# NÁJEMNÍ SMLOUVA

Číslo smlouvy: 05063/2025/00

uzavřely ve smyslu ustanovení **§ 2302 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**, 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: xxxxxxxx

**ID DS: xxxxxxxx**

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: xxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

dále v textu též jako **„Pronajímatel“**

a

**doc. MgA. Filip Cenek**

Narozen: xxxxxxxxxx  
Bytem: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**ID DS: xxxxxxx**

Doručovací adresa: xxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxx

dále v textu též jako **„Nájemce“**

(společně dále též jako „smluvní strany“)

**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 č.p. /č. ev., objekt občanské vybavenosti (objekt č. 11) ležící na pozemku parc. č. 701, příslušným katastrálním úřadem zapsané na LV 959 pro katastrální území Veveří, obec Brno, okres Brno-město.

**II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto nájemní smlouvou (dále též jen jako „smlouva“) přenechává níže specifikované prostory, tj.:
   * **Místnost č. SO11.124 o výměře 16,91 m2 nacházející se v objektu č. 11**
   * **Místnost č. SO11.125 o výměře 14,90 m2 nacházející se v objektu č. 11**
   * **Místnost č. SO11.126 o výměře 15,27 m2 nacházející se v objektu č. 11**
   * **Místnost č. SO11.127 o výměře 15,98 m2 nacházející se v objektu č. 11**
   * **Místnost č. SO11.128 o výměře 18,07 m2 nacházející se v objektu č. 11**
   * **Místnost č. SO11.129 o výměře 19,63 m2 nacházející se v objektu č. 11**
   * **Místnost č. SO11.130 o výměře 17,89 m2 nacházející se v objektu č. 11**

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

1. Detailní plánek a specifikace pronajatých prostor dle tohoto článku smlouvy tvoří součást a **přílohu č. 1** této smlouvy.

dále též jen jako („Předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“)

**III.**

**Účel nájmu**

1. Účelem nájmu shora uvedených prostor je jejich využívání Nájemcem výlučně k níže uvedené činnosti:
   * Ateliér
2. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn užívat Předmět nájmu k jiným účelům, a to ani tehdy, pokud by změna účelu nájmu nezpůsobila zhoršení poměrů v budově/na pozemku nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy/pozemku.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavebním a technickým stavem Předmětu nájmu a v tomto provozuschopném stavu jej přejímá a zavazuje se jej vlastním nákladem udržovat.

**IV.**

**Doba trvání nájmu**

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou od 1. května 2025.**

**V.**

**Nájemné**

1. Obvyklá výše nájemného za užívání Předmětu nájmu činí 5.725,21 Kč. S ohledem na skutečnost, že se však Nájemce zavázal provést na své náklady a se souhlasem Pronajímatele opravu Předmětu nájmu v celkové hodnotě 538.627,42 Kč, zavazuje se tuto hodnotu Pronajímatel Nájemci uhradit, a to formou slevy z nájmu ve výši 5.610,70 Kč měsíčně z obvyklé výše nájmu. Smluvní strany proto ujednávají a Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu hradit nájemné ve výši **114,51 Kč za kalendářní měsíc** bez příslušné sazby DPH. Smluvní strany současně ujednávají, že takto Pronajímatel poskytuje Nájemci slevu z nájmu do 30. dubna 2033. Nájemce se zavazuje pro období počínaje od 1. května 2033 hradit plnou výši nájemného v místě a čase obvyklou, tj. dle kalkulace Pronajímatele. Neprovede-li Nájemce sjednanou opravu Předmětu nájmu ve lhůtě stanovené v čl. X odst. 5 této smlouvy, nárok na slevu z nájmu v celém rozsahu zaniká uplynutím stanovené lhůty. Rozpis provedených oprav tvoří **přílohu č. 6** této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn na nájemné v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, Nájemci vystavit daňový doklad – fakturu, a to v příslušném kalendářním měsíci, za který je nájemné fakturováno. Nájemné dle tohoto článku smlouvy je osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
3. Pronajímatel a Nájemce výslovně ujednávají, že nájemné je splatné **měsíčně** na bankovní účet Pronajímatele.
4. Pronajímatel a Nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost daňového dokladu – faktury bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jeho vystavení.

**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:
   1. **elektrické energie,**
   2. **tepla,**
   3. **~~plynu~~ – neposkytuje se,**
   4. **vodného + stočného + odvodu srážkové vody,**
   5. **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“**).

1. Cena za plnění spojená s nájmem dle článku VI. odst. 2 je po dohodě smluvních stran stanovena ve výši: **9.131,16 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.
2. 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.
3. 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 nájemným.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

**VII.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel a Nájemce bezvýhradně ujednávají, že:
2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s jeho stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě;
3. Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy, v níž se touto smlouvou pronajatý Předmět nájmu nachází, to však pouze v rozsahu nezbytném pro to, aby byl po dobu trvání nájmu zajištěn řádný výkon práv Nájemce dle této smlouvy;
4. Pronajímatel je kdykoli oprávněn požadovat vstup do Předmětu nájmu za účelem prohlídky na místě samém, zda jej Nájemce užívá řádným způsobem a výlučně k účelu ujednanému v této smlouvě, a Nájemce je povinen mu na jeho žádost vstup za účelem provedení kontroly umožnit. Termín prohlídky Předmětu nájmu Pronajímatel Nájemci oznámí s dostatečným časovým předstihem, nejméně **24 (slovy: dvacet čtyři) hodin** předem;
5. Nájemce je povinen a zavazuje se na svůj náklad efektivně zajistit zejména zabezpečení Předmětu nájmu proti vloupání nebo poškození;
6. Nájemce je oprávněn provádět změny v Předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které je ve vlastnictví Pronajímatele, pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele;
7. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn ve společných prostorách budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, ani nikde na budově či v jejich blízkosti umístit jakékoliv reklamní a/nebo informační zařízení;
8. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila, ohrožovala nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, ve které se nachází Předmět nájmu;
9. Nájemce se zavazuje na vlastní náklad zajistit provádění kontrol a revizí technických zařízení, požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany, umístěných v pronajatých prostorách dle obecně závazných předpisů a interních předpisů Pronajímatele. Bezpečnost a údržba tvoří součást a **přílohu č. 4** této smlouvy. V případě jejich nedodržení odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu;
10. Nájemce je povinen jím vnášené elektrické spotřebiče do Předmětu nájmu nahlásit Pronajímateli - vedoucí(mu) příslušné správy budov Vysokého učení technického v Brně a s jejich používáním v Předmětu nájmu smí započít až po odsouhlasení Pronajímatelem – vedoucí(m) příslušné správy budov VUT v Brně. Zároveň se Nájemce zavazuje na těchto vnesených elektrických spotřebičích nechat provádět pravidelné revize a zprávu o těchto revizích kdykoliv na požádání předložit Pronajímateli;
11. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly u jeho osoby (např. změna názvu, osoby svého zástupce, statutárního orgánu, sídla, adresy pro doručování) a/nebo na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle;
12. Nájemce je povinen do **5-ti (slovy: pěti) dní** od okamžiku, kdy bude mít ve své moci klíč(e) anebo jiné zařízení, kterými je Předmět nájmu dle této smlouvy uzamykatelný, na příslušné správě budov Vysokého učení technického v Brně proti podpisu uložit (odevzdat) nejméně 1ks každého klíče a/nebo jiného zařízení od Předmětu nájmu, to za účelem provádění kontrol bezpečnosti (zabezpečení) a zejména pro případ havárií či požárů. Nepředá-li Nájemce 1ks každého klíče a/nebo zařízení tak, jak ujednáno, tímto souhlasí s tím, aby v případě nutnosti, zejména v případě havárie či požáru, byl Předmět nájmu otevřen násilně, pro tento případ se rovněž zavazuje Pronajímateli nahradit veškerou škodu mu v dané souvislosti vzniklou;
13. Po skončení nájmu je Nájemce povinen a zavazuje se Předmět nájmu předat Pronajímateli vyklizený a nejméně ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, to včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem Pronajímatele, a nejpozději v den ukončení nájmu;
14. Nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas přebírat veškeré mu doručované písemnosti od Pronajímatele;
15. Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit jím oprávněně uplatněnou smluvní pokutu podle článku XIII.;
16. Nájemce se v případě, že bude na jím složenou jistotu Pronajímatelem započtena jakákoli peněžitá pohledávka Pronajímatele, zavazuje jistotu do 14-ti (slovy: čtrnácti) dní opět doplnit do touto smlouvou ujednané a požadované výše;
17. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu přenechat do podnájmu;
18. Nájemce nese odpovědnost za škody způsobené třetími osobami, kterým umožnil přístup do pronajatých prostor, které jsou Předmětem nájmu;
19. Nájemce je povinen dodržovat v Předmětu nájmu všechny platné právní předpisy, zejména pak ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, hygienické předpisy, bezpečnostní předpisy a vnitřní předpisy Pronajímatele. V případě, že Nájemce provozuje v pronajatých prostorách činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím podle ustanovení § 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, neprodleně sdělí tuto skutečnost vedoucí(mu) správy budov VUT v Brně a poskytne Pronajímateli kopie dokumentace požární ochrany vztahující se k těmto činnostem. V případě nedodržení této povinnosti odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu;
20. Nájemce je povinen hradit nájemné a plnění spojená s nájmem dle této smlouvy, shora ujednaným způsobem a ve shora ujednané výši;
21. Nájemce je povinen seznámit se s příslušným provozním řádem nemovitosti/areálu, v němž se nachází Předmět nájmu, přičemž tento je vyvěšen v prostorách vrátnice/recepce příslušné nemovitosti/areálu, a tento provozní řád se Nájemce zavazuje dodržovat.

**VIII.**

## **Skončení nájmu**

1. V průběhu doby nájmu mohou Pronajímatel i Nájemce vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí **3 (slovy: tři) měsíce**.
2. Výpovědní doba počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k dojití výpovědi druhé straně. Pronajímatel a Nájemce pak výslovně a bezvýhradně ujednávají, že zmaří-li druhá strana vědomě dojití, platí, že k dojití řádně došlo.
3. 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.
4. 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 dojití Nájemci a smlouva se ruší ke dni jeho dojití Nájemci (k tomu rovněž viz. článek IX. této smlouvy).
5. Nájem dle této smlouvy může být rovněž předčasně ukončen i písemnou dohodou smluvních stran.
6. Porušení povinnosti Nájemce zvlášť závažným způsobem je zejména (nikoliv výlučně):

* provedení opravy Předmětu nájmu nad rámec odsouhlasený Pronajímatelem dle čl. X odst. 5 této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dle čl. X. odst. 1 této smlouvy nebo v rozporu s podmínkami dle čl. X této smlouvy

**IX.**

**Doručování písemností**

1. Pronajímatel i Nájemce se zavazují zasílat si vzájemně písemnosti s výjimkou daňových dokladů - faktur vždy přednostně prostřednictvím datové schránky[[1]](#footnote-1). V takovém případě platí ustanovení § 570 odst. 1 občanského zákoníku.
2. Pouze nebude-li z objektivních důvodů možné zasílání písemnosti dle odst. 1, tj. prostřednictvím datové schránky, mohou strany zaslat písemnost na adresu sídla uvedenou shora nebo oznámenou dle článku VII. odst. 1. písm. j) smlouvy. Takové právní jednání bude vůči druhé straně účinné dojitím písemnosti. Zmaří-li vědomě druhá strana dojití písemnosti, platí, že řádně došlo.
3. Smluví strany výslovně ujednávají, že daňové doklady – faktury budou nájemci zasílány na sdělenou e-mailovou adresu: **xxxxxxxxxxxx** I v takovém případě pak platí ustanovení § 570 odst. 1 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel a Nájemce výslovně a bezvýhradně ujednávají, že v případě zasílání písemnosti dle odst. 2 prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se má za to, že písemnost došla třetí pracovní den po odeslání.

**X.**

## **Stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu)**

1. Stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu) je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je Nájemce oprávněn po Pronajímateli požadovat jen v případě, že se k tomu Pronajímatel předem písemně zavázal, jinak smluvní strany ujednávají, že nárok Nájemce na jejich úhradu vůči Pronajímateli nevzniká, nevznikne ani po skončení nájmu dle této smlouvy a Nájemce není oprávněn úhradu takových nákladů po Pronajímateli požadovat.
2. V případě, že se k jejich úhradě Pronajímatel předem písemně zavázal, je Nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu dle této smlouvy a po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání Předmětu nájmu.
3. Stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu) odepisuje Nájemce.
4. Provede-li Nájemce jakékoli stavební úpravy na Předmětu nájmu, je povinen ke dni skončení nájmu Předmět nájmu uvést na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

5. Nájemce se zavazuje **nejpozději do 31. 5. 2025** provést Pronajímatelem předem odsouhlasené úpravy Předmětu nájmu za účelem jeho kultivace a modernizace, a to v celkové hodnotě 538.627,42 Kč (včetně DPH). Tyto úpravy budou zahrnovat následující:

* Demontáž dveří, zárubní a staré elektroinstalace, odvoz a likvidace
* Oprava podlah, zárubní a dveří
* Oprava elektroinstalace a osvětlení
* Čištění otopných těles, nátěr litinových radiátorů
* Výmalba stěn a stropů

6. Nájemce odpovídá za veškeré náklady spojené s úpravami Předmětu nájmu dle odst. 5 této smlouvy a nebude po Pronajímateli požadovat nad rámec poskytnuté slevy z nájmu dle čl. V. odst. 1 jejich kompenzaci teď ani kdykoliv v budoucnu. Za účelem prokázání splnění povinnosti dle odst. 5. této smlouvy se nájemce zavazuje Pronajímateli **nejpozději do 15. 6. 2025** předložit veškeré doklady vztahující se k provedeným úpravám a prokazující provedení těchto úprav ve sjednané hodnotě, a to zejména faktury a daňové doklady.

7. Opravy předmětu nájmu nad rámec těch, které jsou uvedeny v odst. 5 této smlouvy, může Nájemce provádět výlučně na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu s podmínkami v tomto souhlasu stanovenými.

**XI.**

**Opravy, nestavební úpravy a údržba**

1. Nájemce se tímto zavazuje na své náklady provádět veškerou údržbu a/nebo opravy a/nebo nestavební úpravy Předmětu nájmu nejméně v takovém rozsahu, který mu po celou dobu trvání nájmu zajistí minimálně takový stav Předmětu nájmu, jaký existoval v době jeho převzetí. Náklady dle předchozí věty jsou pro účely této smlouvy Pronajímatelem a Nájemcem považovány za náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu. S tím svým níže uvedeným podpisem Pronajímatel a Nájemce projevují svůj souhlas.
2. Náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor hradí vždy Nájemce a nárok na jejich úhradu ze strany Pronajímatele nevzniká.
3. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má provádět Pronajímatel jako vlastník nemovitosti, v níž se Předmět nájmu nachází, a umožnit Pronajímateli řádné provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Škody vzniklé na Předmětu nájmu zaviněním Nájemce hradí Nájemce vždy v plné výši.

**XII.**

**Jistota**

1. Smluvní strany podpisem této smlouvy shodně konstatují, že Nájemce před podpisem této smlouvy složil zejména k zajištění svých případných závazků z této smlouvy na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem **115936** částku ve výši: **27.737,- Kč** jako jistotu Pronajímatele.
2. Pronajímatel a Nájemce ujednávají, že jistota nebo její část po odečtení případných pohledávek Pronajímatele bude Nájemci vrácena po skončení nájmu dle této smlouvy.
3. Na shora uvedenou jistotu je Pronajímatel kdykoli oprávněn, nikoli však povinen, započíst všechny své případné pohledávky vůči Nájemci vzniklé zejména z důvodu porušení této smlouvy (zejména pohledávky z uplatněných smluvních pokut, dlužného nájemného a/nebo dlužných plnění spojených s nájmem) a/nebo z titulu odpovědnosti Nájemce za škodu vzniklou na Předmětu nájmu a/nebo z jiného důvodu.
4. Pronajímatel a Nájemce ujednávají, že veškeré případné přírůstky z jistoty se stávají vlastnictvím Pronajímatele.

**XIII.**

**Smluvní pokuty**

1. V případě, že Nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného a/nebo ceny za plnění spojená s nájmem, zavazuje se Pronajímateli kromě zákonných úroků nebo poplatků z prodlení uhradit rovněž smluvní pokutu v ujednané výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že Nájemce poruší jakoukoli povinnost dle ujednání článku VII. odst. 1 písm. a) až o) nebo povinnost dle ujednání článku VIII odst. 3, 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.
3. V případě, že Nájemce provede stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo ke dni skončení nájmu Předmět nájmu Nájemce na své náklady neuvede do původního stavu (není-li smluvními stranami písemnou formou dohodnuto jinak) nebo Nájemce bude po Pronajímateli požadovat úhradu nákladů na stavební úpravy, na které podle této smlouvy nemá nárok, jedná se o porušení jeho povinností dle této smlouvy a Nájemce je povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této smlouvy.
4. V případě, že Nájemce přenechá Předmět nájmu, který má na základě této smlouvy ve svém užívání, do podnájmu bez předchozího prokazatelného písemného souhlasu Pronajímatele, jedná se o porušení této smlouvy a Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč (slovy: šedesát tisíc korun českých).
5. V případě, že kterákoli ze smluvních stran poruší svou povinnost mlčenlivosti dle ujednání článku XIV. této smlouvy, je povinna druhé smluvní straně uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
6. V případě porušení povinnosti Nájemce dle čl. X odst. 7 této smlouvy, tj. v případě provádění opravy či úprav Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč, a to za každý jednotlivý případ takového porušení.
7. Na jakoukoli uplatněnou smluvní pokutu je Pronajímatel oprávněn vystavit daňový doklad – fakturu se splatností 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení, s tím svým níže uvedeným podpisem Nájemce projevuje svůj bezvýhradný souhlas.
8. Úhradou jakékoli ze smluvních pokut nejsou dotčeny případné nároky Pronajímatele na náhradu škody.
9. Pronajímatel je oprávněn jakoukoli svou peněžitou pohledávku kdykoli započíst na jistotu dle ujednání článku XII. této smlouvy anebo na pohledávku Nájemce na úhradu nákladů vynaložených na stavební úpravy (technické zhodnocení) pronajatých prostor.

**XIV.**

**Ustanovení společná a závěrečná**

1. Předmět nájmu pronajatý na základě této smlouvy Pronajímatel Nájemci vždy předává a v případě skončení nájmu je od Nájemce vždy zpět přebírá na základě předávacího protokolu. Vzor předávacího protokolu tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy. S tím obě smluvní strany projevují svůj souhlas.
2. Žádná smluvní strana neprozradí žádné osobě, ani nepoužije nebo nevyužije pro jakýkoli účel žádné informace, jež získá nebo již získala při realizaci této smlouvy o druhé straně, pokud by tímto druhé smluvní straně měla nebo mohla vzniknout jakákoli újma na majetku nebo dobrém jméně. Obě strany této smlouvy jsou rovněž povinny zachovávat mlčenlivost také o všech skutečnostech, jejichž vyzrazení třetí osobě by mohlo druhé smluvní straně, popřípadě třetí osobě s touto stranou jednající ve shodě, nebo jejich zaměstnancům, přivodit újmu.
3. Nevynutitelnost a/nebo neplatnost a/nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání smlouvy neovlivní vynutitelnost a/nebo platnost a/nebo účinnost jejích ostatních ujednání. V případě, že by jakékoli ujednání této smlouvy mělo pozbýt platnosti a/nebo účinnosti, zavazují se tímto smluvní strany zahájit jednání a v co možná nejkratším termínu se dohodnout na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takovém ujednání této smlouvy, jež platnosti a/nebo účinnosti a/nebo vynutitelnosti pozbyla.
4. Není-li v této smlouvě smluvními stranami dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran, zejména práva a povinnosti touto smlouvou neupravené či výslovně nevyloučené, českým právním řádem, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a dalšími právními předpisy účinnými ke dni uzavření této smlouvy.
5. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, přičemž Nájemce obdrží 1 (slovy: jedno) a Pronajímatel 2 (slovy: dvě) vyhotovení.
6. Tuto smlouvu je možno měnit výlučně písemnými, datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu se pro tento účel nepovažuje jednání učiněné elektronickými či jinými technickými prostředky (e-mail, fax).
7. Smluvní strany tímto prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámily, že tato smlouva je projevem jejich vážné, svobodné a určité vůle prosté omylu, není uzavřena v tísni a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.
8. Smluvní strany touto smlouvou ruší veškeré právní vztahy, které se týkají Předmětu nájmu dle článku II. této smlouvy, a které mezi nimi vznikly před účinností této smlouvy.
9. Případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy věcně a místně příslušnými orgány České republiky.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem podpisu smlouvy oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Tato smlouva nabývá účinnosti 1. 5. 2025, jde-li o smlouvu podléhající uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., pak nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.

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

**č. 2** – neobsazeno

**č. 3** – Kalkulace ceny za plnění spojená s nájmem

**č. 4** – Bezpečnost a údržba

**č. 5** – Předávací protokol

**č. 6** – Rozpis provedených oprav

|  |  |
| --- | --- |
| V Brně dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Mgr. Ing. Daniela Němcová doc. MgA. Filip Cenek

kvestorka   
za Pronajímatele za Nájemce

1. Dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů [↑](#footnote-ref-1)