

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího podnikání,
uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi níže uvedenými 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

sídlo: Veveří 331/95, 602 00 Brno

IČ: 00216305, DIČ: CZ00216305

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

Bankovní spojení: [REDACTED]

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

ATX Architekti, s.r.o.

IČ: 26251507

sídlo: Soukopova 536/13, Stránice, 602 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 40336

zastoupena: Ing. Tomáš Indra, jednatel

Bankovní spojení: [REDACTED]

na straně druhé jako **nájemce**

I.

Vlastnictví k nemovitosti, předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel má, dle svého prohlášení ve správě nemovitosti – pozemek parc. č. 839/377 a 39/378 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 651 (označená P1) v k.ú. Medlánky, obec Brno, vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1314 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město.
2. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu, projev vůle

1. **Předmětem nájmu**, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou prostory sloužící k podnikání (dále jen „nebytové prostory“), konkrétně **nebytové prostory v budově specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy, které se nachází ve 4.NP, celková výměra prostor je 146,9 m², včetně 5 parkovacích stání umístěných za pavilonem P1** (dále jen „předmět nájmu“).
2. Plánek předmětu nájmu je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání předmět nájmu a nájemce jej od pronajímatele do svého nájmu přijímá.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce najímá předmět nájmu za účelem jeho užívání v souladu s předmětem podnikání nájemce tak, jak jej má uveden ve výpisu z obchodního rejstříku. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn zřídit si v předmětu nájmu své sídlo, když totožné oprávnění platí rovněž pro společnost ATX Realizace Staveb, s.r.o., IČ: 26954303, se sídlem Soukopova 536/13, Stránice, 602 00 Brno, která je s nájemcem propojena.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ujednání této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

IV.

Cena nájmu, služby s nájmem spojené

1. Nájemné za pronajaté prostory je stanoveno dohodou ve výši
 - a) 3.240,- Kč/m²/rok u kancelářských prostor v budově P1 (celkem 103 m²)
 - b) 2.500,- Kč/m²/rok u ostatních prostor v budově P1 (celkem 43,9 m²)
 - c) 6.000,- Kč/parkovací místo/rok u volných ploch (celkem 5 míst)
2. Cena nájmu (nájemné) z celého předmětu nájmu se sjednává dohodou následovně:
Roční nájemné za pronajaté prostory, parkovací místa uvedené výše v odst.1. a), b) c) vč. servisních poplatků za služby činí:

473.470,- Kč bez DPH

slovy čtyři sta sedmdesát tři tisíc čtyři sta sedmdesát korun českých

Měsíční nájemné pak činí:

39.455,83 Kč bez DPH

slovy třicet devět tisíc čtyři sta padesát pět korun českých a osmdesát tři haléřů

K takto sjednané výši nájemného bude pronajímatel účtovat DPH dle platných právních předpisů.

3. Nájemce bude dále platit cenu služeb a dalších úhrad s užíváním spojených, a to následujícím způsobem:
 - a) Servisní poplatky za služby zahrnující úklid společných prostor, platbu za ostrahu, výtah, odvoz komunálního odpadu ve standardním objemu, úklid venkovních ploch a údržba zeleně jsou obsaženy v ceně nájmu uvedené v odst. 2. tohoto čl.
 - b) Další úhrady – platby za elektrickou energii, vodné a stočné budou hrazeny dle skutečné spotřeby stavu podružných měřidel. Odečet stavu měřidel se provádí měsíčně.
Náklady na vytápění, chlazení a ohřev vody jsou počítané jako průměrné dle dostupných

podkladů a oboustranně odsouhlaseny. Od 1. 10. 2024 tyto náklady činí 5,80 Kč/m²/měsíc. Fakturace se provádí kvartálně na základě faktur pronajímatele, přičemž součástí faktur bude i vyúčtování spotřeby za fakturované (předcházející) čtvrtletí.

4. Nájemné bude hrazeno dopředu na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) pronajímatelem vystaveného vždy k 1. daného měsíce se splatností 30 dnů. Úhrada je provedena dnem připsání uvedené částky na účet pronajímatele.
5. V případě prodlení s platbou nájemného nebo jiných finančních úhrad, vyplývajících z této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle příslušných ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a příslušného nařízení vlády, vše splatné na základě vyúčtování pronajímatele.
6. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně měnit jedenkrát ročně o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace udávané Českým statistickým úřadem jako míra inflace vyjádřená průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen (tj. průměr 12 měsíců jednoho roku oproti průměru 12 měsíců předchozího roku). Případné zvýšení nájemného je pronajímatel povinen oznámit nájemci nejpozději do 20. 3. kalendářního roku, ve kterém má být nájemné o inflaci zvýšeno. Nájemce je povinen po tomto oznámení pronajímatele o výši inflace doplatit s první nejbližší splátkou nájemného rozdíl mezi novým a dřívějším nájemným za dobu od počátku příslušného kalendářního roku a nadále již platit nájemné v nové výši. V případě sporu o výši inflace prokáže pronajímatel nájemci výši této inflace tím, že nájemci zašle fotokopii potvrzení Českého statistického úřadu o výši inflace.

V.

Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí pronajímateli **jistotu** ve výši **95.485,-Kč** (slovy: devadesát pět tisíc čtyři sta osmdesát pět korun českých), která bude použita jako jistota pro případ neuhrazení nájemného nebo jiné finanční úhrady podle této smlouvy.
2. Tuto jistotu se nájemce zavazuje uhradit bezhotovostním převodem na prvostranně uvedený účet pronajímatele, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů po uzavření této smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu na úhradu svých splatných pohledávek vůči nájemci a nájemce se zavazuje v takovém případě na základě písemné výzvy pronajímatele jistotu doplnit do původní výše, a to ve lhůtě pronajímatelem ve výzvě stanovené.
4. V případě řádného placení nájemného a ostatních úhrad podle této smlouvy bude celá částka nájemci vrácena po ukončení nájmu dle této smlouvy, a to v hotovosti při fyzickém předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, případně bude vrácena částka nižší – po odečtení event. pohledávek pronajímatele vůči nájemci.

VI.

Trvání nájmu

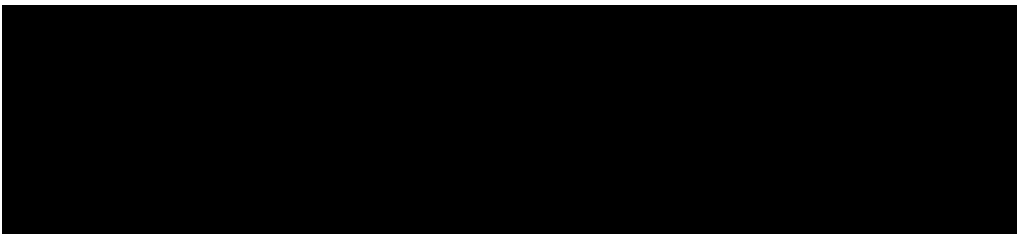
1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou**, a to **od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2027**.
2. Nájemní vztah může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

3. Pro případ výpovědi činí výpovědní doba 3 (tři) měsíce, přičemž výpovědní důvody jsou uvedeny v ustanovení § 2308 a § 2309 zák. č. 89/2012 Sb. Výpovědní doba v každém případě začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. V pochybnostech o doručení se má za to, že výpověď byla doručena 5. pracovním dnem uložení doporučené záсылky na příslušné poště. Nájemce je povinen hradit nájemné a cenu služeb s nájmem souvisejících po celou dobu běhu výpovědní doby, i kdyby se z předmětu nájmu vystěhoval dříve, pokud se s pronajímatelem později nedohodne jinak.
4. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením předmětu nájmu či odhlášení svého sídla po skončení trvání nájmu podle této smlouvy smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn předmět nájmu nechat vyklidit, věci nájemce uložit na jiném místě, a to s využitím svého zákonného zadržovacího a zástavního práva. Nájemce s tímto oprávněním pronajímatele výslovně souhlasí a zavazuje se pronajímateli nahradit veškeré náklady s vyklizením související, nejméně ale částku ve výši 10.000,-Kč (slovy: deset tisíc korun českých), splatnou na základě vyúčtování pronajímatele a ve lhůtě v tomto vyúčtování stanovené.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci ve způsobilém stavu ke sjednanému užívání dne 20. 9. 2024 s tím, že pronajímatel umožní nájemci, pro přípravu předmětu nájmu, přístup do předmětu nájmu od 19. 8. 2024. Smluvní strany se dohodly, že platba za energie bude hrazena již od 1. 9. 2024, platba nájemného až od 1. 10. 2024.
2. Převzetí předmětu nájmu, včetně popisu jeho stavu, počtu předaných klíčů, případně dokumentace atp., bude protokolováno ve zvláštním zápise (Předávací protokol), který podepíší pronajímatel i nájemce a každý z účastníků této smlouvy obdrží jedno vyhotovení protokolu. Písemný protokol o předání předmětu nájmu, obsahující obdobné náležitosti, strany vyhotoví v den ukončení nájmu podle této smlouvy.
Oba protokoly se vždy po vyhotovení stanou přílohou této nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že budova je pojištěna proti živelným událostem; pojištění vlastních věcí a odpovědnosti za škody způsobené provozem nájemce v předmětu nájmu je výlučně věcí nájemce.
5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu:
 - v běžných provozních hodinách nájemce, a to po předchozím upozornění nájemce a za jeho přítomnosti k provádění kontroly těchto prostor, údržby, nutných oprav či revizí elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je to zapotřebí,
 - výjimečně bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby pouze v případech, jestliže náhle vznikne havarijní stav či jiná podobná skutečnost, která může způsobit škodu. O svém vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.



VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn převzít a užívat předmět nájmu v rozsahu a dle účelu této smlouvy, a to nepřetržitě po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému užívání. Nájemce se předmět nájmu zavazuje v tomto stavu udržovat a zacházet s ním řádně a v souladu s touto smlouvou. Nájemce odpovídá za poškození a jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu po dobu trvání nájemního poměru a po jeho skončení až do předání pronajatých prostor zpět pronajímateli.
3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce předmět nájmu ani část přenechat do podnájmu třetí osobě, s výjimkou společnosti ATX Realizace Staveb, s.r.o., IČ: 26954303, se sídlem Soukopova 536/13, Stránice, 602 00 Brno, která je s nájemcem propojena.
4. Nájemce se zavazuje, že bude vyvíjet svoji činnost v najatých prostorách s plným respektováním akademických práv a svobod.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád Centra AdMaS FAST VUT, který je Přílohou č. 2 této smlouvy.
6. Nájemce je povinen hradit nájemné podle smlouvy a dále hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, včetně drobných oprav a běžné údržby. Nájemce je povinen zajistit si vlastními silami a vlastním nákladem úklid v předmětu nájmu.
7. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy či opravy většího rozsahu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele s výjimkou uvedenou v čl. IX této smlouvy.
8. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, pokud má takové opravy zajistit pronajímatel.
9. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy, dále hygienické předpisy a předpisy bezpečnosti práce. Nájemce je povinen v souladu s platnými právními předpisy zabezpečit na vlastní náklady posouzení požárního nebezpečí pro svoji činnost v pronajatých nebytových prostorách a prohlašuje, že jeho činnost a zboží nepodléhá zvláštnímu schvalování. Nájemce nese také odpovědnost za dodržování veškerých právních předpisů o nakládání s odpady a ochranou životního prostředí a za náhradu škody v důsledku jejich porušení.
10. Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, pokud znečištění ploch způsobí zaměstnanci nájemce, jeho návštěvníci nebo jiné osoby v souvislosti s činností nájemce, je nájemce povinen je bez odkladu odstranit.
11. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
12. Nájemce je oprávněn umístit na fasádě budovy svoje firemní označení a dále reklamní poutač, tzv. banner, a to po předchozím projednání s pronajímatelem a na vlastní náklady.

13. Nájemce se zavazuje po ukončení nájmu předat předmět nájmu zpět pronajímateli protokolárně, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám, které provedl se souhlasem pronajímatele.
14. Nájemce se zavazuje nejpozději do 1 (jednoho) kalendářního měsíce po skončení trvání nájemního vztahu podle této nájemní smlouvy zrušit případné sídlo nájemce na adrese předmětu nájmu. V případě nesplnění této povinnosti nájemce či v případě prodlení nájemce se splněním této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,--Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Tato smluvní pokuta je splatná do 10 (deseti) kalendářních dnů poté, co byla nájemci vyúčtována.

IX.

Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, opravy či jiné změny předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady. Nájemce není oprávněn požadovat jakoukoli náhradu za investice a náklady, vynaložené na opravy, úpravy předmětu nájmu, a to ani při ukončení trvání nájmu podle této smlouvy, pokud se smluvní strany později nedohodnou jinak. Pronajímatel výslovně souhlasí s úpravou – propojení, instalace dveří mezi místnostmi 4.10 a 4.09.
2. Souhlas pronajímatele, podmínky, za kterých nájemce úpravu provede, a způsob vypořádání vložených finančních prostředků pro případ ukončení nájmu podle této smlouvy jsou smluvní strany povinny vyjádřit vždy v písemném dodatku k této smlouvě.
3. Pokud bude nutný souhlas orgánů statní správy, zajistí si takový souhlas předem a s potřebným předstihem sám nájemce na své náklady tak, aby s konkrétními pracemi nebylo započato dříve, než budou vydána potřebná a souhlasná stanoviska. Při stavebních úpravách, rekonstrukcích apod. musí nájemce vždy respektovat příslušné zákony, schválenou projektovou dokumentaci, souhlas se stavbou, ohlášení drobné stavby, souhlas se změnou užívání, zajištění stavebního dozoru, souhlas Inspektorátu bezpečnosti práce, schválení uvedení nových strojů do provozu, souhlas hygienika apod. Za eventuální škody vzniklé pronajímateli úpravou nebytových prostor, jakož i společných částí a zařízení budovy apod. nese odpovědnost nájemce. Případné finanční postihy za nedodržení zákonů a nařízení v souvislosti s prováděním stavebních úprav nese nájemce.

X.

Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že obsah této nájemní smlouvy, zejména pokud se týká výše nájemného, považují za důvěrný a zavazují se, že informace o něm, získané před uzavřením této smlouvy či v průběhu jejího trvání, nezneužijí v neprospěch druhé smluvní strany a nedopustí, aby tak učinily nebo mohly učinit třetí osoby.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami, účinnosti pak dnem uveřejnění v registru smluv, uveřejnění provede pronajímatel jako osoba povinná ve smyslu zákona.
3. Veškeré vztahy smluvních stran vyplývajících z této nájemní smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, pokud není touto

smlouvou výslovně sjednáno něco jiného.

4. Změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemnou formou, dodatky k této smlouvě budou číslovány a řazeny chronologicky za sebou. Jednostranné oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného v důsledku inflace je stranami považováno za dodatek této smlouvy.
5. Stane-li se některé ujednání této smlouvy neúčinným, zůstává zbytek smlouvy v účinnosti. Účastníci smlouvy se v tom případě zavazují nahradit neúčinné ujednání smlouvy novým ujednáním, které svým obsahem a smyslem bude odpovídat nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního, již neúčinného.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) výtiscích s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku a poslední výtisk je určen pro zprostředkovatele tohoto smluvního vztahu, společnost REAL SPEKTRUM, a.s.
7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že osobně sjednali celý její obsah a uvádějí, že smlouva vyjadřuje jejich vlastní pravou, svobodnou a vážnou vůli, nebyla sepsána v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 16 -08- 2024

Seznam příloh, které tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy:

1. Plánek předmětu nájmu
2. Provozní řád Centra AdMaS FAST VUT

P

..

V

pr
děkan

Nájemce

ATX Architekti, s.r.o.

Ing. Tomáš Indra

jednatel



ATX Architekti, s.r.o.

Soukoupova 536/13

602 00 Brno

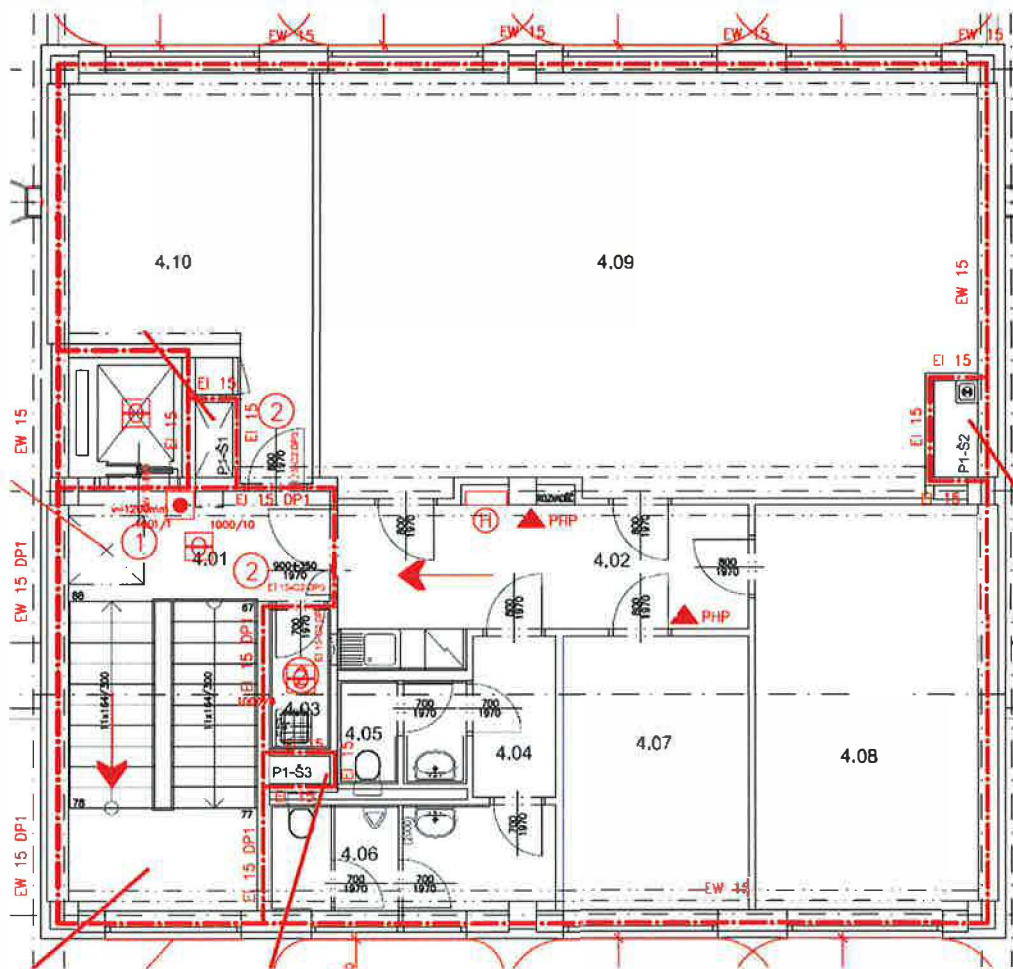
KOS v Brně, vložka 40336

IČ 26251507 | DIČ CZ26251507

Příloha č. 1 - Plánek předmětu nájmu

4. NP

P1 – PŮDORYS 4. NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

Č.M.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²	PODLAHA
4.01	SCHODIŠŤOVÝ PROSTOR	18,40	KERAMICKÁ DL.
4.02	CHODBA, ČAJOVÁ KUCHYŇKA	11,80	PVC
4.03	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,90	KERAMICKÁ DL.
4.04	PŘEDSÍŇ WC	2,80	KERAMICKÁ DL.
4.05	WC ŽENY	2,70	KERAMICKÁ DL.
4.06	WC MUŽI	6,30	KERAMICKÁ DL.
4.07	KANCELÁŘ	10,80	PVC
4.08	KANCELÁŘ	19,00	PVC
4.09	JEDNACÍ MÍSTNOST	57,20	PVC
4.10	KANCELÁŘ	16,00	PVC