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: [redacted]
jako **pronajímatel** na straně jedné

a

aReception.ai s.r.o.
se sídlem: Purkyňova 670/142, Medlánky, 61200 Brno
zastoupená: Ing. Tomáš Ondráček, Ph.D., jednatel
IČ: 19836082
DIČ: CZ19836082
Bankovní spojení: [redacted]
Zápis v OR: pod značkou C 136266 vedená u Krajského soudu v Brně
jako **nájemce** na straně druhé.

I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má, dle svého prohlášení ve správě nemovitosti, zapsané na LV č. 1314 pro obec Brno, k.ú. Medlánky 611743.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání (dále jen předmět nájmu či pronajaté prostory), nacházející se ve:

   - 2. nadzemním podlaží budovy P1 v areálu AdMaS, Purkyňova 651/139, 612 00, Brno, označené (číslované) jako 2.09 o výměře 18,6 m².

   Celková výměra dle druhu pronajatých prostor resp. bližší specifikace a umístění předmětu nájmu je uvedena v čl. III. resp. v Příloze č.1 této smlouvy.
3. K předmětu nájmu náleží příslušenství a vybavení uvedené v předávacím protokolu, který se jeho podpisem stane součástí této smlouvy.
4. 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.
5. 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.

6. Nájemce potvrzuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a shledal ho ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
7. 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.
8. Všechny klíče od předmětu nájmu jsou zahrnuty v klíčovém systému budovy P1, 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.
9. Nájemce se zavazuje, že bude vyvíjet svoji činnost v najatých prostorách s plným respektováním akademických práv a svobod.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád Centra AdMaS FAST VUT, který je Přílohou č. 2 této smlouvy.

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 a z důvodů stanovených občanským zákoníkem ve lhůtě 3 měsíců, 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) 3 453,- Kč/m^2/rok u kancelářských a skladových prostor (celkem 18,6 m^2)
   b) 0,- Kč/m^2/rok u společných prostor (celkem 0 m^2)
   c) 0,- Kč/parkovací místo/rok u krytých ploch (celkem 0 míst),
   d) 6 000,- Kč/parkovací místo/rok u volných ploch (celkem 1 místo).

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 sociálního zařízení,
   - služba vrátnice,
   - ostraha/strážní služba,
   - povinné revize provozních zařízení,
   - odvoz a likvidace komunálního odpadu ve standardním objemu,

- zimní údržba areálových komunikací.

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

3. Roční nájemné činí **70 225,80 Kč** bez DPH,

   slovy sedmdesát tisíc dvě stě dvacet pět Korun českých a osmdesát haléřů.

   Měsíční nájemné činí **5 852,15 Kč** bez DPH,

   slovy pět tisíc osm set padesát dva Korun českých a patnáct haléřů.

4. Nájemné je splatné nejpozději 25. dne v měsíci předcházejícím čtvrtletí, na které je nájemné zálohově hrazeno (25.3., 25.6., 25.9. a 25.12.). Zálohové platby budou hrazeny bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený výše.

5. Nájemce uhradí první platbu nájemného a vratnou jistotu podle čl. IV. smlouvy, tj. celkem částku 23 408,60 Kč do 14 dní od vystavení dokladu po předání předmětu nájmu, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nebude-li tato částka pronajímateli ve lhůtě uhrazena, tato smlouva zaniká od samého počátku.

6. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně k 1. dubnu upravit výši nájemného dle indexu inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to písemným oznámením pronajímatele doručeným nájemci nejpozději do 20. března daného roku a podloženým potvrzením Českého statistického úřadu o průměrné roční míře inflace za předchozí kalendářní rok.

B. Energie a média

1. Náklady spojené se spotřebou elektrické energie, vytápění, vodného a stočného vč. dodávky teplé vody jsou počítány jako průměrné dle dostupných podkladů a oboustranně odsouhlaseny. Od 1. 4. 2024 činí odběr EE 67 kWh/měsíčně, vodné a stočné 1,89 m^3/měsíčně a náklad za vytápění, chlazení a ohřev vody 107,88 Kč měsíčně.

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za energie kvartálně dle podkladu.
   Pronajímatel je oprávněn zvýšit tyto náklady za energie v návaznosti na zvýšení cen na trhu po odsouhlasení návrhu ze strany nájemce.

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.
Jistota

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na složení vratné jistoty ve výši 1 násobku měsíčního nájemného.

2. Pronajímatel je oprávněn při skončení nájmu použít složenou jistotu k úhradě splatných pohledávek na nájemném, zálohách a k úhradě splatných nedoplatků týkajících se záloh nebo k úhradě jiných splatných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, včetně smluvních pokut a náhrady způsobené škody, nebyla-li nájemcem uhrazena v dohodnuté lhůtě.
3. Smluvní strany se dohodly, že složená jistota nebude úročena.

V.
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.

VI.
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. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pouze pro svou potřebu a je si vědom toho, že není oprávněn poskytnout je do podnájmu třetím osobám.
5. Jakékoliv stavební úpravy vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli případné škody způsobené jeho provozem.
6. 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.
7. 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.).
8. 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.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nejpozději 2 měsíce před skončením nájmu prohlídky se zájemci o nájem předmětu nájmu.
10. 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 10.000,- Kč, náhrada škody tímto není dotčena.
11. 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. Případné změny a dodatky smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou potvrzenou souhlasně oběma smluvními stranami.
3. 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.
4. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.
5. Přílohy:

   Příloha č. 1 – Specifikace a umístění předmětu nájmu

   Příloha č. 2 – Provozní řád Centra AdMaS FAST VUT

V Brně dne 29. 3. 2024

Pronajímatel:

[redacted]

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

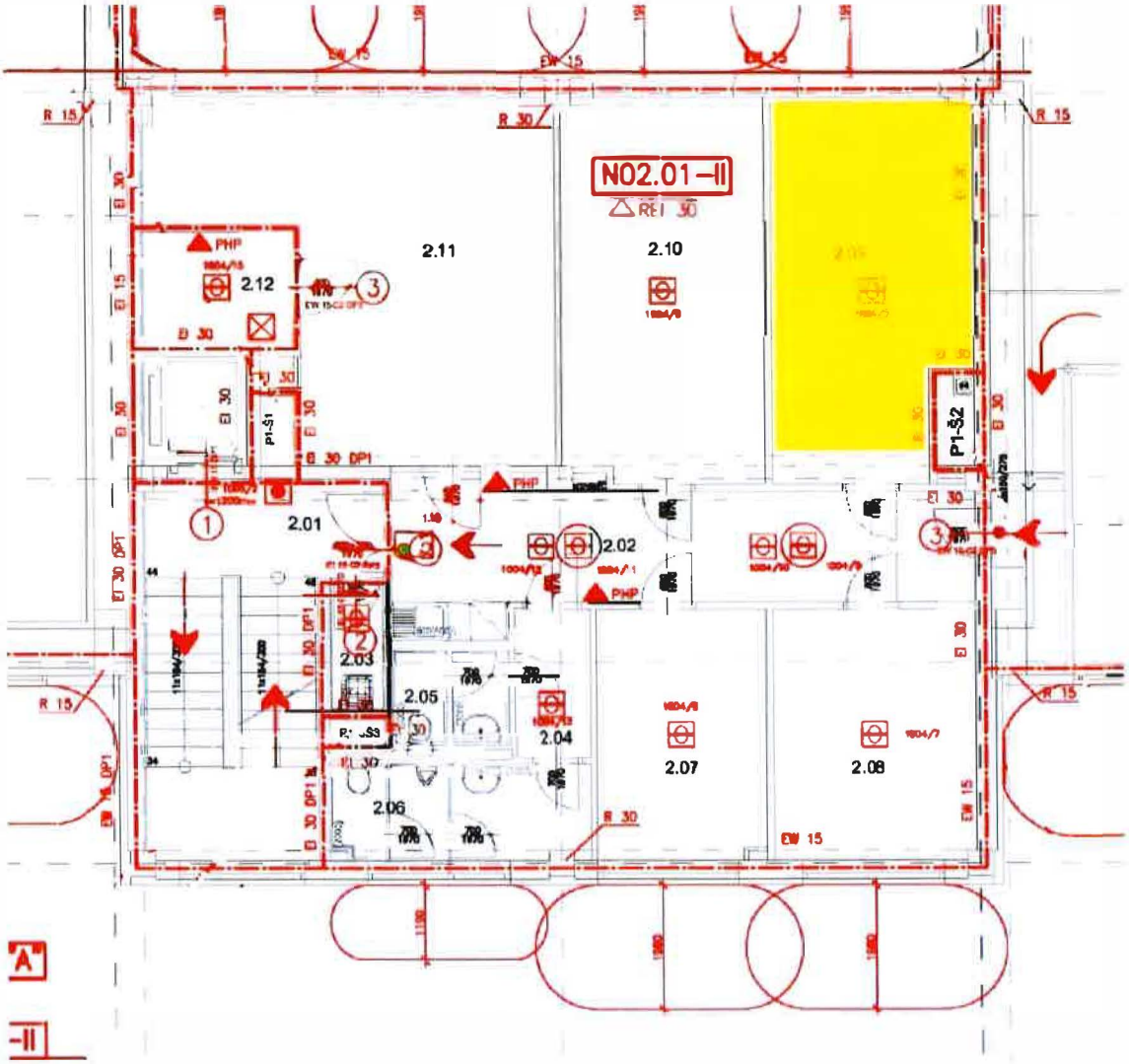
Nájemce:

[redacted]

Ing. Tomáš Ondráček, Ph.D.
jednatel

Příloha č. 1 - Specifikace a umístění předmětu nájmu

2. NP



Místnost (poloha)	Druh místnosti	Výměra v m²	Podlaha
P1 - 2 NP 2.09	KANCELÁŘ	18,60	PVC