



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
mezi:

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

veřejná vysoká škola zřízená zákonem č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně

se sídlem: nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

zastoupená: Ing. Silvií Vodinskou, kvestorkou

IČO: 70883521

DIČ: CZ70883521

KB č. ú:

za věcné plnění odpovídá:

dále jako „pronajímatel“

a

Blogic Consulting s.r.o

se sídlem: Nad Stráněmi 5656, 760 05 Zlín

zastoupená: Ing. Františkem Bolfem, jednatelem

IČO: 11833459

DIČ: CZ11833459, není plátce DPH

společnost zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 124936

Fio banka č. ú.:

dále jako „nájemce“

s následujícím obsahem:

§ 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:

budova č.p. 5656, v části obce Zlín, stojící na pozemku st. p.č. 9000, o výměře 1653 m², LV: 1584, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, katastrální území a obec Zlín.

Tyto nemovitosti jsou součástí „Vědeckotechnického parku ICT“ (dále též jen jako „VTP ICT “ nebo „budova“).

2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu ve výše uvedené budově specifikovaný takto:
 - kancelář o výměře 28,36 m² (místnost A2.17),
 - nájemce má právo užívat společné prostory tvořené chodbami a společným schodištěm včetně výtahů.

Přesná poloha nebytových prostor umístěných v předmětné budově je zřejmá ze situačního výkresu, který tvoří Přílohu č. 1 k této smlouvě a je její nedílnou součástí (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“).

3. Nájemce je oprávněn využívat veškeré přípojky na dodavatele veřejných služeb (elektřina, voda, telefon atd.) v rozsahu, který bude nezbytný pro provoz předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje zajistit po celou dobu nájmu dle této smlouvy pro nájemce volné a nerušené užívání veřejných přípojek na

dodavatele veřejných služeb v souladu s obchodními podmínkami místně příslušných dodavatelů veřejných služeb resp. pronajímatele, pokud jsou veřejné služby dodávány pronajímatelem.

4. Nájemce včetně jeho obchodních a jiných partnerů je rovněž oprávněn spoluužívat všechny přístupové komunikace k předmětu nájmu nacházející se v areálu pronajímatele označovaném jako VTP, a to zejména za účelem dopravy osob a zboží, jež souvisí s předmětem podnikání nájemce, jež bude vykonáván nájemcem v předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou a jejími přílohami.
5. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci jakož i jeho obchodním a jiným partnerům (včetně zaměstnanců) umožní a zajistí volný a neomezený přístup i příjezd k předmětu nájmu z veřejně přístupných komunikací po řádně vybudovaných komunikacích.
6. Pronajímatel se současně zavazuje zajistit, že v případě, pokud nebude vlastníkem odpovídajících přístupových komunikací, bude mít po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou odpovídající oprávnění, aby mohl zajistit a poskytnout přístup k předmětu nájmu pro nájemce a další v této smlouvě specifikované osoby.
7. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své sídlo zapisované do obchodního rejstříku či místo podnikání zapisované do živnostenského rejstříku.

§ 2

Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem užívání kancelářských prostor. Nájemce tento předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přijímá.
2. Nájemce si ke své činnosti zajistí vlastním nákladem všechna potřebná povolení a revize všech zařízení v jeho vlastnictví umístěných do předmětu nájmu, a to i za eventuální součinnosti pronajímatele. Nájemce je povinen dodržovat lhůty pro povinné kontroly a revize všech zařízení, které v prostorách VTP ICT používá a které nejsou předmětem nájmu podle této smlouvy. O revizích bude nájemce na vyžádání informovat pronajímatele formou předání kopie revizních zpráv v případě potřeby. V případě stavebních úprav je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Provede-li nájemce v pronajatých prostorách stavební úpravy, je povinen při ukončení pronájmu ve VTP ICT na vlastní náklady uvést prostory do původního stavu, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu, a to po celou dobu trvání nájmu.
4. Pokud bude nájemce chtít účel nájmu změnit, či rozšířit o další činnosti, může se tak stát jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Předmět podnikání nájemce:
 - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

§ 3

Doba nájmu, předání předmětu nájmu

1. Nájemní vztah začíná 1. 1. 2025 a uzavírá se na dobu určitou, a to do 31. 12. 2028.
2. Smluvní strany sjednávají, že předmět nájmu bude předán nájemci k užívání ve stavu vhodném k plnému užívání v souladu s touto smlouvou a převzat nájemcem k užívání v souladu s touto smlouvou ke dni 1. 1. 2025 (dále jen „Datum předání“).

3. K Datu předání předmětu nájmu podepíše pronajímatel a nájemce předávací protokol zachycující stav předmětu nájmu při jeho předání (dále jen „**Předávací protokol**“). V Předávacím protokole budou zaznamenány stav a také závady na předmětu nájmu a předání veškerých dokumentů pro užívání předmětu nájmu, zaznamenání stavu měřičů spotřeby v serverovně, předání veškerých klíčů, přístupových kódů a karet atd.
4. Pokud budou při předání shledány vady, budou zaznamenány do Předávacího protokolu. Pronajímatel je povinen opravit všechny vady zjištěné při předání předmětu nájmu bez zbytečného prodlení na své náklady, nejpozději však ve lhůtách uvedených v Předávacím protokolu smluvními stranami. Pokud pronajímatel nesplní svoji povinnost k odstranění vad, je nájemce oprávněn odstranit tyto vady na náklady pronajímatele, přičemž tyto náklady musí být přiměřené.

§ 4

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájmu.
2. Pronajímatel má právo za přítomnosti nájemce provést kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění stavu majetku pronajímatele. Rovněž tak má právo vstupu do prostor při prováděných opravách, a to po předchozím projednání s nájemcem. V případě havárie má pronajímatel právo okamžitého vstupu do předmětu nájmu, a to za účelem odstranění havárie.

§ 5

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen hradit nájemné ve výši a způsobem sjednaným v této smlouvě.
2. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách a v celém VTP ICT dodržovat všechny bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy, včetně těch, které jsou součástí případných vnitřních organizačních aktů pronajímatele. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobí porušením výše uvedených předpisů.
3. Nájemce dbá na čistotu a pořádek v pronajatých prostorách. Nájemce nebude svou činností omezovat další nájemce ve VTP ICT.
4. Nájemce je povinen na požádání umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele vstup do pronajatých prostor v přítomnosti svého zástupce za účelem provedení kontroly stavu a způsobu užívání pronajatých prostor.
5. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu v případě potřeby komerčního využití internetu uzavřít smlouvu se společností AVONET, s.r.o., IČO: 25322478 nebo Zlín Net, a.s., IČO: 25313428, které poskytují elektronickou komunikaci do objektu VTP-ICT. Bližší práva a povinnosti upraví konkrétní smlouva mezi nájemcem a společností poskytující elektronickou komunikaci.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád VTP ICT, který je dán aktuálně platnou směrnicí děkana popisující provoz v budově. Nájemce bude s „Provozním řádem VTP“ prokazatelně seznámen před nastěhováním do prostor dle této smlouvy. Nájemce zajistí prokazatelné seznámení všech svých pracovníků s uvedenými provozními řády. Povinnost nájemce seznámit s výše uvedenými provozními řády platí i pro všechny nové pracovníky nájemce, kteří nastoupí i v termínech po podpisu této smlouvy. Ustanovení provozních řádů nemohou v žádném ohledu měnit ustanovení této smlouvy a ustanovení této smlouvy mají v případě rozdílu přednost před ustanoveními provozních řádů.
7. Nájemce je povinen, nejpozději ve lhůtě 15 dnů ode dne skončení nájmu podat případně příslušný návrh na výmaz sídla / provozovny z příslušného veřejného rejstříku, ve smyslu výmazu sídla / provozovny nájemce z budovy VTP ICT. Zápis ve veřejném rejstříku musí být proveden nejpozději k poslednímu dni následujícího měsíce po skončení nájmu. Pokud tak nájemce neučiní ani v dodatečné lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele ke splnění této povinnosti, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč.

§ 6

Nájemné a jeho valorizace

1. Dohodnuté roční (12 kalendářních měsíců) nájemné činí: 85 080,- Kč/rok bez DPH (slovy: osmdesát pět tisíc osmdesát korun českých).

Nájemné bude hrazeno měsíčně, tj. v měsíční výši 7.090 Kč + DPH. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude první den kalendářního měsíce, za který bude nájemné placeno.

2. Vedle nájemného bude nájemce měsíčně hradit pronajímateli poplatek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor o výměře 28,36 m², kterých výčet je uveden v Příloze č. 3 (dále jen „Poplatek“). Výše poplatku je vypočtena každý měsíc dle výše skutečných nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor v daném měsíci přepočtena dle poskytnuté výměry. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den kalendářního měsíce, za který jsou Poplatky hrazeny.
3. Nájemce dále bude měsíčně hradit poplatek za každý telefonní přístroj dle předávacího protokolu ve výši 600,- Kč/rok bez DPH (slovy: šest set korun českých). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude první den kalendářního měsíce, za který bude poplatek za telefon placeno.
4. Spotřeba elektrické energie, spotřeba tepla, teplé vody (dodávka tepla v horké vodě), vodného, stočného a srážkovného budou nájemci účtovány na základě podílu na celkové spotřebě budovy dle poměru poskytnuté výměry k celkové výměře budovy a dle aktuálních cen příslušného dodavatele. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění částky. Fakturovány budou po obdržení faktury od dodavatele energií/služeb. To neplatí, pokud nájemce ohledně konkrétních médií na svoji žádost uzavře napřímo smlouvu s dodavatelem odpovídajících energií/služeb, když, je-li to technicky možné, pronajímatel je povinen tuto možnost nájemci umožnit.
5. K Poplatku a částce za nájemné, spotřebovanou elektrickou energii, teplo, teplou vodu (horká voda a pára) vodné, stočné a srážky bude pronajímatelem připočtena sazba DPH ve výši dle příslušného právního předpisu.
6. Platby dle výše uvedených bodů budou realizovány na základě faktury daňového dokladu, který bude pronajímatelem vystaven do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktury bude 14 dnů ode dne vystavení. Platby jsou hrazeny na běžný účet pronajímatele uvedený v hlavičce smlouvy pod variabilním symbolem, kterým bude číslo příslušné faktury.
7. Smluvní strany se dohodly a jsou si vědomy toho, že pro tento smluvní vztah platí ustanovení § 2234 občanského zákoníku.
8. V případě prodlení s úhradou nájemného či jakékoli jeho části či prodlevy s úhradou za poskytovaná plnění, nebo plateb dle odst. 4, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úrok z prodlení v aktuální zákonné výši z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
9. Smluvní strany se dohodly, že faktury budou zasílány v elektronické podobě ve formě samostatného elektronického souboru ve formátu pdf přiloženého k e-mailové zprávě odeslané na uvedenou e-mailovou adresu: [REDAKCE]. Smluvní strany se dohodly a souhlasí s tím, že veškeré elektronické faktury budou považovány za doručené následující den po dni prokazatelného odeslání elektronické faktury na e-mailovou adresu uvedenou ve smlouvě. V případě změny e-mailové adresy pro zasílání faktur se nájemce zavazuje změnu neprodleně oznámit druhé smluvní straně, a to na e-mailovou adresu: pohledavky@utb.cz. Následky neoznámení změny e-mailové adresy jdou k tíži nájemce.
10. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného zohledňující meziroční míru inflace následovně: Pronajímatel bude oprávněn po zveřejnění míry inflace za předcházející kalendářní rok (podle oficiálního sdělení Českého statistického úřadu) s účinností vždy k 1. únoru příslušného roku jednostranně upravit jejich výši, a to o hodnotu takto zveřejněné výše inflace za předcházející kalendářní rok, nejvýše však o 5 % ročně. Pronajímatel se zavazuje o upravení bez zbytečného odkladu písemně nájemce vyrozumět.

(vyrozumění o valorizaci). Pronajímatel bude oprávněn nájemci vyúčtovat rozdíl mezi nájemným po zohlednění inflace a nájemným skutečně v daném kalendářním roce zaplaceným, vyúčtování, včetně náležitě faktury zašle pronajímatel nájemci současně s vyrozuměním o valorizaci.

§ 7

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté prostory nebo jejich část pronajmout třetím osobám.

§ 8

Údržba a oprava

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu ve smyslu a v rozsahu podle § 8 odst. 3 této smlouvy udržovat na své náklady s péčí řádného hospodáře v dobrém a použitelném stavu, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, a při ukončení nájemního vztahu jej předá v dobrém a použitelném stavu zpět pronajímateli tzn. uklizen a vymalován, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Náklady na opravu a údržbu zařízení, která nainstaluje v předmětu nájmu nájemce, jdou k jeho tíži.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že závady vzniklé v pronajatých prostorách, které nezpůsobil nájemce, bude hradit pronajímatel, a naopak, závady prokazatelně způsobené nájemcem, bude hradit nájemce. Dále se dohodli, že náklady na opravy a údržbu předmětu nájmu, jestliže náklad na jednotlivou opravu, údržbu nepřesáhne částku ve výši 5 000,- Kč (provádí-li se na téže věci několik oprav / zásahů, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy / zásahy.), jdou na účet nájemce, který je povinen zajistit jejich provedení. Veškeré revize a ostatní opravy, údržbu, které nejsou uvedeny v předchozí větě tohoto odstavce, je povinen na své náklady zajišťovat a vykonat pronajímatel, a to průběžně a pravidelně a v souladu s právními předpisy v intervalech stanovenými právními předpisy, případně, pokud není odpovídající interval stanoven právními předpisy, bez zbytečného odkladu po výzvě nájemce doručené pronajímateli. Pokud pronajímatel v přiměřené době po obdržení písemného upozornění nesplní svoji povinnost, je nájemce oprávněn provést tyto opravy a údržbu na náklady pronajímatele, přičemž tyto náklady musí být přiměřené.

§ 9

Ukončení nájemní smlouvy

1. Pronajímatel i nájemce mohou tuto nájemní smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu.
2. Výpovědní doba činí 3 měsíce a bude běžet počínaje prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Výpověď je nutné učinit písemně, formou doporučeného dopisu, odeslaného druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že druhá smluvní strana odmítne převzít doporučený dopis z jakéhokoli důvodu anebo se ho nepovede doručit z jiného důvodu, má se za doručení desátým dnem od jeho odeslání.
4. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti (např. prodlení nájemce s úhradou nájmu či ceny služeb/energií delší než 20 dnů), má dotčená strana právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

§ 10

Náhrada škody

1. Každá ze smluvních stran nese odpovědnost za způsobenou škodu v rámci platných právních předpisů a této smlouvy. Obě strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci jejich možného vzniku.

2. Žádná ze stran neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku porušení povinností druhé smluvní strany nebo která vznikla v důsledku vyšší moci.

§ 11

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy.
2. Veškeré změny této smlouvy nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně, jako takové označeny, očíslovány a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
4. Smlouva podléhá zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dne 1. 1. 2025.
6. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech v jazyce českém, po jednom pro každou ze smluvních stran.
7. Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy v jakémkoli směru nezákonným, neplatným či nevykonatelným, zákonnost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli takové nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonnému, neplatnému či nevykonatelnému ustanovení svým významem co nejbližší.
8. Smluvní strany tímto prohlašují, že obsah této smlouvy přečetly, plně mu rozumějí, a smlouvu uzavírají v dobré víře jako akt své svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Zakreslení nebytových prostor
 - Příloha č. 2: Výčet služeb zahrnutých v Poplatku

Ve Zlíně dne:

Ve Zlíně dne: 25. 11. 2024

Za pronajímatele:

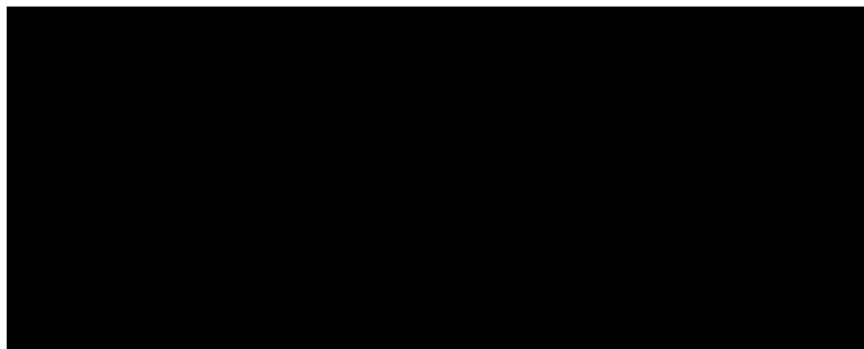
Za nájemce:

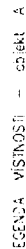


Ing. Silvie Vodinská
kvestorka



Ing. František Bolf
jednatel





2004

[illegible]

Výčet služeb zahrnutých v paušálním poplatku

Nájemce bude pronajímateli měsíčně hradit paušální poplatek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním všech prostor. Pronajímatel se v rámci plnění zavazuje poskytovat nájemci následující služby:

- recepční služby v době od 7:00 do 15:00 hod.;
- ostraha objektu – režim ostrahy objektu je určen smlouvou mezi UTB ve Zlíně a bezpečnostní agenturou zajišťující ostrahu objektu, zabezpečovací systém je napojen na PCO, na plášti objektu a ve vstupu do objektu jsou instalovány kamery, režim zabezpečení bude upraven dle aktuální potřeby, ostraha objektu je v ceně služeb;
- požárně zabezpečovací systém je vyveden na vrátnicích a také na PCO ostrahy objektů;
- třídění pošty nájemce;
- úklid kanceláří a společných prostor v době od 17:00 do 22:00 hod. nebo dle dohody;
- vysávání kanceláří 1 x týdně;
- úklid sněhu v okolí objektu;
- mytí oken není součástí paušálního poplatku, pronajímatel zajistí dle požadavku nájemce na jeho náklady;
- odvoz odpadu – režim odvozu odpadu je dán smlouvou mezi UTB ve Zlíně a firmou zajišťující odvoz odpadu;
- běžná údržba.