

## DODATEK Č. 4

### KE SMLouvĚ O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Číslo dodatku: 26422/2020/04

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku a za následujících podmínek tyto smluvní strany

#### Vysoké učení technické v Brně

Sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno  
IČ: 00216305 (veřejná vysoká škola, nezapisuje se do OR)  
DIČ: CZ00216305  
Bankovní spojení: účet č. 111043273/0300 vedený u ČSOB, a.s.  
Zastoupené: Mgr. Ing. Danielou Němcovou, kvestorkou

Kontaktní osoba za Pronajímatele v technických záležitostech dle této smlouvy:


**Správa budov II - Kraví Hora**

Telefon: 

dále v textu též jako „Pronajímatel“, „Vysoké učení technické v Brně“ či „VUT v Brně“

a

#### Blatrysk, s.r.o.

Sídlem: Šumavská 31, 602 00 Brno - Veverí  
IČ: 60721634  
DIČ:   
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně zapsaná v oddílu C, vložka 16563  
Zastoupená: Ing. Mojmírem Růžičkou, jednatelem

Nájemce prohlašuje, že **JE** plátcem DPH.

Adresa pro doručování písemností (dle článku IX. smlouvy), je shodná s adresou sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy, vyjma doručování daňových dokladů – faktur, které budou Nájemci doručovány na tuto sdělenou e-mailovou adresu:



dále v textu též jako „Nájemce“

(společně dále též jako „smluvní strany“)

Z důvodu přestěhování Nájemce se smluvní strany tímto dohodly na změně čl. I., odst. 1, čl. II., odst. 1, čl. III., odst. 1, čl. IV., odst. 1, čl. V., odst. 1, čl. VI., čl. VIII, čl. XII., odst. 1 a čl. XIV., odst. 2 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. 26422/2020/00 ze dne 14. 1. 2021, které nově zní:

#### I. Vlastnictví Pronajímatele

1. Pronajímatel tímto výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na adrese Rybkova 23, Brno, Kraví hora, resp. budovy bez čp /č. ev., objekt občanské vybavenosti

(objekt č. 19) ležící na pozemku parc. č. 715, jakož i pozemků parc. č. 730 a 731, to vše příslušným katastrálním úřadem zapsané na LV 959 pro katastrální území Veveří, obec Brno, okres Brno-město.

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále též jen jako „smlouva“) přenechává níže specifikované prostory, tj.:

- Místnost č. SO19.S103 o výměře 52,72 m<sup>2</sup> nacházející se v objektu č. 19
- Místnost č. SO19.S104 o výměře 24,44 m<sup>2</sup> nacházející se v objektu č. 19
- Místnost č. SO19.S105 o výměře 30,75 m<sup>2</sup> nacházející se v objektu č. 19
- Místnost č. SO19.S106 o výměře 5,77 m<sup>2</sup> nacházející se v objektu č. 19
- 2 parkovací stání č. 2 a 16 nacházející se na parkovišti P1, parc. č. 731
- 1 parkovací stání č. 8 nacházející se na parkovišti P2, parc. č. 730

do úplatného užívání Nájemci a Nájemce je do svého nájmu přijímá.

## III. Účel nájmu a údaj o předmětu podnikání (činnosti)

1. Účelem nájmu shora uvedených prostor je jejich využívání Nájemcem výlučně k níže uvedené činnosti:

- Místnosti č. SO19.S103, SO19.S104, SO19.S105 a SO19.S106 – dílna na výrobu podlah, oprava, údržba, čištění strojů
- 3 parkovací stání k parkování automobilů

## IV. Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na **dobu určitou od 1. září 2024 do 31. srpna 2026.**

## V. Nájemné

1. Obvyklá výše nájemného za užívání Předmětu nájmu činí 7.658, Kč. S ohledem na skutečnost, že však Nájemce provedl na své náklady a se souhlasem Pronajímatele opravu Předmětu nájmu v celkové hodnotě 46.500,- Kč, zavazuje se tuto hodnotu Pronajímatel Nájemci uhradit, a to formou slevy z nájmu ve výši 1.937,- Kč měsíčně z obvyklé výše nájmu. Smluvní strany proto ujednávají a Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu hradit nájemné ve výši **5.721,- Kč za kalendářní měsíc** bez příslušné sazby DPH. Smluvní strany současně ujednávají, že takto Pronajímatel poskytuje Nájemci slevu z nájmu do 31. srpna 2026. Dojde-li jakýmkoli způsobem k případnému prodloužení trvání smluvního vztahu, zavazuje se Nájemce pro období počínaje 1. zářím 2026 hradit plnou výši nájemného v místě a čase obvyklou (tj. dle kalkulace Pronajímatele). Rozpis provedených oprav tvoří **přílohu č. 6** této smlouvy.

## VI. Plnění spojená s nájmem

1. Součástí shora ujednaného nájemného nejsou úhrady za následující (dle článku VI. odst. 2) poskytované dodávky médií a ostatní služby v souvislosti s nájmem.

2. Pronajímatel se zavazuje ve smyslu článku VI. odst. 1 k poskytování těchto dodávek médií a služeb v souvislosti s nájmem:

- a) **elektrické energie,**

- b) **tepla,**
- c) **plynu – neposkytuje se,**
- d) **vodného + stočného + odvodu srážkové vody,**
- e) **služeb** sestávajících z: elektrické energie, tepla, vodného + stočného + odvodu srážkové vody ve společných prostorách nemovitosti/areálu, v němž se nachází Předmět nájmu; úklidu a údržby (drobných provozních oprav) společných vnitřních a venkovních prostor areálu VUT v Brně, Kraví hora, v němž se nachází Předmět nájmu; deratizace; odvozu a likvidace odpadu; vrátnice – recepce; ostrahy areálu; revizí a kontrol technických zařízení a provozuschopnosti budov; kontrol provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení budovy

(dále též společně jen jako „**plnění spojená s nájmem**“).

3. Cena za plnění spojená s nájmem dle článku VI. odst. 2 je po dohodě smluvních stran stanovena ve výši: **8.805,- Kč za kalendářní měsíc** bez příslušné sazby DPH. Kalkulace ceny za plnění spojená s nájmem je nedílnou součástí této smlouvy jako její **příloha č. 3**. Nájemce s touto cenou vyslovuje svůj bezvýhradný souhlas. Smluvní strany zároveň vylučují aplikaci ustanovení § 2303 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. Cena za plnění spojená s nájmem dle článku VI. odst. 3 je stanovena dle množství osob užívajících a množství a druhu elektrospotřebičů nacházejících se v Předmětu nájmu tak, jak je Nájemce nahlásil Pronajímateli k datu uzavření této smlouvy. Množství osob užívajících a množství a druh elektrospotřebičů nacházejících se v Předmětu nájmu si Pronajímatel vyhrazuje podrobit své kontrole. V případě Nájemcem zamýšlené změny v množství osob užívajících a v množství a druhu elektrospotřebičů nacházejících se v Předmětu nájmu je tuto Nájemce povinen předem oznámit Pronajímateli. Pronajímatel na základě Nájemcem sdělené zamýšlené změny dle věty předchozí provede aktualizaci kalkulace ceny za plnění spojená s nájmem a tuto doručí Nájemci. Nájemce se zavazuje, že po doručení aktualizované kalkulace ceny za plnění spojená s nájmem bude tuto respektovat a hradit cenu za plnění v takto změněné výši.

5. Cena za plnění spojená s nájmem dle článku VI. odst. 3 bude vždy fakturována s daní z přidané hodnoty v zákonné výši. Na úhrady za plnění spojená s nájmem je Pronajímatel oprávněn Nájemci v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, vystavit daňový doklad – fakturu. Částka bude fakturována společně s nájmem.

6. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že ceny, za které Pronajímatel nakupuje plnění spojená s nájmem od jejich (prvotních) dodavatelů, podléhají každoročně změnám (navýšení) nezávisle na vůli Pronajímatele a zavazuje se, že roční navýšení příslušných cen, které Pronajímatel v odpovídajícím poměru promítne do celkové ceny za poskytování plnění spojených s nájmem dle článku VI. odst. 3 a oznámí Nájemci formou doručení nové kalkulace ceny za poskytování plnění spojených s nájmem, bude respektovat a bude hradit cenu za plnění spojená s nájmem v takto změněné výši.

7. Pronajímatel a Nájemce bezvýhradně ujednávají, že nájemné a cenu za plnění spojená s nájmem je Pronajímatel oprávněn každoročně ke dni 1. února zvyšovat podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Toto navýšení se Nájemce zavazuje respektovat. Navýšení nájemného a ceny za plnění spojená s nájmem je Pronajímatel oprávněn doúčtovat kdykoliv v průběhu příslušného kalendářního roku.

8. Pronajímatel a Nájemce dále bezvýhradně ujednávají, že Pronajímatel je oprávněn na nájemné (viz. článek V. této smlouvy) a plnění spojená s nájmem vystavit více nebo jeden společný platební doklad – platební kalendář.

9. Pronajímatel a Nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost jakéhokoli daňového dokladu – faktury dle tohoto článku smlouvy bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jeho vystavení.

## VIII.

### Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím shora uvedené doby, na kterou byl sjednán.
2. V průběhu doby nájmu mohou Pronajímatel i Nájemce vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí **2 (slovy: dva) měsíce**. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2310 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Výpovědní doba počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Pronajímatel a Nájemce pak výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) výpověď doručována, tuto nepřevzme, že výpovědní doba počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího měsíci, ve kterém byla výpověď doručena ve smyslu následujícího článku smlouvy.
4. Nájemce je za jakýchkoli okolností povinen a zavazuje se mít ke dni skončení nájmu dle této smlouvy z Předmětu nájmu dle ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy vyklizeny všechny movité věci a/nebo jakékoli další hodnoty ve svém vlastnictví a/nebo oprávněném užívání (dále v textu pouze jako „věci“), jinak se dopouští porušení této smlouvy.
5. V případě, že se Nájemce stane nekontaktním, zejména nepřebírá doručované písemnosti, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je rovněž oprávněn od smlouvy odstoupit, jestliže je Nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhradou za plnění spojená s nájmem po dobu delší než 1 (slovy: jeden) měsíc. Pronajímatel je nadto oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy, rovněž i v případě, že Nájemce přes písemné upozornění ze strany Pronajímatele porušuje/opakovaně poruší kteroukoliv ze svých povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy či platných právních předpisů. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, je účinné od okamžiku jeho doručení Nájemci a smlouva se ruší ke dni jeho doručení Nájemci (k tomu rovněž viz. článek IX. této smlouvy).
6. Nájem dle této smlouvy může být rovněž předčasně ukončen i písemnou dohodou smluvních stran.

Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2311, § 2312, § 2314 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na smlouvu a veškerá práva a povinnosti stran vzniklé na základě smlouvy.

## XII. Jistota

1. Nájemce se zavazuje do 15-ti (slovy: patnácti) dní od podpisu této smlouvy složit zejména k zajištění svých případných závazků z této smlouvy na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši: **43.578,- Kč** jako jistotu Pronajímatele. Protože však Nájemce složil jistotu ve výši **34.419,- Kč** již z titulu smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. 26422/2020/00 ze dne 14. 1. 2021 s Pronajímatelem, prohlašují smluvní strany, že jsou si této skutečnosti vědomy a již složená jistota, kterou se Nájemce zavazuje dorovnat do výše dle věty první tohoto odstavce, bude sloužit k zajištění případných závazků Nájemce z této smlouvy. Nájemce se tedy zavazuje k dorovnání jistoty do výše 43.578,- Kč tak, že složí na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do 15-ti (slovy: patnácti) dní od podpisu této smlouvy částku ve výši **9.159,- Kč** (s uvedením variabilního symbolu č. 103805).

#### **XIV. Smluvní pokuty**

2. V případě, že Nájemce poruší jakoukoli povinnost dle ujednání článku VII. odst. 1 písm. a) až o) nebo povinnost dle článku VIII. odst. 4 této smlouvy, jedná se o porušení této smlouvy a Nájemce je povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této smlouvy. Ustanovení článku VII. odst. 1 písm. k) tím není nijak dotčeno, tj. nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobenou mu porušením povinnosti Nájemcem dle článku VII. odst. 1 písm. k) není zaplacením smluvní pokuty dle tohoto článku nijak dotčen.

Příloha č. 1 smlouvy - Plánek a specifikace Předmětu nájmu a příloha č. 3 smlouvy - Kalkulace ceny za plnění spojená s nájmem se nahrazují přílohami tohoto dodatku.

Tento dodatek byl vyhotoven ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží 1 (slovy: jedno) a pronajímatel 2 (slovy: dvě) vyhotovení.

Tento dodatek č. 4 je nedílnou součástí výše uvedené Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Tento dodatek nabývá účinnosti 1. 9. 2024.

Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se nemění.

**Přílohy:**        **č. 1** – Plánek a specifikace Předmětu nájmu

**č. 3** - Kalkulace ceny za plnění spojená s nájmem od 1. 9. 2024

**č. 6** –

Rozpis provedených oprav

V Brně dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mgr. Ing. Daniela Němcová  
kvestorka  
za Pronajímatele

\_\_\_\_\_  
Ing. Mojmír Růžička  
jednatel  
za Nájemce