



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

mezi:

Nájemce:

Název: **Národní ústav pro vzdělávání, školské poradenské zařízení a zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků**

Sídlo: Weilova 1271/6, 102 00 Praha 10

Zastoupený: PhDr. Helenou Ulovcovou, pověřenou řízením NÚV

IČ: 00022179

DIČ: CZ00022179

Bankovní spojení: 130008-73833011/0710 ČNB Praha 1
(dále jen "nájemce")

a

Pronajímatel:

Název: **Vysoké učení technické v Brně, Koleje a menzy, Kolejní 2905/2, 612 00 Brno**

Se sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno

Zastoupený: Dagmar Vlčkovou, ředitelkou Kolejí a menz

IČ: 00216305

DIČ: CZ00216305

Bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Brno, č.ú.: 110723998/0300
(dále jen "pronajímatel")

Článek I Předmět smlouvy

1.1 Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu pronajímané prostory (jak jsou definovány dále v článku II této smlouvy) a závazek nájemce přijmout od pronajímatele pronajímané prostory do nájmu, užívat pronajímané prostory v souladu s touto smlouvou a hradit za užívání pronajímaných prostor pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s poskytnutím nájmu, a to ve výši stanovené dále touto smlouvou.

Článek II Předmět nájmu

2.1 Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou prostory (včetně jejich součástí a příslušenství), jejichž vlastníkem je pronajímatel, a to:

– prostor označený č. C02/N104, N103 (1/2) a N103b, o podlahové ploše 16,06 m², nacházející se v budově č. p. 506, umístěné na pozemku parc. č. 890, jehož je součástí, to vše v katastrálním území Brno-město, na ulici Kounicova 46/48, zapsané na LV č. 225 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město pro obec Brno a katastrální území Ponava (dále jako „pronajímané prostory“).

Článek III Zřízení nájmu

3.1 Pronajímatel tímto přenechává nájemci pronajímané prostory do nájmu a nájemce tímto pronajímané prostory do nájmu přijímá a zavazuje se platit za užívání

pronajímaných prostor nájemné stanovené v článku VIII odstavci 8.1 této smlouvy a úhradu za služby poskytované podle článku VII této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory jsou bez vad.

3.2 Nájemce je oprávněn užívat spolu s pronajímanými prostory společné prostory nacházející se v budově č. p. 506 postavené na pozemku parc. č. 890, jehož je součástí, to vše v katastrálním území Brno-město, na ulici Kounicova 46/48, na LV č. 225 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město pro obec Brno a katastrální území Ponava (dále jako „budova“ a „společné prostory“).

Článek IV Účel nájmu

4.1 Nájemce je oprávněn na základě této smlouvy užívat pronajímané prostory jako kanceláře k realizaci administrativních činností v rámci projektu Podpora krajského akčního plánování, registrační číslo projektu CZ.02.3.68/0.0/0.0/15_001/0000363.

Článek V Podnájem, postoupení smlouvy

5.1 Nájemce není oprávněn přenechat pronajímané prostory do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.2 Nájemce není oprávněn postoupit práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek VI Doba nájmu

6.1 Nájem se sjednává na dobu určitou s účinností od 1. 3. 2017 do 1. 3. 2018. Nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně, že nemá zájem na pokračování nájmu do jednoho měsíce před skončením doby nájmu, doba nájmu se prodlužuje o jeden rok s možností dalšího prodloužení doby nájmu výše uvedeným postupem.

Článek VII Služby poskytované s užíváním pronajímaných prostor

7.1 Jako služby, jejichž poskytování je s užíváním pronajímaných prostor spojeno, se pronajímatel zavazuje nájemci zabezpečovat:

- a) dodávku elektrické energie,
 - b) dodávku vody,
 - c) dodávku tepla,
 - d) odvod odpadních vod,
 - e) úklid společných prostor,
 - f) odvoz a likvidace odpadu,
 - g) připojení k internetu
- (dále jako „služby“).

Článek VIII Nájemné, splatnost nájemného a úhrady za služby

8.1 Nájemné a platby s nájmem spojené se sjednávají dohodou. Počínaje datem 1. 3. 2017 bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu ve výši 31 860,- Kč (slovy třicetjednatísícosmsetšedesát korun českých) bez DPH ročně, tj. ve výši 2 655,- Kč bez DPH (slovy dvatisícešestcetpadesátpět korun českých) měsíčně (dále jako „nájemné a služby“). Jednorázově bude fakturován poplatek za připojení k internetu ve výši 100 Kč

bez DPH. K takto dohodnuté částce bude připočtena DPH v zákonné výši. Částka 31 960,- Kč za nájemné a služby je po celou dobu trvání této smlouvy konečná a nepřekročitelná.

8.2 Nájemné a služby jsou splatné k 15. dni kalendářního měsíce, a to měsíčně pozadu. Nájemné a služby budou hrazené bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel je povinen nejpozději do 3. dne následujícího měsíce vystavit a zaslat nájemci fakturu, která bude splňovat veškeré náležitosti daňového dokladu podle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

8.3 Odběr elektrické energie bude vyúčtován dle skutečné spotřeby, naměřené dle elektroměru, samostatnou fakturou. Cena za 1 kWh bude vycházet z ceny vyúčtované prvododavatelem.

Náklady na spotřebu tepla v prostorách s otopným tělesem stanoví pronajímatel podílem (poměrem) pronajaté podlahové plochy v m² vůči celkové podlahové ploše daného objektu, náklady na spotřebu tepla v prostorách bez otopného tělesa stanoví pronajímatel na základě Přílohy č. 1 k vyhlášce č. 269/2015 Sb.. Spotřebu vody (v m³) stanovil pronajímatel dle počtu osob a provozované činnosti – viz příloha č. 1, která je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Sjednaná spotřeba je stranami dohodnuta s přihlédnutím k možným výkyvům odběru služeb během roku, dovolené nájemce, jakož i přerušení poskytování služeb v důsledku technických závad a jejich oprav, a to i plánovaných, pokud přerušení služby či jejího čerpání nepřesáhne v jednotlivém případě jeden měsíc a v kalendářním roce tři měsíce. Pokud tyto sjednané limity budou překročeny z důvodů ležících na straně pronajímatele, zavazuje se pronajímatel k písemné žádosti nájemce poskytnout přiměřenou slevu.

Pronajímatel je oprávněn dle takto dohodnuté jednotkové spotřeby médií vypočíst a určit částku představující výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru.

Přefakturace bude prováděna pronajímatelem měsíčně vždy do 14 dnů po obdržení daňového dokladu od jednotlivých dodavatelů energií za příslušné období v jejich cenách. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění výše přeúčtované částky. Nájemce se zavazuje daňové doklady hradit dle data splatnosti (15 dnů od data vystavení) daňového dokladu (termín zaplacení). Termínem zaplacení daňového dokladu se rozumí den připsání platby na účet pronajímatele.

8.4 Na faktuře bude rovněž uvedena jednoznačná identifikace projektu, tedy:

Název projektu: Podpora krajského akčního plánování

Registrační číslo projektu: CZ.02.3.68/0.0/0.0/15_001/0000363

a uvedení předmětu plnění.

Článek IX

Práva a povinnosti smluvních stran

9.1 Nájemce je povinen:

- a) užívat pronajímané prostory přiměřeně povaze a určení pronajímaných prostor, přičemž užíváním pronajímaných prostor ze strany nájemce nesmí docházet k poškození nebo nepřiměřenému opotřebení pronajímaných prostor,
- b) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav a údržby nad rámec běžné údržby v pronajímaných prostorách a umožnit pronajímateli jejich provedení,
- c) umožnit pronajímateli na jeho žádost učiněnou předem v přiměřené době vstup do pronajímaných prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění kontroly elektrického, plynového či vodovodního vedení, jakož i za účelem

potřebné údržby a oprav pronajímaných prostor.

9.2 Pronajímatel je povinen:

- a) předat ke dni vzniku nájmu pronajaté prostory nájemci a po celou dobu trvání nájmu udržovat pronajímané prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k užívání, pro které byly nájemci podle této smlouvy pronajaty,
- b) na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen nájemce, a veškeré nutné opravy v pronajímaných prostorách. V této souvislosti pronajímatel nesmí omezovat nájemce v nerušeném výkonu nájmu, a je-li to nezbytné, omezení nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání pronajímaných prostor po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy,
- d) poskytovat nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám,
- e) řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje,
- f) řádně plnit povinnosti stanovené vlastníkově obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany.
- g) Pronajímatel si je vědom, že je ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly. S ohledem na to je pronajímatel povinen spolupůsobit při výkonu finanční kontroly realizované při kontrole projektu a tuto součinnost v případě, že k tomu bude nájemcem vyzván, poskytnout. Pronajímatel je současně s tímto ustanovením vázán umožnit provést ověření plnění smlouvy či jeho kontrolu Řídicímu orgánu Operačního programu Výzkum, vývoj a vzdělávání.
- h) Pronajímatel se zavazuje archivovat veškeré účetní, případně další originální doklady vztahující se k plnění závazků z této smlouvy po dobu, po kterou je musí uchovávat dodavatelé dle rozhodnutí o poskytnutí dotace (Smlouvy o poskytnutí dotace a pravidel dotačního programu), tj. minimálně do 31. 12. 2032, pokud legislativa nestanoví pro některé typy dokumentů dobu delší, a strpět veškeré kontroly spojené s udělením dotace. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškeré doklady, požadované informace a dokumentaci vztahující se k předmětu zakázky, které si kontrolní orgány anebo nájemce vyžadají.

9.3 Nájemce je povinen převzít pronajatý prostor ke dni vzniku nájmu, nejpozději však do 5 (pěti) pracovních dnů od takového dne, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Článek X

Práva a povinnosti smluvních stran

10.1 Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

10.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou v délce 3 (tři) měsíců, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena nájemci. Výpověď ze strany pronajímatele může být učiněna pouze z některého z níže uvedených důvodů, přičemž konkrétní důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden:

- a) nájemce bude v prodlení s placením nájemného za služby po dobu delší než 3 (tři) měsíce,
- b) má-li být budova odstraněna nebo mají-li být v budově provedeny takové stavební úpravy, které brání dalšímu užívání pronajímaných prostor nájemcem, a pronajímatel o

této skutečnosti nevěděl ani ji nemohl předvídat při uzavření této smlouvy.

10.3 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou v délce 3 (tří) měsíců, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena pronajímateli. Výpověď ze strany nájemce může být učiněna pouze z některého z níže uvedených důvodů, přičemž konkrétní důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden:

- a) pronajímané prostory se bez jeho zavinění stanou nezpůsobilými ke smluvenému užívání po dobu delší než 1 (jeden) měsíc,
- b) pronajímatel bude v prodlení s poskytováním služeb po dobu delší než 1 (jeden) měsíc,
- c) pronajímatel bude porušovat své povinnosti stanovené v této smlouvě a/nebo vyplývající z právních předpisů,
- d) z dalších důvodů stanovených příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

Nájemce je oprávněn vypovědět nájem rovněž ve všech případech, kdy občanský zákoník umožňuje výpověď bez výpovědní doby.

10.4 Příslušná smluvní strana, které byla doručena výpověď druhé smluvní strany, je oprávněna ve lhůtě 1 (jednoho) měsíce od doručení výpovědi písemně uplatnit vůči druhé smluvní straně své námitky proti výpovědi. V případě prodlení s uplatněním námitek ztrácí příslušná smluvní strana právo požadovat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

10.5 Nájemce je povinen předat pronajímateli pronajímané prostory zpět nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne skončení nájemního vztahu na základě této smlouvy, a to v odpovídajícím stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání pronajímaných prostor nájemcem pronajímateli bude sepsán písemný zápis o převzetí osvědčující řádné vrácení pronajímaných prostor ve výše uvedeném stavu zpět pronajímateli.

Článek XI Závěrečná ustanovení

11.1 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 3. 2017.

11.2 Neuplatnění či případné částečné uplatnění nebo prodlení v uplatnění jakýchkoli práv vyplývajících ze smlouvy nebude vykládáno ani jako vzdání se těchto práv, ani nebude mít za následek zánik nároků z této smlouvy.

11.3 Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem k této smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami.

11.4 Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, které má být učiněno či dáno smluvní straně podle této smlouvy, bude učiněno či dáno písemně. Pokud z této smlouvy nevyplývá jinak, bude toto oznámení, žádost či jiné sdělení považováno za řádně dané či učiněné druhé smluvní straně, bude-li doručeno osobně, doporučenou poštou, kurýrní službou nebo faxem na adresu příslušné smluvní strany uvedenou v označení smluvní strany v úvodu této smlouvy nebo na takovou jinou adresu, kterou tato příslušná smluvní strana určí v oznámení zaslaném druhé smluvní straně.

11.5 Adresy pro doručování mohou být měněny jednostranným písemným oznámením doručeným příslušnou smluvní stranou druhé smluvní straně s tím, že takováto změna se stane účinnou uplynutím 10 (deseti) pracovních dnů od doručení takového oznámení druhé smluvní straně.

11.6 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, nevymahatelným, zdánlivým nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost, zdánlivost či neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do 5 (pěti) pracovních dnů po doručení výzvy druhé smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným, se stejným

nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít bez zbytečného odkladu novou smlouvu.

11.7 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž každý bude považován za prvopis. Každá ze smluvních stran obdrží 1 (jedno) vyhotovení této smlouvy.

11.8 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Veškeré spory mezi smluvními stranami vznikající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny obecnými soudy České republiky.

11.9 Smluvní strany s obsahem této smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění. Prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy

Směrnice ředitelky č. 1/2016 (roční směrná čísla spotřeby vody)
Výpočet vytápěné plochy, spotřeby SV a TV

Pronajímatel:

Nájemce:

V Brně dne

V Praze dne 27.2.2017

.....

Dagmar Vlčková
ředitelka Kolejí a menz

.....

PhDr. Helena Úlovcová
pověřena řízením NÚV