

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. s přihlédnutím k ustanovením § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník níže uvedeného dne mezi těmito smluvními stranami:

Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební

je součástí veřejné vysoké školy, která vznikla ze zákona (zákon č.111/1998 Sb.) a nezapisuje se do obchodního rejstříku

se sídlem: Veveří 331/95, 602 00 Brno
zastoupená: prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr.h.c., děkan
IČ: 00216305
DIČ: CZ00216305
Bankovní spojení: [REDAKCE]
jako **pronajímatel** na straně jedné

a

FEM consulting, spol. sr.o.

se sídlem: Veveří 331/95, 602 00 Brno
zastoupená: doc. Ing. Ivan Němec, CSc., jednatel
IČ: 44961464
DIČ: CZ44961464
Bankovní spojení: [REDAKCE]
jako **nájemce** na straně druhé

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má, dle svého prohlášení ve správě nemovitosti, zapsané na LV č. 959 pro obec Brno, k.ú. Veveří, a to budovu C na ul. Veveří 331/95 a budovu R na ul. Rybkova 332/79
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání (dále jen předmět nájmu či pronajaté prostory), nacházející se v:
 - 4. nadzemním podlaží budovy C, označené (číslované) jako C442 – kancelář o výměře 20,88 m²
 - 4. nadzemním podlaží budovy C, označené (číslované) jako C443 chodba o výměře 9,53 m²
 - 4. nadzemním podlaží budovy C, označené (číslované) jako C444 – kancelář o výměře 15,33 m²
 - 3. nadzemním podlaží budovy R, označené (číslované) jako R316 – kancelář o výměře 18,76 m²Výměra pronajatých prostor činí:
 - 45,74 m² pronajatých prostor v budově C
 - 18,76 m² pronajatých prostor v budově R**Celkem se tedy jedná o 64,5 m² pronajatých prostor.**
3. Bližší specifikace a umístění předmětu nájmu v budovách je uvedeno v Příloze č.1 této smlouvy.

4. K předmětu nájmu náleží příslušenství a vybavení, uvedené v Příloze č. 2 této smlouvy.
5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu vymezený v čl. I. této smlouvy včetně specifikovaných součástí a příslušenství, nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se jej užívat pouze k účelu uvedeném v této smlouvě a hradit pronajímateli nájemné a další platby podle čl. III. a IV. této smlouvy.
6. Nájemce bude užívat pronajaté prostory jako sídlo a provoz své firmy v souladu se svým živnostenským oprávněním. K jinému, než výše uvedenému účelu je nájemce oprávněn užívat pronajaté prostory jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce potvrzuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a shledal ho ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
8. Nájemce je oprávněn označit pronajaté prostory či budovy tabulí (či jiným obdobným a vhodným způsobem) s názvem a sídlem firmy. Bude-li označení umístěno na budově, musí odpovídat architektonickému pojetí této budovy.
9. Všechny klíče od předmětu nájmu jsou zahrnuty v klíčovém systému budov C a R jehož součástí je i generální klíč, který je uložen v zapečetěné obálce na vrátnici a může být použit pouze v případě havárie, požáru apod. O jeho použití musí být sepsán záznam.
10. Nájemce se zavazuje, že bude vyvíjet svoji činnost v pronajatých prostorách s plným respektováním akademických práv a svobod.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád FAST VUT, se který byl dle svého prohlášení seznámen.

II.

Doba nájmu, prodloužení, zánik nájmu

1. Smlouva se sjednává na dobu neurčitou s platností dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a s účinností ode dne **1. 4. 2024**.
Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět způsobem, z důvodů a ve lhůtách stanovených občanským zákoníkem, výpovědní doba začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Při předání předmětu nájmu nájemci bude sepsán předávací protokol. V něm bude zejména zaznamenána specifikace a stav příslušenství a vybavení náležející k předmětu nájmu, stav měřidel energií a počet klíčů, které byly předány.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory vyklizené a vyčištěné a uhradit pronajímateli případné škody na nich, pokud přesahují obvyklé opotřebení.

III.

Nájemné a služby, energie a média

A. Nájemné a služby

1. Nájemné za pronajaté prostory je stanoveno dohodou ve výši
 - a) 3.500,- Kč/m²/rok u kancelářských prostor a chodby v budově C (celkem 45,74 m²)
 - b) 3.500,- Kč/m²/rok u kancelářských prostor v budově R (celkem 18,76 m²)
2. Součástí nájemného za pronajaté prostory je i cena služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých prostor je dohodou smluvních stran počítána dle skutečných provozních nákladů pronajímatele v předchozím kalendářním roce a je součástí cen, uvedených v odst. 1. tohoto článku. jedná se zejména o tyto služby:

- údržba a úklid společných prostor a komunikačních ploch nezbytných k užívání předmětu nájmu včetně příjezdových a přístupových cest,
- užívání podatelny (výdej doručené pošty dle provozního řádu a odesílání pošty za úhradu poštovního),
- užívání sociálního zařízení,
- služba vrátnice
- ostraha/strážní služba
- povinné revize provozních zařízení
- odvoz a likvidace komunálního odpadu
- zimní údržba areálových komunikací

Součástí služeb není, úklid pronajatých prostor, internetové připojení vč. Wifi, případně připojení pevnými telefonními linkami pronajímatele.

3. Celkové roční nájemné za pronajaté prostory uvedené výše v odst.A.1.a) a odst. A.1.b). činí:

225.750,- Kč bez DPH

slovy dvěštdvacetpěttisícsemdsetpadesát korun českých

Měsíční nájemné činí:

18.813,- Kč bez DPH

slovy osmnácttisícosemsettrínáct korun českých

4. Pronajímatel a nájemce se ujednávají, že splatnost jakéhokoliv daňového dokladu – faktury dle tohoto článku smlouvy bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jeho vystavení.
5. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně k dni 1. února upravit výši nájemného dle indexu průměrné roční míry inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to doručením prvního daňového dokladu vystaveného po účinnosti změny.

B. Energie a média

1. Náklady spojené se spotřebou elektrické energie, vytápění, vodného a stočného vč. dodávky teplé vody jsou počítány dle skutečných provozních nákladů pronajímatele v předchozím kalendářním roce budou účtovány nájemci v poměru jím užívaných ploch k celkové výměře areálu a činí 497,- Kč/ m2/rok za pronajaté prostory uvedené výše v odst.A.1.a) a odst. A.1.b).
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli paušální platby na energie a média (dále jen paušál) ve výši:

2.671,- Kč bez DPH

slovy dvatisícešestsetsemdesátčtyři korun českých

měsíčně a jsou splatné spolu s nájemným na základě jednoho daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit paušál v návaznosti na zvýšení spotřeby energií či jejich cen na trhu, a to doručením prvního daňového dokladu vystaveného po účinnosti změny

Celková měsíční platba za nájemné a služby, energie a média činí:

21.487,- Kč bez DPH

slovy dvacetjednatisícčtyřistaosmdesátsemd korun českých

C. Ostatní ustanovení

1. Příslušná sazba DPH bude stanovena dle zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění.
2. Pronajímatel vystaví daňový doklad – fakturu dle zákona č. 235/2004 Sb. zákon o dani z přidané hodnoty.
3. V případě prodlení nájemce s kteroukoliv platbou má FAST VUT právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

IV.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

1. Nájemce se tímto výslovně vzdává práva na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou pronajímatel či nový nájemce získají po skončení nájmu převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.

V.

Podmínky nájmu

1. Nájemce se zavazuje používat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, je povinen dbát na provozuschopný stav pronajatých prostor, a to jak z hlediska vlastního provozu, tak i z hlediska oprávněných zájmů pronajímatele.
2. Běžnou údržbu, úklid a drobné opravy pronajatých prostor (s výjimkou společných prostor) provádí nájemce na svůj náklad.
3. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která porušením jeho oznamovací povinnosti vznikla.
4. Jakékoliv stavební úpravy vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli případné škody způsobené jeho provozem.
5. Jestliže pronajímatel na svůj náklad zajistil provedení drobných oprav či běžné údržby předmětu nájmu za nájemce (který tak neučinil, ačkoliv byl nájemce k jejímu provedení vyzván) či za nájemce uhradil či na své náklady odstranil škodu jím způsobenou, je nájemce povinen takto vzniklé náklady uhradit pronajímateli v plné výši.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí domluvě vstup do pronajatých prostor, aby mohl jejich stav průběžně kontrolovat či pro případ nezbytné potřeby (např. provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulace tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot apod.).
7. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady pojištění odpovědnosti za škodu na majetku pronajímatele a třetích osob v dostatečném rozsahu nejpozději od počátku platnosti smlouvy a udržovat jej po celou dobu účinnosti této smlouvy.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nejpozději 2 měsíce před skončením nájmu prohlídky se zájemci o nájem předmětu nájmu,
9. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu zajistit odhlášení svého sídla z adresy pronajatých prostor. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, náhrada škody tímto není dotčena.

10. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné předpisy, zejména ty, týkající se oblasti protipožární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hygieny, jakož i ty interní předpisy pronajímatele, které se týkají udržování pořádku a čistoty.

VII.

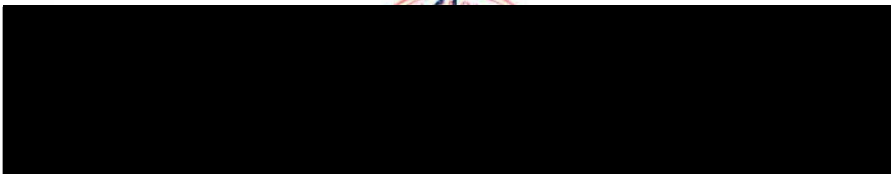
Závěrečná ustanovení

1. 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.
2. Smluvní strany se dohodly, že ke dni účinnosti této smlouvy v plném rozsahu zaniká nájemní smlouva č. 1/63 ze dne 27.9.2001 ve znění dodatků č. 1 až 8.
3. Případné změny a dodatky smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou potvrzenou souhlasně oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je zpracována na základě jejich svobodné vůle, s jejím obsahem se řádně seznámily a výslovně s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy svých statutárních zástupců.
5. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.
6. Přílohy: Příloha č.1 – Specifikace a umístění předmětu nájmu
Příloha č.2 – Seznam majetku v pronajímaných prostorech

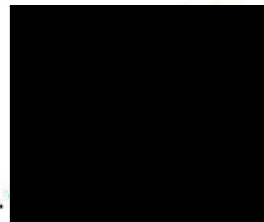
V Brně dne ~~2.8.~~ ~~03.~~ 2024

Pronajímatel:

Nájemce:



prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr.h.c.
Děkan

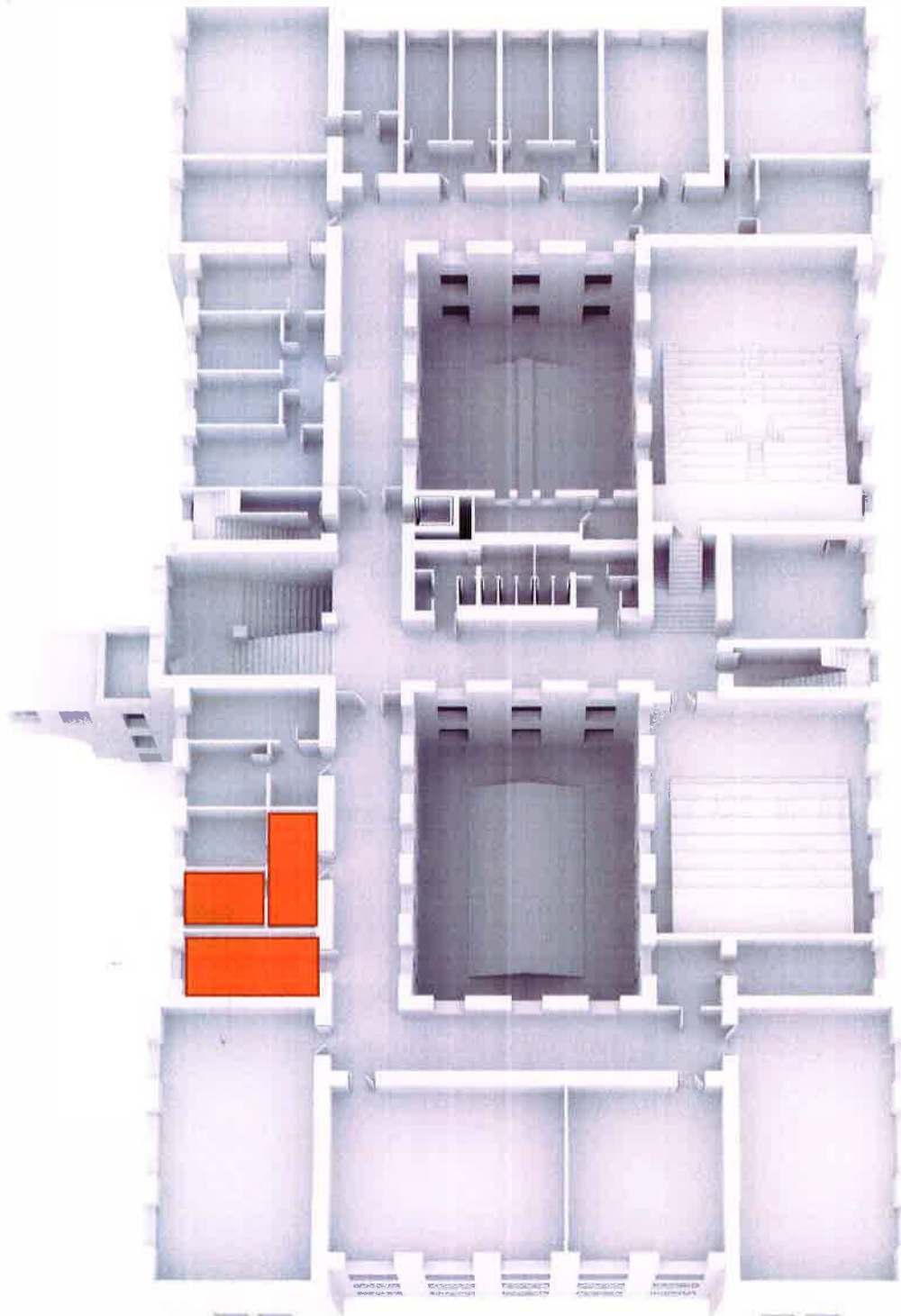


doc. Ing. Ivana Drochytka, CSc.
jednatel

ing, s.r.o.
2 00 Brno
4 73 73
961464

Příloha č.1

Budova C – 4.NP – C442, C443, C444



Budova R – 3.NP – R316

