

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## SMLUVNÍ STRANY

### Masarykova univerzita

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

zastoupená Mgr. Bc. Davidem Póčem, kvestorem

bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. ú.: 85636621/0100

korespondenční adresa: Masarykova univerzita, Fakulta informatiky, CERIT Science Park, Botanická 68a, 602 00 Brno

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou podle zákona č. 111/1998 Sb., nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku, je zapsána do živnostenského rejstříku na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

### Software Art s.r.o.

IČ: 08438323

DIČ: CZ08438323

se sídlem Botanická 554/68a, Ponava, 602 00 Brno

zastoupená Bc. Janem Kuchařem, jednatelem

Bankovní spojení: název banky, č. ú.: Fio banka a.s., č.ú. 2601679548/2010

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 113720

na straně druhé jako nájemce (dále jen „**Nájemce**“)

## UZAVÍRAJÍ TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU:

---

# ČÁST PRVNÍ

## PODSTATNÉ PODMÍNKY NÁJMU

PŘEDMĚT NÁJMU A PODSTATNÉ PODMÍNKY NÁJMU				
Předmět nájmu	Následující místnosti budovy č. p. 554 na adrese Botanická 554/68a, Brno (Pronajatý prostor):			
	Číslo místnosti	Místnost	Podlaží	Výměra v m <sup>2</sup>
	<b>S506 – část místnosti</b>	Kancelář	5. NP	39,54
	Parkovací místo/místa: 100			
	Umístění sídla na adrese budovy č. p. 554: již zřízeno			
Doba nájmu	Od 1. srpna 2025 do 30. června 2026			
Účel nájmu	Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor za účelem provozování kanceláře/kanceláří v rámci svého podnikání v oblasti informačních technologií.			
Nájemné	10.873,50 Kč bez DPH měsíčně za Pronajatý prostor 2.500,- Kč bez DPH měsíčně za Parkovací místo			
Paušální platba za služby	1.977,- Kč bez DPH měsíčně			

FAKTURACE	
Splatnost plateb	14 dnů ode dne vystavení daňového dokladu
E-mail pro zaslání e-faktury	XXXXX

JISTOTA	
Bankovní údaje pro zaslání jistoty	85636621/0100; s užitím variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu
Splatnost jistoty	Jistota byla složena na základě předchozí nájemní smlouvy ze dne 22. 6. 2023 a bude převedena na tuto smlouvu.
Výše jistoty	20.000,- Kč

KONTAKTNÍ OSOBA PRONAJÍMATELE	
XXXXX	XXXXX

# ČÁST DRUHÁ

## SPOLUPRÁCE S FAKULTOU

Nájemce se zavazuje spolupracovat s fakultou, zejména na závěrečných pracích studentů, popř. praxích studentů nebo společném výzkumu tak, že během trvání nájemní smlouvy uzavře s Pronajímatelem smlouvu, jejímž předmětem bude vzájemná spolupráce. Typicky se bude jednat o vstup do Sdružení průmyslových partnerů FI MU a uzavření rámcové smlouvy o spolupráci.

Pokud je již Nájemce členem Sdružení průmyslových partnerů FI MU, pak se obě strany zavazují k pokračování a dalšímu rozvíjení spolupráce.

*(na další straně následuje další část smlouvy)*

# ČÁST TŘETÍ

## SEZNAM SLUŽEB POSKYTOVANÝCH NÁJEMCI

**V ceně vybraných služeb spojených s nájmem placených paušální platbou za služby je zahrnuto:**

- **Přístup do Velké infrastruktury CESNET** (*nájemce je povinen využívat tento přístup pro činnost výhradně v souvislosti s vědeckými, výzkumnými a inovačními projekty.*)
- **Využití služeb 24 hod. recepce Pronajímatele;** vč. přebírání poštovních zásilek.
- **Zastřežování Pronajatých prostor systémem EZS.**
- **Přístupový systém na bezdotykové čipové karty.**
- **Úklid prostor.**
- **Zajištění odpadového hospodářství.**

# ČÁST ČTVRTÁ

## PODMÍNKY NÁJMU

### I. POUŽITÉ DEFINICE

Pro účely této smlouvy se níže uvedenými pojmy rozumí:

**Pronajímatel** – osoba uvedená jako pronajímatel v úvodu této smlouvy.

**Nájemce** – osoba uvedená jako nájemce v úvodu této smlouvy.

**Budova** – budova specifikovaná v čl. II. odst. 1 této smlouvy.

**Pronajatý prostor** – pronajatý prostor specifikovaný v čl. II. odst. 2 této smlouvy.

**Parkovací místo(a)** – parkovací místo(a) specifikované v čl. II. odst. 3 pro případ, že je jeho (jejich) nájem sjednán.

**Úpravy** – stavební úpravy, opravy či jiné změny Pronajatého prostoru specifikované v čl. XIV. odst. 2.

**Občanský zákoník** – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

### II. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 554 na adrese Botanická 554/68a, se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, stojící na pozemku p. č. 228/5 v katastrálním území Ponava, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 90, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Budova**“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání prostory uvedené v části první této smlouvy (dále jen „**Pronajatý prostor**“). Nájemce bude za užívání Pronajatého prostoru platit nájemné a platby za služby dle této smlouvy.
3. Předmětem nájmu může dále být Parkovací místo (místa), které je uvedeno v části první této smlouvy (dále jen „**Parkovací místo**“). Nájemce bude za Parkovací místo platit Pronajímateli nájemné uvedené v části první této smlouvy.
4. Předmětem nájmu může dále být umožnění **umístění sídla na adrese Budovy**. Nájemce zaplatí Pronajímateli za umístění sídla částku uvedenou v části první této smlouvy.
5. Ustanovení této smlouvy, týkající se Pronajatého prostoru, se přiměřeně vztahují i na Parkovací místo.
6. Pronajímatel poskytne Nájemci služby:
  - A. uvedené v části třetí této smlouvy – placené paušální platbou za služby a
  - B. dále služby uvedené v čl. V. odst. 2. níže – placené dle skutečné spotřeby.
7. Nájemce přijímá Pronajatý prostor do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.

### III. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na **dobu určitou** viz část první této smlouvy.

#### IV. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor za účelem viz část první této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat Parkovací místo (pokud je jeho nájem sjednán) výlučně pro účely parkování vozidel, jejichž rozměry, technické určení a stav odpovídají rozměru Parkovacího místa a příjezdové cesty k němu.

#### V. NÁJEMNÉ A PLATBY ZA SLUŽBY

##### 1. Nájemné, paušální platba za služby a platba za umístění sídla

Nájemné za užívání Pronajatého prostoru a paušální platby za služby jsou uvedeny v části první této smlouvy.

Nájemné za užívání Parkovacího místa (pokud je jejich nájem sjednán) je uvedeno v části první této smlouvy.

Platba za umístění sídla na adrese Budovy (pokud je jeho nájem sjednán) je uvedena v části první této smlouvy.

##### 2. Platba za služby placené dle skutečné spotřeby

Vedle nájemného a paušální platby za služby, které jsou uvedené v části třetí této smlouvy, platí Nájemce dle skutečné spotřeby náklady na tyto služby:

- a) elektrická energie,
- b) teplo,
- c) telekomunikační poplatky spojené s užíváním pobočkové telefonní stanice Nájemcem dle výpisu uskutečněných hovorů provedeného Pronajímatelem a případně poplatek za pronájem telefonních přístrojů,
- d) po dohodě další služby na základě aktuálních podmínek Pronajímatele, např. nájem konferenčních místností, tisk apod.

Nájemce bude platby za výše uvedené služby platit Pronajímateli měsíčně, na základě vyúčtování Pronajímatele.

3. Smluvní strany se mohou dohodnout na poskytnutí mimořádných služeb spojených s nájmem (např. služby spojené s úpravou Pronajatého prostoru). Náklady vynaložené Pronajímatelem na poskytnutí těchto mimořádných služeb spojených s nájmem budou hrazeny Nájemcem na základě samostatně vystaveného daňového dokladu se splatností čtrnáct (14) kalendářních dnů od data vystavení dokladu. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu.

#### VI. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné a paušální platba za služby budou hrazeny měsíčně bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem vždy nejpozději pátý pracovní den kalendářního měsíce, jehož se platby týkají, se splatností plateb dle části první této smlouvy. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první kalendářní den měsíce, jehož se platby týkají.
2. V případě, že nájem nebude sjednán od prvního kalendářního dne měsíce, bude daňový doklad na alikvotní část nájemného a paušálních služeb vystaven ke dni započetí sjednané doby nájmu se splatností dle části první této smlouvy. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den započetí sjednané doby nájmu.

3. Vystavení daňového dokladu na úhradu služeb spojených s nájmem placených Nájemcem dle skutečné spotřeby provede Pronajímatel bez zbytečného odkladu po uplynutí příslušného kalendářního měsíce po obdržení veškerých podkladů od přímých a nepřímých dodavatelů služeb, které jsou ke zpracování vyúčtování nutné. Daňový doklad bude se splatností dle části první této smlouvy. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí poslední kalendářní den příslušného měsíce, jehož se platby týkají.
4. Výše uvedené platby Nájemce hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v úvodu této smlouvy.
5. Povinnost Nájemce zaplatit nájemné či platbu za služby je splněna připsáním celé finanční částky na účet Pronajímatele.
6. K veškerému nájemnému a platbám za služby se bude připočítávat DPH ve výši dle platných a účinných právních předpisů.
7. Daňové doklady (faktury) vystavené smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou budou obsahovat veškeré náležitosti dle platných a účinných právních předpisů.

## **VII. ZMĚNY VÝŠE NÁJEMNÉHO A PAUŠÁLNÍCH PLATEB ZA SLUŽBY**

1. Nejdříve po 1. lednu 2027 provede Pronajímatel zvýšení nájemného na základě tohoto článku.
2. Pronajímatel má právo veškeré nájemné dle této smlouvy každoročně navyšovat o 100 % míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Zvýšení nájemného je účinné vždy k 1. dubnu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy.
3. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v předchozím odstavci nebo nemůže být z jakéhokoli důvodu aplikována, zavazuje se ji Pronajímatel nahradit jiným platným indexem, který výše uvedenou míru inflace nahradí (např. v případě přechodu české měny na měnu EUR indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP).
4. Výše paušální platby za služby může být ze strany Pronajímatele předmětem jednostranné úpravy, pokud dojde ke změně cen příslušných služeb. Zvýšení cen služeb, na jejichž základě má být Nájemci zvýšena paušální platba za služby, musí Pronajímatel před jejich zvýšením Nájemci na vyžádání prokázat.
5. Nájemné ani paušální platbu za služby není možné zvýšit ani snížit jiným způsobem, než je uvedeno výše v této smlouvě. V důsledku indexace nemůže dojít ke snížení nájemného, záporná míra inflace se neuplatní.

## **VIII. JISTOTA**

1. Výše jistoty, její splatnost a platební informace jsou uvedeny v části první této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn jistotu kdykoliv v průběhu nájemního vztahu použít k úhradě veškerých pohledávek za Nájemcem z této smlouvy.
3. V případě čerpání jistoty Pronajímatelem, je Nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do deseti (10) kalendářních dnů ode dne doručení písemného oznámení Pronajímatele o čerpání jistoty,

v němž Pronajímatel uvede výši čerpané jistoty a pohledávku za Nájemcem, na jejíž úhradu byla jistota započtena.

4. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty. Případné úroky z peněžních prostředků složených jako jistota na účtu Pronajímatele za dobu, po kterou bude jistota uložena na účtu Pronajímatele, náleží Pronajímateli.
5. Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci jistotu, pokud nebyla čerpána v souladu s tímto článkem, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od vyrovnání všech závazků Nájemce vyplývajících z této smlouvy.

## **IX. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PRONAJATÉHO PROSTORU**

1. Pronajímatel předá Nájemci Pronajatý prostor do užívání v první den sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak; o předání Pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol, který po úspěšném předání podepíší obě smluvní strany.
2. Nejpozději v poslední den nájmu do 12.00 hodin je Nájemce povinen předat Pronajatý prostor zpět Pronajímateli vyklizený, bez poškození a závad ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a účelu nájmu a s přihlédnutím ke změnám Pronajatého prostoru dohodnutým s Pronajímatelem.
3. Nájemce předá Pronajímateli Pronajatý prostor včetně všech klíčů, listin a dalších věcí vázících se k Pronajatému prostoru, které od Pronajímatele obdržel nebo které jinak obdržel. O předání Pronajatého prostoru po skončení nájmu bude sepsán přebírací protokol.
4. Předmětem předávacího a přebíracího protokolu bude popis skutečného stavu Pronajatého prostoru v den jeho předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace. Stav Pronajatého prostoru bude při předání a převzetí zdokumentován pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jejich předání a převzetí. Nedílnou součástí předávacího a přebíracího protokolu bude zaznamenání stavu všech příslušných měřidel médií, která jsou k dispozici.
5. V případě, že Nájemce po skončení nájmu nevyklidí a nepředá Pronajatý prostor v poslední den nájmu Pronajímateli a neučiní tak ani dodatečně v náhradní lhůtě pěti (5) dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn vyklidit Pronajatý prostor za účasti nezaujaté osoby na náklady Nájemce a vyklizené věci Nájemce uskladnit na jeho náklady na jiném místě, které je vhodné k uskladnění těchto věcí.
6. Nájemce je v případě prodloužení s předáním Pronajatého prostoru po skončení nájmu povinen platit Pronajímateli alikvotní část nájemného, paušální platby za služby a platby za služby placené dle skutečné spotřeby za každý den prodloužení.

## **X. UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU A BUDOVY**

### **A. UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU**

1. Nájemce souhlasí a zavazuje se užívat Pronajatý prostor způsobem obvyklým a pouze v souladu se sjednaným rozsahem a účelem nájmu. Nájemce není oprávněn změnit účel užívání Pronajatého prostoru.
2. Nájemce je povinen Pronajatý prostor udržovat v řádném stavu a předcházet vzniku škod či jiných závad. Nájemce nesmí provozovat v Pronajatém prostoru jiný předmět podnikání, než je uveden v této

smlouvě, ledaže by s tím Pronajímatel písemně souhlasil, a nesmí Pronajatý prostor užívat způsobem, který by byl v rozporu nebo by přesahoval jeho stavebnětechnické a stavebněprávní vymezení.

3. Nájemce nesmí chovat v Pronajatém prostoru jakékoliv živočichy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele ani s nimi do tohoto prostoru vstupovat, s výjimkou vodících a asistenčních psů.
4. Nájemce je oprávněn vybavit Pronajatý prostor způsobem a vybavením odpovídajícím účelu nájmu a tak, aby nedošlo k poškození Pronajatého prostoru a Budovy (stěn, stropů, podlah, dveří, oken, apod.). Nájemce obzvláště nesmí vzhledem k použité technologii BKT zasahovat do stropů bez Pronajímatelem schválené detailní specifikace.
5. Porušení kterékoliv povinnosti Nájemce uvedené v přechozích odstavcích tohoto článku je hrubým porušením této smlouvy.
6. Nájemce bude při užívání Pronajatého prostoru dodržovat předpisy požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienické předpisy a další předpisy související s touto smlouvou a činností Nájemce v Pronajatém prostoru. Nájemce je na výzvu Pronajímatele povinen prokázat plnění těchto předpisů a je povinen předat Pronajímateli všechny potřebné dokumenty, osvědčení a informace z tohoto vyplývající. Nájemce bere na vědomí, že za rozsah, obsah a kvalitu zpracované dokumentace odpovídá osoba odborně způsobilá.
7. Nájemce je povinen kontrolovat stav Pronajatého prostoru a informovat Pronajímatele o veškerých škodách na něm.
8. Nájemce si ke své činnosti zajistí vlastním nákladem všechna potřebná povolení a revize všech zařízení v jeho vlastnictví umístěných v Pronajatém prostoru, a to i za eventuální součinnosti Pronajímatele. O revizích bude Nájemce na vyžádání informovat Pronajímatele formou předání kopie revizních zpráv.
9. V případě, kdy Nájemce se souhlasem Pronajímatele požádal příslušný stavební úřad o změnu účelu užívání Pronajatého prostoru a této žádosti bylo ze strany úřadu vyhověno, je Nájemce povinen zajistit ke dni ukončení nájmu změnu účelu užívání Pronajatého prostoru zpět na jeho původní účel užívání a tuto změnu doložit Pronajímateli písemně do deseti (10) kalendářích dnů od ukončení nájmu, nedohodnou-li se Pronajímatel s Nájemcem jinak. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn tuto povinnost splnit místo Nájemce na náklady Nájemce.

## **B. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR BUDOVY**

10. Nájemce je oprávněn užívat nevýhradně spolu s ostatními uživateli Budovy v míře obvyklé a způsobem šetrným společné prostory Budovy a jejich vybavení. Společnými prostory se rozumí zejména společné chodby, vstupní haly, schodiště, výtahy, sociální zařízení, sprchy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené Pronajímatelem ke společnému a nevýlučnému užívání všem uživatelům Budovy. Pronajímatel je oprávněn změnit vymezení společných prostor a jejich vybavení určených k užívání Nájemcem, v takovém případě jej o tom bude písemně informovat.
11. Nájemce je povinen i bez vyzvání odstranit veškerá znečištění společných prostor Budovy nebo pozemků okolo Budovy, která způsobil a nejde o znečištění v rámci obvyklého opotřebení. V případě, kdy si to vyžaduje zásah do Budovy či jejího vybavení, je povinen nejprve informovat o vzniklém znečištění Pronajímatele a vyčkat jeho pokynu.

## **C. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ PRO UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU A BUDOVY**

12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Pronajatý prostor a uvádět adresu Budovy jako své sídlo, místo podnikání, provozovnu, či sídlo nebo provozovnu jakékoliv

jiné osoby. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.

13. Nájemce je povinen Pronajatý prostor a společné prostory Budovy užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy okolí. Nájemce zejména nesmí zatěžovat své okolí nadměrným hlukem a nadměrným znečišťováním Pronajatého prostoru a Budovy. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
14. Nájemce je povinen užívat Pronajatý prostor a společné prostory Budovy v souladu s dobrými mravy, způsobem, který nebude nad míru obvyklou rušit ostatní nájemce či jiné uživatele Budovy nebo jejího okolí a v souladu s hygienickými předpisy.
15. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které vzniknou v Pronajatém prostoru a za veškeré škody na věcech Nájemce a třetích osob, nacházejících se v Pronajatém prostoru a v Budově, v souvislosti s činností Nájemce, včetně škod způsobených návštěvníky a zákazníky Nájemce, pokud k nim nedošlo zaviněním Pronajímatele.
16. Nájemce není oprávněn umísťovat, odkládat či skladovat mimo Pronajatý prostor jakékoliv věci.
17. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád areálu Botanická 68a.
18. Pokud je sjednán nájem Parkovacího místa, platí, že Nájemce není oprávněn umístit na Parkovací místo jinou věc než vozidlo v souladu s touto smlouvou. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu na vozidle, ani na věcech nacházejících se v tomto vozidle.
19. Nájemce je povinen dodržovat v Pronajatém prostoru a společných prostorách Budovy zákaz kouření a je povinen zajišťovat dodržování této povinnosti i ve vztahu ke svým zaměstnancům, zákazníkům či návštěvám.
20. Nájemce je povinen zajistit, aby zástupci Nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci a návštěvy, které se pohybují v Pronajatém prostoru a společných prostorách Budovy, dodržovali podmínky této smlouvy. V případě porušení podmínek této smlouvy osobou dle předchozí věty se takové jednání považuje za porušení podmínek této smlouvy Nájemcem s veškerými důsledky s tím spojenými.

## **XI. VSTUP DO BUDOVY A PRONAJATÉHO PROSTORU**

1. Pronajímatel umožní zákazníkům a návštěvníkům Nájemce vstup do Budovy a Pronajatého prostoru podle požadavků Nájemce souvisejících s užíváním Pronajatého prostoru v provozní době dle provozního řádu areálu Botanická 68a.
2. Nájemce je povinen bezodkladně po předchozím oznámení umožnit osobám pověřeným Pronajímatelem přístup do Pronajatého prostoru za účelem provedení prací nezbytných pro údržbu, revizi a rekonstrukci Pronajatého prostoru, nebo za účelem zjištění jeho technického stavu v případě, že takové práce nesnesou odkladu.
3. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Pronajatého prostoru po oznámení této skutečnosti nejméně 48 hodin předem, a to za účelem kontroly Pronajatého prostoru, provedení oprav Pronajatého prostoru, kontroly dodržování povinností Nájemce vyplývajících mu z obecně závazných právních předpisů a z této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru ve výjimečných případech bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost či nasvědčují-li

okolnosti, že takový stav či situace může nastat. Pronajímatel musí Nájemce bezodkladně uvědomit a informovat jej o důvodech vstupu.

## **XII. OZNAČENÍ NÁJEMCE**

1. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn umísťovat na Budovu či vchod do Pronajatého prostoru jakékoliv štíty, návěští, či jiná označení. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
2. Pronajímatel nebude v případech, kdy má Nájemce umístěné sídlo na adrese Budovy, odmítat umístění takového označení, které je Nájemce povinen na Budovu či vchod do Pronajatého prostoru umístit na základě zákona. O konkrétním umístění a podobě označení Nájemce rozhoduje Pronajímatel.

## **XIII. POJIŠTĚNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU**

1. Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o vzniku pojistné události vztahující se k Pronajatému prostoru.
2. Nájemce se zavazuje sjednat si a udržet aktuální pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v souvislosti s touto smlouvou, vč. škody způsobené třetím osobám, a pojištění majetku Nájemce v rozsahu věcí jím umístěných v Pronajatém prostoru pro případ jejich ztráty, zničení, poškození a vzniku škody způsobené přírodními živly nebo trestným činem a udržovat je v platnosti po celou dobu smluvního vztahu tak, aby pojištění vždy krylo škody na věcech umístěných Nájemcem v Pronajatém prostoru. Minimální limit pro pojištění odpovědnosti za škodu v rámci tohoto pojištění bude 2 000 000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých). Nájemce předá Pronajímateli kopii výše uvedené pojistné smlouvy, včetně všech aktualizací či změn této smlouvy, nebo certifikát prokazující její uzavření vydaný pojišťovnou, nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne předání Pronajatého prostoru. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.

## **XIV. OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY**

1. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět veškeré opravy Pronajatého prostoru v rozsahu nepřevyšujícím 1 000,00 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za jednotlivou opravu a běžnou údržbu.
2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, opravy či jiné změny Pronajatého prostoru (společně dále jako „**Úpravy**“) mimo předchozí odstavec této smlouvy, a to ani na svůj náklad, bez písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele bude výslovná specifikace Úprav vč. jejich popisu a seznamu a písemná dohoda o jejich financování.
3. V případě porušení předchozího odstavce této smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené Úpravy bezodkladně odstranil na svůj náklad. Pokud Nájemce Úpravy neodstraní, je Pronajímatel oprávněn je odstranit sám na náklady Nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou (2) pracovních dnů od vzniku takové skutečnosti, oznámit Pronajímateli potřebu provedení těch Úprav Pronajatého prostoru, které má provést

Pronajímatel na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli jejich provedení. Havarijní stavy a potřebu oprav, které nesnesou odkladu, oznámí Nájemce Pronajímateli bezodkladně.

5. Nesplní-li Pronajímatel v přiměřené době svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Pronajatého prostoru, nebo jimiž je výkon Nájemcova práva dle této smlouvy ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytném rozsahu a požadovat od Pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů. Neodstraní-li Pronajímatel takové závady znemožňující řádné užívání Pronajatého prostoru, které jsou Nájemcem neodstranitelné, jedná se o hrubé porušení této smlouvy.
6. Provádění Úprav Nájemcem bez písemného souhlasu Pronajímatele je hrubým porušením této smlouvy.

## **XV. SANKCE**

1. V případě prodlení Nájemce se zaplacením splatného nájemného nebo kterékoliv platby za služby je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že Nájemce Pronajatý prostor nepředá Pronajímateli ve stanovené lhůtě po skončení nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti.
3. Pokud v případě ukončení nájmu neprovede Nájemce všechny úkony potřebné k tomu, aby byla bez zbytečného odkladu příslušným obchodním rejstříkem a živnostenským úřadem registrována změna sídla, místa podnikání nebo adresy provozovny z adresy Budovy na jinou adresu, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý započatý kalendářní měsíc, v němž měl Nájemce v obchodním nebo živnostenském rejstříku zapsáno sídlo společnosti, místo podnikání nebo adresu provozovny na adrese Budovy. Rozhodným dnem pro posouzení, zda Nájemce provedl potřebné úkony, je datum podání návrhu na změnu sídla nebo vyjádření soudu/úřadu, že změnu přijal.
4. V případě, že Nájemce dá Pronajatý prostor či jeho část do užívání či podnájmu 3. osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 50 000,00 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ.
5. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě v této smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody či ušlého zisku.
6. Smluvní pokuta je splatná vždy nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uhrazení na účet uvedený v této výzvě.

## **XVI. UKONČENÍ NÁJMU**

1. Nájem Pronajatého prostoru je možné ukončit před vypršením sjednané doby nájmu jen z důvodů stanovených dále v této smlouvě.
2. Nájem Pronajatého prostoru zaniká:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
  - b) písemnou dohodou smluvních stran;
  - c) písemnou výpovědí, danou z důvodu výslovně uvedeného dále v odst. 3 a 4 tohoto článku;

- d) písemnou výpovědí podle odst. 5 tohoto článku;
  - e) písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní dobou tří (3) měsíců.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem s výpovědní dobou dva (2) měsíce, jestliže Nájemce přes písemné upozornění Pronajímatele v určené lhůtě k nápravě nezjednal nápravu:
- a) Nájemce opakovaně porušil ustanovení této smlouvy;
  - b) Nájemce hrubě porušil tuto smlouvu;
  - c) Nájemce nebo osoby, které jej navštěvují v Budově, hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - d) Nájemce užívá Pronajatý prostor k jinému účelu, než je uvedeno v této smlouvě bez písemného souhlasu Pronajímatele;
- a dále s výpovědní dobou dva (2) měsíce, jestliže:
- e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Pronajatého prostoru;
  - f) bylo-li insolvenčním soudem vydáno pravomocné rozhodnutí o úpadku Nájemce jakožto dlužníka;
  - g) Nájemce přestane být plátcem DPH.
- Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájemce může vypovědět nájem s výpovědní dobou dva (2) měsíce, jestliže:
- a) Pronajatý prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
  - b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti spočívající v závazku odevzdat Pronajatý prostor Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, není-li k tomu na základě této smlouvy povinen Nájemce, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Pronajatého prostoru spojeno, a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem a toto porušení neodstranil ani po písemném upozornění Nájemce v přiměřené lhůtě k nápravě;
- Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s okamžitou platností v případě, že Nájemce bude déle než třicet (30) dnů v prodlení s uhrazením splatného nájemného nebo jakékoliv platby za služby. Výpověď bude účinná posledním dnem měsíce, ve kterém byla doručena Nájemci.
6. Výpověď z nájmu musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně.
7. Po skončení nájmu nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem. Smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.

## **XVII. Odstoupení od smlouvy**

1. V případě, že Nájemce nezaplatí všechny platby za první měsíc nájemního vztahu ve lhůtě dle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn do jednoho (1) týdne od uplynutí této lhůty odstoupit od této smlouvy.

## **XVIII. Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu Pronajímatel umožnil prohlídku Pronajatého prostoru, že si Pronajatý prostor prohlédl a shledal jej ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že nemá žádné výhrady k stavebnětechnickému a právnímu stavu Pronajatého prostoru.
2. Nájemce není oprávněn přenechat Pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu či užívání třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímateli může vzhledem k dotačním programům vzniknout značná škoda porušením předchozí věty tohoto odstavce.
3. Nájemce a Pronajímatel se zavazují všechny informace a údaje o druhé smluvní straně nebo o osobách, které získají v souvislosti s touto smlouvou, zpracovávat a využívat jen v souladu s obecně závaznými právními předpisy, nebo s dohodou smluvních stran.
4. Za účelem vstupu do Pronajatého prostoru odevzdá Nájemce Pronajímateli seznam osob Nájemce (zaměstnanců, statutárních orgánů, apod.), které budou mít přístup do Pronajatého prostoru. V seznamu budou uvedena jména, příjmení a data narození těchto osob. Nájemce bude v průběhu nájmu seznam osob aktualizovat. Nájemce je povinen informovat osoby, které budou uvedeny v seznamu dle tohoto odstavce, o tom, jaké jejich osobní údaje a v jakém rozsahu byly předány Pronajímateli z důvodu oprávněného zájmu Pronajímatele na zajištění bezpečnosti a ochrany jeho majetku.
5. Nájemce se zavazuje oznámit bez zbytečného odkladu jakékoliv změny týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla, změnu právní formy, změny v plátcovství DPH a další skutečnosti, které se týkají této smlouvy.
6. Pronajímatel má na zajištění plnění veškerých závazků a povinností Nájemce vyplývajících z této smlouvy, zejména nájemného a plateb za služby, zástavní a zadržovací právo k movitým věcem, které se nacházejí v/na Pronajatém prostoru a patří Nájemci.
7. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zavazuje se Pronajímateli poskytnout nezbytnou součinnost při plnění jeho povinností vyplývajících z tohoto zákona.
8. Smluvní strany vylučují použití ustanovení občanského zákoníku § 1798 a 1801 o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem.
9. Pronajímatel ani Nájemce nejsou oprávněni postupovat pohledávky za druhou smluvní stranou z této smlouvy bez písemného souhlasu druhé strany.
10. Nájemce nese odpovědnost za daňové ošetření veškerých svých práv a povinností vyplývajících z této smlouvy.
11. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.
12. Tato smlouva je uzavřena v českém jazyce a řídí se právem České republiky.
13. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

14. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost změny této smlouvy z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to poté, co bylo započato s plněním.
15. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád areálu Botanická 68a, který je k dispozici online na adrese: [https://is.muni.cz/do/fi/uredni\\_deska/predpisy/smernice/](https://is.muni.cz/do/fi/uredni_deska/predpisy/smernice/)  
Pronajímatel je oprávněn Provozní řád areálu Botanická 68a podle potřeby měnit. O novém znění provozního řádu bude Pronajímatel Nájemce informovat e-mailem adresovaném Nájemci. Ujednání této smlouvy nelze měnit Provozním řádem a mají vždy přednost před zněním Provozního řádu.
16. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v úvodu této smlouvy s tím, že každá smluvní strana je oprávněna druhé písemnou formou sdělit jinou písemnou adresu, kam mají být písemnosti doručovány; ode dne doručení takového písemného sdělení budou písemnosti doručovány této smluvní straně na tuto nově oznámenou adresu.
17. Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle této smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou smluvních stran.

# ČÁST PÁTÁ

## PODPISY

18. Tato smlouva je vyhotovena v elektronické formě, nebo ve čtyřech (4) listinných vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží dvě (2) vyhotovení.
19. Tato smlouva ke dni 1. 8. 2025 ukončuje a nahrazuje nájemní smlouvu ze dne 22. 6. 2023 s obdobným předmětem smlouvy.

20. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv. Smlouvu uveřejní Pronajímatel, za řádné uveřejnění však odpovídají obě smluvní strany. Nájemce uveřejnění zkontroluje a Pronajímatele upozorní na případné nedostatky, jinak Pronajímatel Nájemci neodpovídá za (ne)uveřejnění smlouvy.

V Brně dne  
Pronajímatel:

V Brně dne  
Nájemce:

.....  
**Masarykova univerzita**  
Mgr. Bc. David Póč  
Kvestor

.....  
**Software Art s.r.o.**  
Bc. Jan Kuchař  
jednatel