d. Movité vybavení.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.

V Brně dne 22.4.2022

Pronajímatel

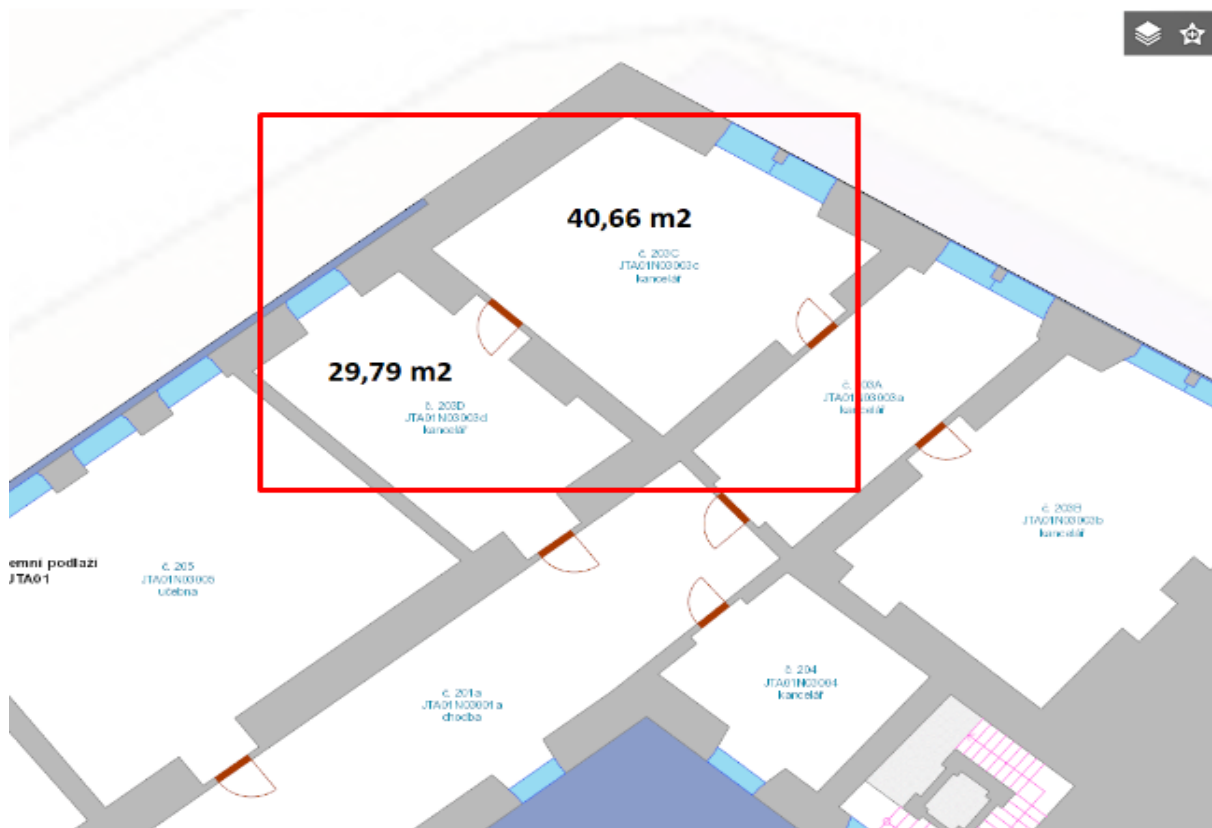
Nájemce

.....
Masarykova univerzita
Mgr. Marta Valešová, MBA, kvestorka

.....
PROJEKTRO s.r.o.
Jaroslav Trojan, jednatel

Příloha č. 1 Seznam místností a plán Pronajatého prostoru

Číslo místnosti	Místnost	Podlaží	Výměra v m ²
203C	kancelář	3 NP	40,66
203D	kancelář	3 NP	29,79



Příloha č. 2
Seznam služeb

Seznam služeb
<ul style="list-style-type: none">a) dodávka vody pro 2 osobyb) dodávka elektrické energiec) dodávka teplad) úklid společných prostor Budovy (chodby, společná WC)e) zajištění odvozu běžného odpaduf) připojení k internetu (nebude zajištěno pronajímatelem)g) běžný úklid pronajatého prostoru (1 x týdně setření podlah, stolů a odnos)

Příloha č. 3
Výpis z OR Nájemce

Tento výpis elektronicky podepsal "ČR - Krajský soud v Brně" dne 28.3.2022 v 14:47:59. EPVid:LMmqDnkoZywUfSlgvdpcVA

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 79885

Datum vzniku a zápisu:	13. srpna 2013
Spisová značka:	C 79885 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	PROJEKTRO s.r.o.
Sídlo:	náměstí Bratří Čapků 334, Telč-Štěpnice, 588 56 Telč
Identifikační číslo:	019 72 812
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Projektová činnost ve výstavbě Provádění staveb, jejich změn a odstraňování Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	
jednatel:	JAROSLAV TROJAN, dat. nar. [redacted] Den vzniku funkce: 13. srpna 2013
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel jedná za společnost samostatně ve všech věcech
Společníci:	
Společník:	JAROSLAV TROJAN, dat. nar. [redacted]
Podíl:	Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	200 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Příloha č. 4

Movité vybavení – Soupis majetku – kancelář 203 C, 203D

<p>Židle twist kostra šedá salonek DHM 421904 60268406</p>	<p>Židle twist kostra šedá salonek DHM 421903 60268405</p>	<p>Židle twist kostra šedá salonek DHM 421901 60268403</p>
<p>Židle twist kostra šedá salonek DHM 421902 60268404</p>	<p>Židle Siluett břiza DHEV 204376 60147517</p>	<p>Židle Siluett břiza DHEV 204342 60147482</p>
<p>Křeslo celočalouněné DHM 323828 60139405</p>	<p>Křeslo celočalouněné DHM 323827 60139404</p>	<p>Kontejner pevný boční se šuplíky DHM 323976 60139572</p>
<p>Kontejner pevný boční se šuplíky DHM 323975 60139571</p>	<p>Stůl kancelářský RAL 9006 140/90 DHM 323554 60138725</p>	<p>Stůl kancelářský RAL 9006 140/90 DHM 323555 60138726</p>
<p>Skříň 4OH police bez dvířek 90/45/16 DHM 323937 60139533</p>	<p>Skříň 4OH police bez dvířek 90/45/16 DHM 323942 60139538</p>	<p>Skříň 4OH police bez dvířek 90/45/16 DHM 323941 60139537</p>
<p>Skříň šatní 4OH 90/45/160 V DHM 323931 60139527</p>		