

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO 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

Jméno a příjmení: Michal Růžička
Sídlo: Trnkova 1860/109a, 628 00, Brno - Líšeň
IČO: 11687665
DIČ: CZ1909763801
(dále jen „Nájemce“)

uzavírají podle § 2302 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 prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy L stojící na pozemku parc. č. 594/1, zapsané na LV č. 4266 v k. ú. Královo Pole, obec Brno, část obce Královo Pole, na adrese Božetěchova 1/2, 612 00 Brno a to včetně jejich vybavení (dále jen „nemovitost“).

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel za podmínek v této Smlouvě uvedených přenechává Nájemci do dočasného užívání za úplaty níže uvedené prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 111,29 m², nacházející se v prvním nadzemním podlaží nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy spolu s movitým vybavením blíže specifikovaným v čl. IV. této Smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“):
 - **L 104 Kavárna** – celková plocha 92,19 m²
 - **L 107 Zázemí, chodba** – celková plocha 3,25 m²
 - **L 107.1 Zázemí, sklad** – celková plocha 9,5 m²
 - **L 107.2 Zázemí, WC** – celková plocha 3,53 m²
 - **L 107.3 Zázemí, šatna** – celková plocha 2,82 m²

Plánek Předmětu nájmu tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

2. Ustanovení této Smlouvy, týkající se Předmětu nájmu, se přiměřeně vztahují i na movité vybavení.
3. Nájemce Předmět nájmu za podmínek této Smlouvy do užívání přijímá a zavazuje se za něj platit nájemné a služby dle této Smlouvy.
4. Pronajímatel a Nájemce souhlasně prohlašují, že výše uvedená výměra Předmětu nájmu 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. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu za účelem provozování **Kavárny** pro členy akademické obce, studenty VUT, zaměstnance Pronajímatele a veřejnost, a to dle podmínek uvedených v této Smlouvě.
2. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat pouze k účelu nájmu, v rámci předmětu podnikání Nájemce zapsaného v obchodním, resp. živnostenském rejstříku.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem Předmětu nájmu před podpisem této Smlouvy a prohlašuje, že Předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
4. Nájemce se zavazuje provozovat kavárnu na vlastní odpovědnost a podle zásad a pravidel popsaných v čl. V. této Smlouvy.

Článek IV. Movité vybavení Předmětu nájmu

1. Předmět nájmu je vybaven spotřebiči, volně stojícím mobiliářem a zabudovaným nábytkem ve vlastnictví Pronajímatele (dále jen „**Movité vybavení**“). Soupis Movitého vybavení je podrobně uveden v Příloze č. 2 této Smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává spolu s Předmětem nájmu Nájemci do užívání Movité vybavení. Nájemce je oprávněn užívat Movité vybavení pouze v Předmětu nájmu, a to výhradně k účelu nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že je obeznámen se všemi podmínkami, jak Movité vybavení užívat a není zapotřebí jeho poučení.
4. Veškeré náklady na opravy, servis, údržbu Movitého vybavení a všechny obvyklé i mimořádné náklady spojené s užíváním Movitého vybavení nese Nájemce ze svého.
5. Každá dispozice (fyzická a právní) s Movitým vybavením musí být předem písemně odsouhlasená Pronajímatelem.
6. Nájemce oznámí Pronajímateli zničení, poškození, ztrátu, odcizení nebo jakékoliv znehodnocení Movitého vybavení bez zbytečného odkladu.
7. Nájemce odpovídá za zničení, poškození, ztrátu, odcizení a za jakékoliv znehodnocení Movitého vybavení a je povinen vzniklou škodu v plném rozsahu uhradit. Nájemce neodpovídá za opotřebení Movitého vybavení způsobeného řádným užíváním.
8. Vadu Movitého vybavení, na kterou se vztahuje záruka za jakost, bude Pronajímatel nejdříve uplatňovat u příslušného poskytovatele záruky, případně se může po vzájemné dohodě nechat v reklamačním řízení zastoupit Nájemcem.
9. Zničení, poškození, ztrátu, odcizení nebo jakékoliv znehodnocení Movitého vybavení, které nebude způsobeno úmyslným či nedbalostním zaviněním Nájemce, jeho jednáním či opomenutím, bude Pronajímatel nejdříve uplatňovat u pojišťovny jako škodnou událost.

10. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel chápe náklady vynaložené na rekonstrukci a modernizaci pronajímaných prostor a na pořízení Movitého vybavení jako počáteční jednorázovou investici, jež byla zohledněna při stanovování výše nájmu a Pronajímatel dále nebude Předmět nájmu dovybavovat či nahrazovat opotřebované, poškozené, nefunkční, zničené, ztracené nebo odcizené Movité vybavení. Pokud je určité Movité vybavení nad rámec vybavení sjednaného v této Smlouvě potřebné pro podnikatelské aktivity Nájemce a provoz Kavárny, zabezpečí si je Nájemce sám na vlastní náklady.
11. Nefunkční Movité vybavení bude vyřazeno z majetku Pronajímatele a zlikvidováno v souladu s interními postupy Pronajímatele.
12. O změnách v soupisu Movitého vybavení (příloha č. 2) bude smluvními stranami sepsán zápis. Písemný zápis bude obsahovat jednoznačnou identifikaci položky, identifikace změny a popis skutkových okolností (zejména příčina poškození, zničení atd., odpovědnost za případnou škodu; možnost uplatnit záruku nebo pojistku; způsob dalšího řešení vzniklé situace apod.)
13. Nájemce umožní minimálně jednou ročně provedení fyzické inventarizace majetku Pronajímatele umístěného v Předmětu nájmu odpovědnými pracovníky Pronajímatele.

Článek V.

Pravidla a zásady provozování Kavárny

1. Kavárna je oběma smluvními stranami chápána nejen jako provoz s občerstvením, ale jako místo pro setkávání a sociální interakci studentů, akademických i jiných pracovníků Pronajímatele a ostatních návštěvníků fakulty. Obě smluvní strany se budou snažit, aby byla Kavárna příjemným, oblíbeným a vyhledávaným místem pro své zákazníky, a aby její charakter odpovídal požadavkům a potřebám cílové skupiny, jíž je zejména akademická obec VUT. Kavárna je umístěná na půdě univerzity, a proto i její provoz podléhá určitým principům, zásadám a omezením, jež bere Nájemce výslovně na vědomí.
2. Provoz Kavárny bude celoroční. Nejširší povolené rozpětí provozní doby v pracovních dnech od 6:00 hod. do 20:00 hod. Smluvní strany ujednávají, že Kavárna bude v pracovních dnech v provozu minimálně od 8:00 hod. do 16:00 hod. Pouze v případě závažných a prokazatelných důvodů, např. zdravotních a po dohodě s Pronajímatelem, nemusí být tato otvírací doba dodržena. Pronajímatel preferuje prodloužení provozní doby Kavárny v aktivním období semestru (kdy probíhá výuka) do 18:00 hod., resp. do 19:00 hod. Výjimečně může být Kavárna v případě konání kulturní či jiné akce v provozu i mimo běžnou provozní dobu.
3. Venkovní sezení může Nájemce provozovat zejména v letních měsících dle aktuálních povětrnostních podmínek. Konkrétní rozsah využívání venkovního sezení Nájemcem nebude mít vliv na výši nájemného dle čl. VII. Venkovní sezení nebude ozvučeno hudbou, pokud nebude dohodnuto jinak. Úklid venkovního sezení zabezpečuje Nájemce sám na vlastní náklady; pro vyloučení pochybností se uvádí, že se nejedná o úklid společných prostor. Inventář/mobiliář a další vybavení jež má Nájemce v úmyslu umístit ve venkovním posezení podléhá předchozímu schválení Pronajímatelem, včetně jakýchkoli reklam a propagačních předmětů. Nájemce nese plnou odpovědnost za jakékoli škody na majetku, či za újmu na zdraví osob, které věci jim umístěné ve venkovním posezení způsobí. Například je povinen dbát na řádné a bezpečné uchycení slunečníků, deštníků, markýz či obdobných konstrukcí umístěných ve venkovním prostoru apod. Nájemce výslovně bere na vědomí, že Pronajímatel nezabezpečuje ostrahu mobiliáře a jakýchkoli věcí umístěných ve venkovním posezení. Provoz venkovního posezení nesmí omezovat nad přiměřenou míru pohyb osob při vstupu a východu z a do budovy. Nájemce zejména poučí své zaměstnance o nutnosti zvýšit opatrnost při pohybu z interiéru do venkovního prostoru a zpět tak, aby nedocházelo k úrazům osob v těchto místech se pohybujících.
4. Nájemci bude poskytnuta sleva ve výši 1/24 z ročního nájemného za každých 15 dnů v době mezi 15. 7. až 15. 9., kdy byla kavárna prokazatelně uzavřena.

5. Předpokládá se podávání širokého sortimentu kvalitních teplých nápojů (kávy a čajů), chlazených nealkoholických nápojů, dovážených cukrářských výrobků, lahůdek, výrobků studené kuchyně (bagety, sendviče, čerstvé saláty apod.), jednoduchých tepelně ohřátých jídel pomocí mikrovlnné trouby a prodej doplňkového zboží odpovídajícího charakteru Kavárny. Nájemce se zavazuje, že v Kavárně nebudou podávány jídla typu „fastfood“ – smažená, fritovaná jídla a jídla s nízkou výživovou hodnotou a s vysokým obsahem tuků a cukrů.
6. Nájemce bude dbát na kvalitu, čerstvost a výživovou hodnotu surovin použitých pro přípravu pokrmů a nabízených pochutin, jakož i na kvalitu a čerstvost surovin použitých pro přípravu nápojů.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude okolí obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům, zejména zápachem (např. zápachem fritovacích olejů apod.), hlukem (nepřiměřeně hlasitá hudba atd.) a jinými imisemi.
8. Nájemce je povinen provozovat Kavárnu v souladu se zák. č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek a dodržovat své právní povinnosti stanovené tímto předpisem.
9. Kavárna bude striktně nekuřácká, to platí i pro venkovní posezení.
10. Smluvní strany se dohodly, že v Předmětu nájmu mohou probíhat společenské, kulturní, umělecké, edukativní a socializační akce typu „cestovatelské večery“, vernisáže, výstavy, „autorské čtení“, diskuse, besedy apod. V Předmětu nájmu je vyloučeno pořádat akce s politickým podtextem.
11. V Kavárně nebudou instalovány hrací automaty, biliár ani jiná podobná zařízení.

Článek VI. Doba nájmu

1. Nájem počíná běžet dne 1. 11. 2022 a uzavírá se na dobu určitou do 1. 11. 2023.
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. Nájemní vztah může být ukončen i před uplynutím sjednané doby nájmu písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
5. Smlouvu může jednostranně písemně vypovědět kterákoliv smluvní strana i bez uvedení důvodu, přičemž výpovědní lhůta činí dva měsíce a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby, jestliže:
 - a) Nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě Předmět nájmu v rozporu s ustanovením této Smlouvy či obecně závazných předpisů, nebo
 - b) Nájemce je více než o 30 dnů v prodlení s placením nájemného, nebo souvisejících nákladů (energie), nebo
 - c) Nájemce i přes písemnou výzvu Pronajímatele provádí nepovolené stavební úpravy Předmětu nájmu, nebo
 - d) Nájemce dá Předmět nájmu do podnájmu, nebo
 - e) Nájemce neoprávněně nakládá s Movitým vybavením Předmětu nájmu, nebo
 - f) Nájemce ztratí způsobilost k provozování Kavárny, nebo

- g) Nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči Pronajímateli, nebo
7. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby, jestliže:
- a) Předmět nájmu se stane porušením Smlouvy ze strany Pronajímatele nezpůsobilým k užití dle Účelu nájmu, nebo
 - b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci.
8. Nájemce může smlouvu vypovědět i v případě, že Předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý k užití dle Účelu nájmu a nebude se jednat o porušení Smlouvy ze strany Pronajímatele. Výpověď v tomto případě nabude účinnosti po uplynutí jednoho měsíce ode dne doručení písemné výpovědi s uvedením výpovědního důvodu.
9. Po skončení nájemního vztahu, kterýmkoliv z výše uvedených způsobů je Nájemce povinen Předmět nájmu předat Pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem Pronajímatele, a to nejpozději v den ukončení nájmu, resp. u ukončení nájmu výpovědí s okamžitou účinností do 7 kalendářních dnů od ukončení nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je povinen Pronajímateli rovněž vrátit Movité vybavení Předmětu nájmu ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, kromě Movitého vybavení, které se v průběhu nájmu stalo bez zavinění Nájemce nefunkční, a se kterým Pronajímatel naložil dle svých interních norem, resp. Movitého vybavení, které bylo z toho či onoho důvodu vráceno zpět Pronajímateli před skončením nájmu.
10. O vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli sepíše Pronajímatel s Nájemcem předávací protokol.
11. Pronajímatel je oprávněn před skončením nájmu provádět v Předmětu nájmu prohlídky pro nové zájemce o pronájem a Nájemce je povinen tyto prohlídky strpět. Pronajímatel se zavazuje realizovat tyto prohlídky takovým způsobem, aby nerušil výkon podnikatelské činnosti Nájemce a provoz Kavárny nad míru přiměřenou poměrům, zejména pokud to bude možné, ohlásí plánovanou prohlídku Nájemci předem.

Článek VII. Nájemné a platby za služby

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné za Předmět nájmu se sjednává v následující výši:
- a) 500 Kč za 1m²/rok za místnost L 104 (92,19 m²), tj. **46 095 Kč bez DPH**;
 - b) 300 Kč za 1m²/rok za místnosti L 107, L 107.1, L 107.2 a L 107.3 (celkem 19,1 m²), tj. **5 730 Kč bez DPH**;
 - c) za Movité vybavení dle Přílohy č. 2: **84 000 Kč bez DPH**
 - d) 400 Kč za měsíc za poskytnutí internetu.
- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| Ročně za celkovou plochu | 136 225,00 Kč bez DPH |
| Měsíčně za celkovou plochu | 11 352,08 Kč bez DPH |
2. Nájemné dle předchozího odstavce zahrnuje rovněž úhradu nákladů na služby spojené s nájmem (osvětlení, úklid a údržba společných prostor, ostraha a odvoz odpadu, poměrná část nákladů na revize atd.)
3. Nájemné dle prvního odstavce nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné spotřebované Nájemcem.
4. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu účinnosti této Smlouvy umožnit Nájemci odběr elektrické energie přes podružný rozvaděč. Tyto náklady na Nájemcem spotřebovanou elektrickou energii ve výši dle stavu poměrového měřidla budou přeúčtovány Pronajímatelem Nájemci v cenách, za

- kteřé je Pronajímatel nakupuje od prvotního dodavatele měsíčně k poslednímu dni v daném kalendářním měsíci.
5. Teplo bude Nájemci účtováno v cenách, za které je Pronajímatel nakupuje od prvotních dodavatelů ve výši vypočtené poměrem vytápěné pronajaté plochy k celkové vytápěné ploše objektů Pronajímatele.
 6. Náklady na vodné a stočné budou ve výši dle stavu poměrového měřidla přeúčtovány Pronajímatelem Nájemci v cenách, za které je Pronajímatel nakupuje od prvotního dodavatele měsíčně k poslednímu dni v daném kalendářním měsíci.
 7. Výše DPH bude stanovena dle zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění a přiučtována.
 8. Pronajímatel zajistí na své náklady instalaci a v případě potřeby i výměnu poměrových měřičů. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem Pronajímatele a Nájemce je povinen umožnit přístup k nim zejména v době provádění odečtů. Při zjištění závady na měřidlech je Nájemce povinen tuto skutečnost ihned hlásit Pronajímateli. Nájemce nesmí manipulovat s poměrovými měřidly.
 9. Pronajímatel nenese odpovědnost za nezaviněné přerušení dodávky elektrické energie, tepla a vody Nájemci způsobené přerušením dodávky od prvotního dodavatele.
 10. Nájemce je povinen hradit veškeré poplatky související s provozováním Předmětu nájmu, zejména koncesionářské poplatky a autorské odměny OSA atd.
 11. Nájemné bude hrazeno měsíčně ve výši dle odst. 1 tohoto článku na základě daňového dokladu – faktury vystaveného Pronajímatelem a doručeného Nájemci. Pronajímatel se zavazuje vystavit daňový doklad v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH a doručit ho nájemci do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum zdanitelného plnění je považován poslední kalendářní den příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno.
 12. Faktura bude Pronajímatelem Nájemci předávána e-mailem na adresu Ventanacafe@seznam.cz.
 13. Náklady na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné budou hrazeny čtvrtletně. Pronajímatel se zavazuje vystavit daňový doklad v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH a doručit ho nájemci do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění u plateb za teplo, elektrickou energii, vodné a stočné je den zjištění výše přeúčtované částky za každé čtvrtletí.
 14. Splatnost faktur – daňových dokladů se stanovuje dohodou smluvních stran na 21 dnů. Platby se hradí bezhotovostně na účet Pronajímatele a považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet Pronajímatele uvedený na faktuře.
 15. 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 přechozí 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 přechozích 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.
 16. 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.

Článek VIII.

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 Předmětu nájmu a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této Smlouvy.
2. Nájemce je po dobu nájmu povinen o Předmět nájmu řádně pečovat a vlastním nákladem provádět drobné opravy a běžnou údržbu.
3. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu 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 Předmět nájmu ve stavu způsobilém řádnému užívání. O předání Předmětu nájmu 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 Předmětu nájmu 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.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo kdykoli provést kontrolu faktického stavu Předmětu nájmu.
7. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby, a to dle uvedených ustanovení této Smlouvy.
8. Pronajímatel předá Nájemci oproti podpisu 1 ks klíčů nezbytných pro vstup do Předmětu nájmu a zároveň osobám, které Nájemce uvede, budou zpřístupněny prostřednictvím jejich elektronických karet vstupy, které jsou nezbytné při vstupu do Předmětu nájmu. 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 Předmět nájmu a dále rovněž při ukončení této Smlouvy.
9. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události a je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy nemovitosti a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností. Veškeré změny bezpečnostních a protipožárních předpisů nemovitosti oznámí Pronajímatel Nájemci písemně dle ustanovení této Smlouvy o doručování. Smluvní strany sjednávají, že dnem doručení je Nájemce se změnami seznámen.
10. Nájemce si je vědom odpovědnosti za bezpečnost a ochranu zdraví při práci a za nezávadné pracovní prostředí v Předmětu nájmu včetně ohrožení života a zdraví pracovníků. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu včetně zajištění revizí a kontrol u vyhrazených technických zařízení a elektrických spotřebičů jim vnesených do Předmětu nájmu, a to dle zvláštních předpisů a na vlastní náklady. Rovněž je povinen v pronajatých prostorách dodržovat a zabezpečovat pravidla a kontrolu protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a Provozní řád FIT VUT. Provozní řád je nedílnou součástí této Smlouvy jako Příloha č. 3.
11. Nájemce si je vědom toho, že je povinen sjednat a po celou dobu účinnosti Smlouvy udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svojí provozní činností, a že si také sám zajišťuje pojištění věcí vnesených do Předmětu nájmu.
12. Pojištění nemovitosti, v níž se pronajímané prostory nachází, je zajištěno Pronajímatelem v obvyklém rozsahu.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Nedílnou součástí Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:

Příloha č. 1 – Polohový plán umístění Předmětu nájmu,
Příloha č. 2 – Seznam Movitého vybavení Předmětu nájmu,
Příloha č. 3 – Směrnice č. 6/2020: Provozní řád areálu FIT VUT,
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@seznam.cz

3. Kontaktními osobami Pronajímatele jsou ve věcech:

- reklamace vad, řešení provozních problémů, provoz a správa technologií – XXX – tel: 541 14 XXXX, tel: +420 XXX, e-mail: xxx@fit.vutbr.cz,
- běžná údržba a opravy, úklid, předání klíčů a karet – XXX: tel: +420 XXX, e-mail: xxx@fit.vutbr.cz

4. 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.

5. 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.

6. Jakákoli změna této Smlouvy je možná pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

7. 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.

8. Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel i Nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.
13. 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 31. 10. 2022

V Brně dne 26. 10. 2022

Ing. Petr Hajduk
tajemník FIT VUT
za Pronajímatele

Michal Růžička
Za Nájemce