

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. a ustanovení § 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]

Kontaktní osoba za pronajímatele ve věcech této smlouvy:

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

MONTTEL, spol. s r.o.

se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1947/37a, Černá Pole, 602 00 Brno
zastoupená: Marek Ševčík, jednatel
IČ: 65278208
DIČ: CZ65278208
Bankovní spojení: [REDACTED] [REDACTED]

Kontaktní osoba za pronajímatele ve věcech této smlouvy:

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. Veverí, a to budovu R na ul. Rybkova 1, 602 00 Brno.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání (dále jen předmět nájmu či pronajaté prostory), nacházející se ve 3. nadzemním podlaží budovy R, označené (číslované) jako R312, kancelář o výměře 18,80 m², R313, kancelář o výměře 26,16 m², R314, kancelář o výměře 17,50 m².
3. Bližší specifikace a umístění předmětu nájmu v budově 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. této smlouvy.

6. Nájemce bude užívat pronajaté prostory jako své sídlo a provoz v souladu se svým předmětem činnosti, k čemuž mu pronajímatel uděluje souhlas. 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. Obojí podléhá schválení pronajímatelem.
9. Všechny klíče od předmětu nájmu jsou zahrnuty v klíčovém systému budovy, 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, zánik nájmu

1. Smlouva se sjednává na dobu neurčitou s platností dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a s účinností ode dne **1. 10. 2024**.

Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, výpovědní doba činí **3 měsíce** a 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 3.500 Kč/m²/rok u kancelářských prostor v budově R - Rybkova 1, Brno (celkem 62,46 m²) a částkou 175 Kč/m²/rok za užívání společných prostor (celkem 62,46 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 tedy 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
- 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.:

229 540 Kč bez DPH

slovy dvěsetdvacetdevětstipětsetčtyřicet korun českých

Měsíční nájemné činí:

19 128 Kč bez DPH

slovy devatenáctstodvacet osm korun českých

4. Pronajímatel a nájemce 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. ledna 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 (celkem 62,46 m²) uvedené výše v odst.A.1.a). a poměrnou částkou 24,85 Kč/ m²/rok za užívání společných prostor (celkem 62,46 m²).
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli paušální platby na energie a média (dále jen paušál) ve výši:

2 716 Kč bez DPH

slovy dvětisícesedmsetšestnáct 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.

C. Celková měsíční platba za nájemné a služby, energie a media činí:

21 844 Kč bez DPH

slovy dvacetjednatísícosmsetčtyřicetčtyři korun českých

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel vystaví na tuto částku daňový doklad dle identifikačních údajů nájemce.

D. Ostatní ustanovení

1. Příslušná sazba DPH bude stanovena dle zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění.
2. Pronajímatel vystaví na celkové měsíční platby vždy jeden daňový doklad dle zákona č. 235/2004 Sb. zákon o dani z přidané hodnoty.

3. V případě prodlení nájemce s kteroukoliv platbou má pronajímatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody tímto není dotčen.

IV. **Jistota**

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na složení vratné jistoty ve výši **trojnásobku** měsíčního nájemného na bankovní účet [REDACTED] do 14 dnů od podpisu této smlouvy jako samostatná platba.
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. **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.

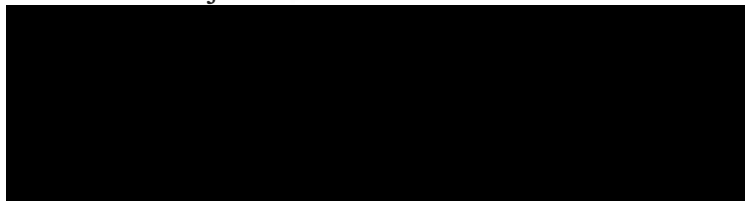
VI.

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, dvě pro pronajímatele a dvě pro nájemce.
5. Přílohy: Příloha č.1 – Specifikace a umístění předmětu nájmu
Příloha č.2 – Seznam příslušenství a vybavení v pronajímaných prostorách
(nedílnou součástí smlouvy se stane po převzetí předmětu nájmu)

V Brně dne**24.-09-2024**..... 2024

Pronajímatel:



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

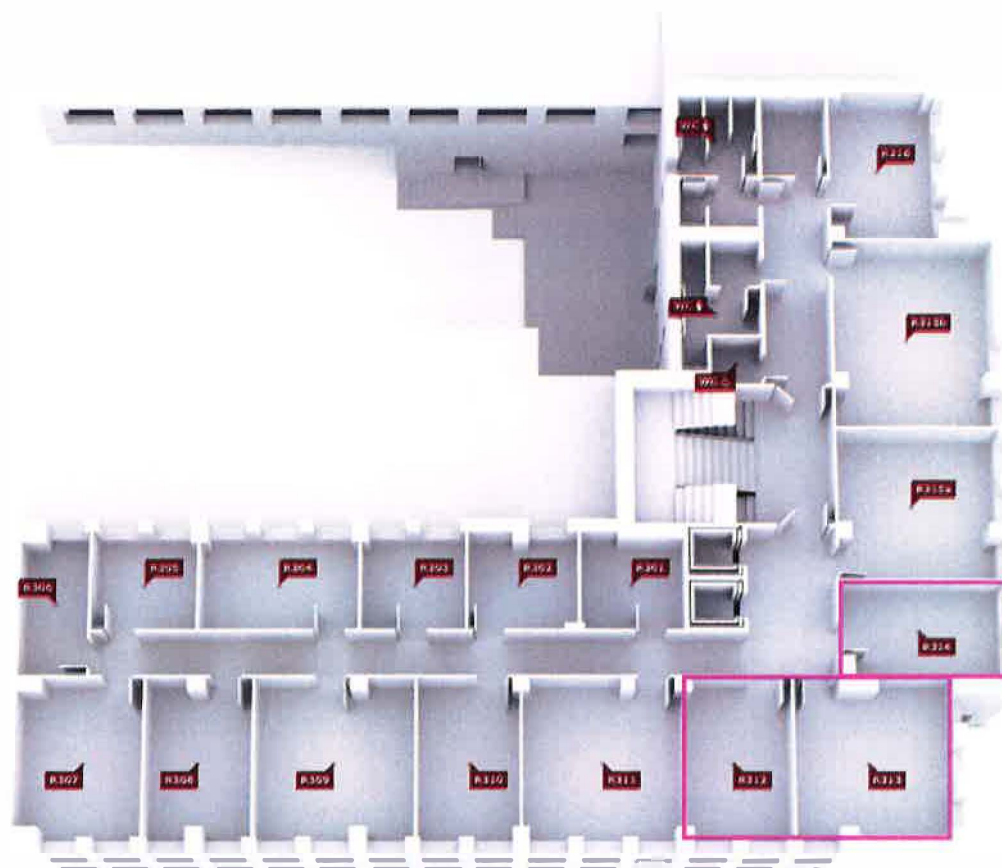
Nájemce:



jednatel

Příloha č.1 - Specifikace a umístění předmětu nájmu

Budova R – 4. NP — schéma



ulice Vavří