

# Nájemní smlouva

číslo smlouvy pronajímatele: 027597/2017/00

## Smluvní strany:

### Vysoké učení technické v Brně

#### Fakulta informačních technologií (dále jen „FIT“)

se sídlem: Božetěchova 1/2, 612 66 Brno

IČO: 00216305, DIČ: CZ00216305

bankovní spojení: XXX, číslo účtu: XXX

veřejná vysoká škola zřízená zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, nezapisuje se do obchodního rejstříku

zastoupená: prof. Dr. Ing. Pavlem Zemčíkem, děkanem FIT

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

### CESNET, zájmové sdružení právnických osob

se sídlem: Zikova 1903/4, Dejvice, 160 00 Praha 6

IČO: 63839172, DIČ: CZ63839172

zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl L, vložka 58848

bankovní spojení: XXX, číslo účtu: XXX

zastoupená: Ing. Janem Gruntorádem, CSc., ředitelem

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

## I.

### Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn na základě Rozhodnutí č. 18/2017 o správě areálů VUT spravovat a pronajímat prostory nacházející se na druhém nadzemním podlaží budovy S stojící na pozemku parc. č. 594/2 v k. ú. Královo Pole, obec Brno, část obce Královo Pole, na adrese Božetěchova 1/2, a to včetně jejich vybavení.

## II.

### Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou níže uvedené nebytové prostory o **celkové výměře 110,71 m<sup>2</sup>** v budově specifikované v čl. I. této Smlouvy (dále jako „pronajaté prostory“):

**Kancelář S 205: celková plocha 19,51 m<sup>2</sup>**

**Kancelář S 208: celková plocha 27,25 m<sup>2</sup>**

**Kancelář S 210: celková plocha 39,46 m<sup>2</sup>**

**Kancelář S 215: celková plocha 24,49 m<sup>2</sup>**

2. Pronajaté prostory jsou dávány do nájmu ve vybavení a specifikaci, která je uvedena v Příloze č. 1 této Smlouvy, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

3. Přesné vymezení pronajatých prostor včetně únikových cest je žlutě vyznačeno na polohovém plánu, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy a je její nedílnou součástí.

4. Pronajímatel a nájemce souhlasně prohlašují, že výše uvedená výměra pronajatých prostor odpovídá skutečnosti, a že nebudou v této souvislosti vznášet vůči sobě žádné nároky ve vztahu k výši nájemného nebo úhrady za služby.
5. Předmětem nájmu je dále, na základě a v souladu s podmínkami ustanovení čl. 6 odst. 10 této Smlouvy, **1 celá racková skříň** (dále jen „rack“), která se nachází v místnosti Q 108 (sál serverů), v prvním nadzemním podlaží budovy Q, na adrese Božetěchova 1/2. Přesné umístění racku je uvedeno na plánu místnosti Q 108 v Příloze č. 3 této Smlouvy.

### III.

#### Účel smlouvy

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory specifikovaných v čl. II. této Smlouvy za účelem provozování kanceláře pro výkon předmětu své činnosti, dle výpisu nájemce ze spolkového rejstříku.
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem pronajatých prostor před podpisem této Smlouvy a prohlašuje, že předmětné pronajaté prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.
3. Účelem Smlouvy je dále umožnit nájemci užívání racku specifikovaného v čl. II odst. 5 této Smlouvy pro umístění jeho technických zařízení. Nájemce je oprávněn používat rack pouze pro účely umístění a provozování těchto technických zařízení.
4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem racku definovaného v čl. II. odst. 5, a že tento rack splňuje nároky na zajištění účelu jeho nájmu.

### IV.

#### Doba nájmu

1. Nájem počíná běžet dne **1. 10. 2017** a uzavírá na dobu určitou jednoho (1) roku.
2. Pokud neprojeví kterákoliv smluvní strana vůli Smlouvu ukončit, a to písemným oznámením, zaslaným druhé smluvní straně nejpozději tři (3) měsíce před ukončením účinnosti Smlouvy, prodlužuje se Smlouva na období dalších dvanácti (12) měsíců. K automatické prolongaci Smlouvy dojde vždy za cenových podmínek dle platné Smlouvy.
3. Písemné oznámení musí být druhé smluvní straně zasláno doporučeně, a to na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy.
4. Skončení nájmu před datem uvedeným v čl. IV. odst. 1 je možné pouze písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí za níže specifikovaných podmínek.
5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže:
  - a) nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  - b) nájemce změnil v pronajatém prostoru předmět činnosti bez předchozího souhlasu pronajímatele,
  - c) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru,
  - d) nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této Smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby, jestliže:
  - a) přestane být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,

- b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
7. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.

## V.

### Nájemné a platby za služby

1. **Nájemné** za pronajímané prostory se sjednává na 2.000 Kč/m<sup>2</sup> ročně, což při nájmu 110,71 m<sup>2</sup> činí:

**Celkem ročně** **221.420,- Kč**

**Čtvrtletní platba nájemného (bez DPH):** **55.355,- Kč**

K nájemnému bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši.

Ve výši nájmu je zahrnuto užívání zasedací místnosti S 206 (v souladu s rezervačním systémem), společných prostor, sociálního zařízení a kuchyňky, vše situované v druhém nadzemním podlaží budovy S.

2. Platba za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen „**služby**“), kterými se rozumí: revize a úklid nebytových a společných prostor, vodné a stočné, svoz odpadu, vytápění a ohřev vody, chlazení a větrání, elektrická energie, budou hrazeny nájemcem v této výši:

1189,75,- Kč za 1 m<sup>2</sup> pronajímané plochy kanceláře za jeden rok

**Celkem ročně** **131.717,20,- Kč**

**Čtvrtletní platba za služby (bez DPH):** **32.929,30,- Kč**

K platbám za služby bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši.

3. Další služby:

**Pronájem RACKu** dle čl. 2 odst. 5 Smlouvy

Nájemné činí 8.000,- Kč bez DPH za 1 měsíc

**Celkem ročně** **96.000,- Kč**

**Čtvrtletní platba za pronájem RACKu** **24.000,- Kč**

K ceně nájemného bude připočítána **cena za spotřebu elektrické energie**, která bude vyúčtována dle skutečného odběru na samostatném elektroměru s koeficientem 1,5 za chlazení. Předpokládaná cena při spotřebě elektrické energie 3kW na RACK činí cca **8.750,- Kč** bez DPH.

K platbě za nájem RACKu a spotřebované energie bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši.

4. Nájemné a platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, nájemné za RACK a úhrada za spotřebovanou elektrickou energii se platí vždy po skončení čtvrtletí na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Lhůta splatnosti daňového dokladu činí 20 dnů. Součástí daňových dokladů bude i odečet a vyúčtování skutečné spotřeby elektrické energie dle odst. 3 tohoto článku.
5. Oprávněně vystavený daňový doklad musí mít veškeré náležitosti daňového dokladu ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že daňový doklad tyto náležitosti mít nebude, je nájemce oprávněn jej ve lhůtě splatnosti vrátit k doplnění či opravě, přičemž do doby doručení doplněného či opraveného daňového dokladu není v prodlení s úhradou. Lhůta splatnosti daňového dokladu počíná běžet znovu od opětovného doručení doplněného či opraveného daňového dokladu. Pronajímatel zároveň bere

na vědomí, že úhrada bude provedena na jeho účet zveřejněný správcem daně dle § 98 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a to i v případě, že na daňovém dokladu bude uveden jiný bankovní účet. V případě, že pronajímatel nemá u správce daně zveřejněn účet ve smyslu výše uvedeného ustanovení zákona, bude úhrada provedena až po zveřejnění takového účtu, přičemž po tuto dobu není nájemce v prodlení s úhradou. Pronajímatel je povinen zveřejnění bankovního účtu neprodleně oznámit nájemci.

6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této Smlouvy. V případě, že výše uvedený index inflace nebude nadále vyhlášován, bude pro výpočet nájemného použit inflační index, který výše uvedený index nahradí nebo mu bude svým charakterem nejbližší.
7. Čtvrtletní platby nájemného, platby za služby spojené s nájmem a nájemné za RACK ve výši **112.284,30 Kč** bez DPH bude nájemce zasílat na účet pronajímatele číslo: 27-8684040287/0100 vedený u KB Brno-město. Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet pronajímatele. Výše platby za spotřebovanou elektrickou energii bude, dle skutečné spotřeby, k výši čtvrtletní platby připočtena.
8. Pokud bude nájemce v prodlení s placením plateb dle této Smlouvy, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 30-ti dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání nebytových prostor a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této Smlouvy.
2. Nájemce je po dobu nájmu povinen o pronajaté prostory řádně pečovat a vlastním nákladem provádět drobné opravy a běžnou údržbu.
3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výlučně v souladu s touto Smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily anebo nepřiměřeně ztěžovaly výkon práv z této Smlouvy.
6. Nájemce zajistí, aby byla ve výše pronajímaných prostorách dodržována práva a povinnosti vyplývající z Požární poplachové směrnice (Příloha č. 7) a Požárního evakuačního plánu (Příloha č. 9).
4. Pronajímatel je povinen předat nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém řádnému užívání. O předání pronajatých prostor bude vyhotoven předávací protokol s vyznačením popisu, vybavení, stavu a zjištěných závad a termínu jejich odstranění, který bude datován a podepsán zástupci obou smluvních stran. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání pronajatých prostor v souladu s touto Smlouvou.
5. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost, pronajaté prostory a společné prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání předmětu nájmu, ke smluvenému účelu nájmu a v souladu s právními předpisy. Rovněž je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s předmětem nájmu. V opačném případě je nájemce oprávněn požadovat slevu na nájemném, avšak nejdříve po předchozím písemném upozornění pronajímateli.

6. Pronajímatel zajistí připojení počítačů a IP telefonu Nájemce k síti Internet fyzickým propojením.
7. V případě využívání počítačové sítě VUT a Wi-Fi sítě VUT se Nájemce zavazuje dodržovat pravidla uvedená v dokumentu "Směrnice č. 22/2017 – Pravidla provozu počítačové sítě VUT, Wi-Fi sítě VUT a síť Kolejnet" (<http://www.fit.vutbr.cz/CVT/net/Smernice-22-2017.pdf>). Zařízení využívající počítačovou síť VUT a Wi-Fi síť VUT nesmí poskytovat veřejné síťové služby.
8. Pronajímatel zajistí v kanceláři pronajímatele pevný telefon a připojí ho v rámci interní sítě za účelem zajištění spojení z vchodového tabla a komunikaci v rámci Fakulty informačních technologií. Další telefonní aparát pro externí telefonní hovory bude nájemci zajištěn pouze na základě písemné žádosti nájemce včetně přidělení telefonní klapky.
9. Nájemce si na základě písemné žádosti a následného dodatku ke Smlouvě může pronajmout další serverovou skříň (rack) 42U 1200 x 600 mm v serverovně Q 108. Skříně jsou standardně vybaveny patch panelem 24 RJ-45 Cat6A a dvěma napájecími okruhy 230V/32A zakončenými napájecími lištami Emerson/Avocent 21 zásuvek C13/IOA + 3 zásuvky C19/16A s ovládním a měřením jednotlivých zásuvek.

Cena pronájmu 1 serverové skříně činí 8.000 Kč/měsíc bez DPH. Dále se Nájemci bude účtovat spotřeba energie dle skutečného odečtu na samostatném elektroměru s koeficientem 1,5 za chlazení. Předpokládaná cena při spotřebě el. energie 3 kW na jednu skříň činí cca 8.750,- Kč/měsíc bez DPH. V případě obsazení stávajících skříní může trvat příprava dalších skříní pro pronájem až 3 měsíce, proto je zapotřebí oznámit požadavek v dostatečném předstihu. Cena pronájmu prostoru pro 1 server 1U ve skříně sdílené více nájemci: fixní část 266,- Kč/měsíc (2U server 532,- Kč), elektřina při 200W na server cca 580,- Kč/měsíc.

10. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby, a to dle uvedených ustanovení této Smlouvy.
11. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizené pronajaté prostory pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději k poslednímu dni ukončení nájmu.
12. Pronajímatel předá nájemci oproti podpisu 4 ks klíčů nezbytných pro vstup do pronajatých prostor a zároveň osobám, které nájemce uvede, budou zpřístupněny prostřednictvím jejich elektronických karet vstupy, které jsou nezbytné při vstupu do pronajatých prostor. Předání vstupních karet a klíčů zajistí sekretariát VCIT FIT VUT. Jakékoliv další vstupní karty a klíče budou nájemci vydány na základě jeho žádosti a o jejich převzetí bude sepsán předávací protokol. Nájemce odpovídá za vrácení karet a klíčů pronajímateli vždy, když se sníží počet osob, které užívají pronajaté prostory a dále rovněž při ukončení této Smlouvy.
13. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce umístil k pronajatému předmětu nájmu informační ceduli s jeho obchodním jménem a sídlem, popřípadě specifikací úředních hodin. Grafické ztvárnění podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele.
14. Nájemce se zavazuje uzavřít do tří týdnů od podpisu této Smlouvy pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám s minimálním pojistným plněním 2.000.000,- Kč. S tím, že bude pojištěn do dne ukončení platnosti této Smlouvy a dále po celou dobu, kdy se bude nájemce zdržovat v pronajatých prostorách. Nájemce se zavazuje předat kopii pojistné smlouvy pronajímateli, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu této Smlouvy.
15. Pojištění nemovitosti, v níž se pronajímané prostory nachází, je zajištěno pronajímatelem v obvyklém rozsahu.

**VII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti nabývá tato Smlouva prvním dnem nájmu podle čl. IV odst. 1 této Smlouvy.
2. Jakékoli změny nebo dodatky této Smlouvy musí být učiněny formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

3. Kontaktní osobami nájemce jsou:

**Ve věcech plnění dle této smlouvy:**

XXX tel: XXX email: [xxx@cesnet.cz](mailto:xxx@cesnet.cz)

**Ve věcech finančních:**

XXX tel.: XXX email: [xxx@cesnet.cz](mailto:xxx@cesnet.cz)

**Ve věcech smluvních (změna, ukončení smlouvy):**

XXX tel: XXX email: [xxx@cesnet.cz](mailto:xxx@cesnet.cz)

4. Kontaktními osobami pronajímatele jsou ve věcech:

- IT připojení, kabely, připojení, telefony, tabla atd. – XXX tel.: 541 141 XXX, e-mail: [xxx@fit.vutbr.cz](mailto:xxx@fit.vutbr.cz) – praktické věci,
- koncepce, struktura a rozmístění IT a serverovny - XXX tel.: 541 141 XXX, e-mail: [xxx@fit.vutbr.cz](mailto:xxx@fit.vutbr.cz),
- reklamace vad, řešení provozních problémů, provoz a správa technologií – XXX – tel: 541 141 XXX, tel: +420 XXX, e-mail: [xxx@fit.vutbr.cz](mailto:xxx@fit.vutbr.cz),
- úklid, odpad, běžná údržba, řešení náhradního nábytku, žádosti o dispozice s nábytkem atd. – XXX: tel: +420 541 141 XXX, tel: +420 XXX, email: [xxx@fit.vutbr.cz](mailto:xxx@fit.vutbr.cz),
- karty – rozšíření vstupů atd. [xxx@fit.vutbr.cz](mailto:xxx@fit.vutbr.cz) v kopii: [xxx@fit.vutbr.cz](mailto:xxx@fit.vutbr.cz) jméno + datum narození osob, které o vstupy žádají.

5. Práva a povinnosti neupravené touto Smlouvou se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
6. Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel i nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany podpisem této Smlouvy potvrzují, že jsou si vědomy, že se na tuto Smlouvu vztahuje povinnost jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Brně dne

V Praze dne

---

prof. Dr. Ing. Pavel Zemčík, děkan FIT

---

Ing. Jan Gruntorád, CSc., ředitel

Přílohy:

- č.1) Předávací protokol – vybavení a specifikace pronajatých prostor
- č.2) Polohový plán pronajatých prostor
- č.3) Umístění racku na plánu místnosti Q 108
- č.4) Rozhodnutí tajemníka FIT č. 2/2015 (Režim vstupu a pobytu v areálu FIT Božetěchova 1 a 2)
- č.5) Směrnice č. 22/2017 – Pravidla provozu počítačové sítě VUT, Wi-Fi sítě VUT a sítě Kolejnet
- č.6) Provozní řád serveroven FIT VUT
- č.7) Požární poplachové směrnice
- č.8) Požární evakuační plán