

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Smluvní strany:

Název: Vysoké učení technické v Brně (dále také „VUT“)
Sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno
Pro součást: Fakulta informačních technologií VUT (dále také „FIT VUT“)
Sídlem: Božetěchova 1/2, 612 66 Brno (**adresa pro doručování**)
Zástupce: Ing. Petr Hajduk, tajemník FIT VUT
IČO: 00216305
DIČ: CZ00216305
Bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu: 27-8684040287/0100
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Název: COGNITECHNA s.r.o.
Sídlo: Karásek 2290/1m, Řečkovice, 621 00 Brno
Zápis v obchodním rejstříku: u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 104659
Zástupce: Ing. Peter Honec, Ph.D., jednatel
IČO: 06881629
DIČ: CZ06881629
(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „**Smlouva**“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn na základě Rozhodnutí č. 18/2017 o správě areálů VUT, spravovat a pronajímat nemovitosti na adrese Božetěchova 1/2, 612 00 Brno (dále jen „**nemovitost**“).

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou níže uvedené prostory sloužící podnikání o celkové výměře 9,3 m² nacházející se v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy (dále jako „pronajaté prostory“):
Kancelář Q 301 – 1 pracovní místo z celkových 8 (tzn. 9,3 m² z celkové plochy kanceláře 74,1 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 Q 301 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.

Článek III. Účel smlouvy

1. Účelem Smlouvy je umožnit Nájemci užívání pronajatých prostor specifikovaných v článku 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.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem počíná běžet dne 1. 5. 2022 a uzavírá se na dobu určitou do 31.12. 2022.
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 změnil v pronajatém prostoru předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele,
 - b) Nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru,
 - c) 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.

Článek V. Nájemné a platby za služby

1. Nájemné za pronajímaný předmět nájmu se sjednává na 2 250 Kč/m² ročně, což při nájmu 9,3 m² činí:
Měsíční platba nájemného (bez DPH): 1 743,75 Kč
K nájemnému bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši.
2. Ve výši nájmu je zahrnuto užívání 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 pronajatých a společných prostor, vodné a stočné, vytápění a ohřev vody, chlazení a větrání, elektrická energie, budou hrazeny Nájemcem v této výši:
1 900 Kč za 1 m² pronajímané plochy kanceláře za jeden rok
Měsíční platba za služby (bez DPH): 1 472,50 Kč
K platbám za služby bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši.
4. Nájemné, platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu v celkové výši **3 216,25 Kč bez DPH** za měsíc se platí vždy po skončení daného měsíce na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Lhůta splatnosti daňového dokladu činí 21 dnů. Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet Pronajímatele číslo: 27-8684040287/0100 vedený u Komerční banky a.s.
5. S účinností od 1. ledna každého kalendářního roku je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za přechodzí kalendářní rok. Nájemné bude navýšeno pouze v případě, že inflace překročí hranici 1 %. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v přechodzích letech trvání Smlouvy. O zvýšení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku bude splatný s nejbližším splatným nájemným.
6. 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 dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení.

Článek 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 pronajatých prostor a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této Smlouvy.
2. Nájemce je po dobu nájmu povinen o pronajatých prostorech 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. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby, a to dle uvedených ustanovení této Smlouvy.

7. 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.
8. Pronajímatel předá Nájemci oproti podpisu 1 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 VUT. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Pojištění nemovitosti, v níž se pronajímané prostory nachází, je zajištěno Pronajímatelem v obvyklém rozsahu.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nedílnou součástí Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:

Příloha č. 1 – Vybavení a specifikace pronajatých prostor,

Příloha č. 2 – Polohový plán umístění předmětu nájmu,

Příloha č. 3 – Směrnice č. 6/2020 – Provozní řád areálu FIT VUT,

Příloha č. 4 – Bezpečnostní pokyny pro návštěvníky,

Příloha č. 5 – Požární evakuační plán,

Příloha č. 6 – Požární poplachové směrnice.

Smluvní strany sjednávají, že v případě nesrovnalostí či kontradikcí mají ustanovení Smlouvy přednost před ustanoveními všech příloh Smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že v případě nesrovnalostí či kontradikcí mezi jednotlivými přílohami je rozhodující znění přílohy, jejíž číselné označení uvedené v tomto odstavci je nižší.

2. Kontaktní osobou Nájemce je:

XXX, tel: +420 XXX, e-mail: xxx@cognitechna.cz

Kontaktními osobami Pronajímatele jsou ve věcech:

- reklamace vad, řešení provozních problémů, provoz a správa technologií – XXX – tel: XXX, tel: +420 XXX, e-mail: xxx@fit.vutbr.cz,
- běžná údržba, úklid, předání klíčů a karet – XXX: tel: +420 XXX, e-mail: xxxx@fit.vutbr.cz,

3. Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravená a právní vztahy vzniklé z této Smlouvy a vyplývající z této Smlouvy se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem v platném znění.
4. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této Smlouvy a k jejich vyřešení zejména prostřednictvím jednání oprávněných nebo pověřených zástupců.

5. Jakákoli změna této Smlouvy je možná pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Pokud by se v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů stala některá ujednání této Smlouvy neplatnými nebo neúčinnými, Smluvní strany prohlašují, že Smlouva je ve zbývajících ustanoveních platná a účinná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze a zavazují se nahradit takové neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením novým, které se bude svým účelem a obsahem co nejvíce podobat původnímu neplatnému nebo neúčinnému ustanovení.
7. Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel i Nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
8. Smluvní strany podpisem na této Smlouvě 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 Smlouvy zajišťuje Pronajímatel.
9. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Účinnosti nabývá tato Smlouva prvním dnem nájmu podle článku IV. odst. 1 této Smlouvy, ne však dříve než dnem uveřejnění smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv.
10. 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.
11. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
12. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 28. 4. 2022

V Brně dne 28. 4. 2022

Ing. Petr Hajduk
tajemník FIT VUT
za Pronajímatele

Ing. Peter Honec, Ph.D.
jednatel
Za Nájemce