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 elektrotechniky a komunikačních technologií** (dále také „**FEKT VUT**“)

Sídlem: Technická 3058/10, 616 00 Brno (**adresa pro doručování**)

Zástupce: prof. RNDr. Vladimír Aubrecht, CSc., děkan

IČO: 00216305

DIČ: CZ00216305

Bankovní spojení: ČSOB, a.s., číslo účtu xxx

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Název: AdvaScope s.r.o.**

Sídlo: Kolejní 3093/7, Královo Pole, 612 00 Brno

Zápis v obchodním rejstříku: C 123857 vedená u Krajského soudu v Brně

Zástupce: Ing. MICHAEL POHL, jednatel

IČO: 10961861

DIČ: CZ10961861

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu xxx

(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**“):

# Úvodní ustanovení

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn vlastníkem nemovitostí, zapsaných na LV 4266 v Katastru nemovitostí pro okres Brno-město, obec Brno, katastrální území Královo Pole.
  2. Předmětem nájmu podle této nájemní smlouvy jsou nebytové prostory situované v budovách ve vlastnictví pronajímatele VUT v Brně, na adrese: Kolejní č. p. 3094, č. or. 9, 612 00 Brno, a to níže specifikované místnosti v prostorách budov spravovaných věcně příslušnou součástí VVŠ, Fakultou elektrotechniky a komunikačních technologií VUT v Brně

# Předmět nájmu

* 1. Předmětem nájmu jsou níže uvedené prostory sloužící podnikání o celkové výměře 116,69 m2 nacházející se v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy (dále jako „pronajaté prostory“):

**Laboratoř B1.26 – celková plocha 26,27 m2**

**Laboratoř B1.27 – celková plocha 17,80 m2**

**Laboratoř B1.28 – celková plocha 47,47 m2**

**Laboratoř B1.34 – celková plocha 25,15 m2**

* 1. 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.

# 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 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.

# Doba nájmu

* 1. Nájem počíná běžet dne 1. 1. 2024 a uzavírá se na dobu určitou do 31. 12. 2024
  2. 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.
  3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže:
  4. nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  5. nájemce změnil v pronajatém prostoru předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
  6. nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru,
  7. nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této Smlouvy.
  8. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby, jestliže:
  9. přestane být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
  10. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
  11. 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.

# Nájemné a platby za služby

* 1. Nájemné za pronajímaný předmět nájmu se sjednává na 2700,- Kč/m2 ročně, což při nájmu   
     116,69 m2 činí:

**Celkem ročně 315 063,00 Kč**

**Čtvrtletní platba nájemného (bez DPH): 78 765,75 Kč**

* 1. Ve výši nájmu je zahrnuto užívání společných prostor a sociálního zařízení.
  2. Platba za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“), kterými se rozumí: úklid pronajatých a společných prostor, vodné a stočné, vytápění a ohřev vody, chlazení a větrání, elektrická energie, ostraha objektu, budou hrazeny nájemcem v této výši:

1400 Kč za 1 m2 pronajímané plochy kanceláře za jeden rok

**Celkem ročně 163 366,00 Kč**

**Čtvrtletní platba za služby (bez DPH): 40 841,50 Kč**

* 1. Platba za nájem telefonní linky poskytované nájemci v souvislosti užíváním předmětu nájmu je stanovena ve výši **201,67,- kč/měsíčně / 1 linka.** Nájemce bude využívat 4 telefonní linky č. 9190. 9111, 9112, 9113.

**Čtvrtletní platba za nájem 4 telefonních linek (bez DPH): 2 420,00 Kč**

Fakturace hovorů bude nájemci vyúčtována čtvrtletně dle výpisu hovorů.

* 1. Nájemné za využívání serverovny činí:

**Celkem ročně 2 500,00 Kč**

**Čtvrtletní platba za služby (bez DPH): 625,00 Kč**

* 1. Poplatek za parkovací místo je stanoven ve výši 1.100,- Kč/měsíc/1 parkovací stání. Nájemce bude využívat 2 parkovací stání.

**Celkem ročně 26 400,00 Kč**

**Čtvrtletní platba za služby (bez DPH): 6 600,00 Kč**

* 1. K všem výše uvedeným platbám bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši.
  2. 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.
  3. Čtvrtletní platby nájemného a platby za služby spojené s nájmem ve výši **129 252,25 Kč** bez DPH bude nájemce zasílat na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s., číslo účtu 111044161/0300. Dnem zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet Pronajímatele.
  4. 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.

# 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 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 v pronajatém prostoru Nájemce pevný IP telefon a připojí ho v rámci interní sítě za účelem zajištění spojení z vchodového tabla a komunikaci v rámci FEKTVUT.
  7. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby, a to dle uvedených ustanovení této Smlouvy.
  8. 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. V případě, že nájemce nevyklidí užívané prostory a nepředá je pronajímateli k datu skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající 50% ročního nájemného a uhradit veškeré poplatky související s nájemcem v rozsahu ceny služeb konzumovaných po dobu prodlení s vyklizením.
  9. V souladu s ustanovením §1 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, smluvní strany sjednávají, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením smluvní povinnosti nájemcem.
  10. Jestliže v případě skončení nájmu, přesto, že tato skutečnost a datum skončení nájmu je nájemci známo a nájemce pronajaté prostory nevyklidí a nepředá pronajímateli, dle dohody smluvních stran za žádných okolností nemůže být uplatněna fikce nového uzavření nájemní smlouvy za původně sjednaných podmínek ve smyslu ustanovení § 2230 občanského zákoníku. Pokračování nájmu, ať již prodloužením stávající nájemní Smlouvy, nebo sjednáním nové nájemní smlouvy, může být založeno výlučně na základě kvalifikovaného právního jednání smluvních stran, učiněného písemnou formou, přičemž absence písemné formy má za následek neplatnost takového jednání.
  11. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí pronajímatele za žádných okolností nebude aplikováno ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., tzn. že nájemce v žádném případě není oprávněn požadovat jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny.
  12. Pronajímatel předá Nájemci oproti podpisu 1 kartu nezbytnou 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 zajistí manažer objektu VTPPL. Jakékoliv další vstupní karty a klíče budou Nájemci vydány na základě jeho žádosti a o jejich převzetí bude sepsán předávací protokol.

*Každá další přístupová karta vydaná v průběhu nájmu (např. pro nové zaměstnance nebo nahrazující kartu poškozenou, ztracenou atp.), bude zpoplatněna částkou 150,00 Kč (sto padesát korun).*

* 1. Nájemce odpovídá za vrácení vstupních karet Pronajímateli při ukončení této Smlouvy.
  2. Pronajímatel nenese riziko škod způsobených na věcech ve vlastnictví nájemce vnesených do pronajatých prostor.
  3. Nájemce se zavazuje uzavřít do tří týdnu 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.
  4. Pojištění nemovitosti, v níž se pronajímané prostory nachází, je zajištěno Pronajímatelem v obvyklém rozsahu.

# Závěrečná ustanovení

* 1. 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. Smluvní strany podepíšou při předání pronajatých prostor předávací protokol, který bude obsahovat veškeré případné vybavení pronajatého prostoru, seznam předaných klíčů, vstupních karet apod.
  3. Kontaktní osobou Nájemce je:

xxx

* 1. Kontaktní osobou Pronajímatele ve věcech:
* předání klíčů a karet, reklamace vad, řešení provozních problémů, provoz a správa technologií, běžná údržba, úklid – xxx
  1. 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.
  2. 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.
  3. Jakákoli změna této Smlouvy je možná pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
  4. 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.
  5. Tato Smlouva je sepsána v jediném elektronickém vyhotovení s platností originálu.
  6. 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.
  7. 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.
  8. 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.
  9. 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.
  10. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své kvalifikované elektronické podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| V Brně dne | V Brně dne |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ing. Tomáš Rosenmayer, Ph.D.  Tajemník FEKT VUT  za Pronajímatele | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ing. Michael Pohl  jednatel společnosti AdvaScope s.r.o.  Za Nájemce |