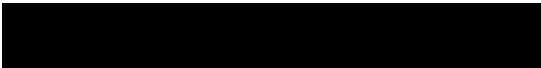
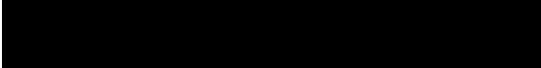


NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřena ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. s přihlédnutím k ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne mezi těmito smluvními stranami:

Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební

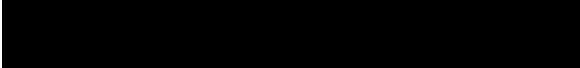
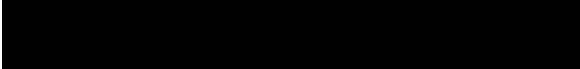
je součástí veřejné vysoké školy, která vznikla ze zákona (zákon č. 111/1998 Sb.) a nezapisuje se do obchodního rejstříku

se sídlem: Veverí 331/95, 602 00 Brno
zastoupená: prof. Ing. Rostislavem Drochytkou, CSc., MBA, dr.h.c., děkanem
IČ: 00216305
DIČ: CZ00216305
Bankovní spojení: 
Kontaktní osoba: 
tel.: 
e-mail: 

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

Centrum Anabell, z. ú.

se sídlem: Masarykova 506/3, 602 00 Brno
zastoupená: PhDr. Ing. Janou Sladkou Ševčíkovou, statutární zástupkyní
IČ: 26606518
DIČ: není plátce DPH
Bankovní spojení: 
Kontaktní osoba: 
tel.: 
e-mail: 

jako **nájemce** na straně druhé

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má, dle svého prohlášení ve správě nemovitosti, zapsané na LV č. 959 pro obec Brno, k. ú. Veverí.
2. Předmětem a účelem nájmu je úplatné poskytnutí prostor pro poskytování sociálních a k nim návazných služeb, zejména pro osoby s poruchami příjmu potravy a s jinými duševními obtížemi aj., to vše v případné spolupráci s třetími stranami – psychology, terapeuty a lektory/supervizory (dále jen předmět nájmu či pronajaté prostory).
3. Jedná se o prostory o výměře 223,26 m² v 3. nadzemním podlaží budovy R na ul. Rybkova 332/1, 602 00 Brno.

4. Bližší specifikace a umístění předmětu nájmu v budově je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy.
5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu, nájemce předmět nájmu přejímá do užívání a zavazuje se jej užívat pouze k účelu uvedenému v této smlouvě a hradit pronajímateli nájemné a další platby podle čl. III. této smlouvy.
6. Nájemce potvrzuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a shledal ho ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
7. Nájemce je oprávněn označit pronajaté prostory či budovy tabulí (či jiným obdobným a vhodným způsobem) s názvem a sídlem firmy. Bude-li označení umístěno na budově, musí odpovídat architektonickému pojetí této budovy. Obojí musí být předem schváleno pronajímatelem.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád FAST VUT, se kterým byl dle svého prohlášení seznámen.
9. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat komunikace, příjezdové cesty a další společné prostory v areálu a v budově pronajímatele v míře potřebné pro řádné a neomezené užívání předmětu nájmu.

II.

Doba nájmu, zánik nájmu

1. Smlouva se sjednává na dobu určitou počínaje dnem **1. 12. 2025** do **31. 12. 2030**.
2. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodů s výpovědní dobou 6 měsíců; výpovědní doba začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě, že nájemce bude požadovat prodloužení trvání této smlouvy, musí tuto skutečnost sdělit písemně pronajímateli nejpozději 6 měsíců před skončením platnosti smlouvy na e-mailovou adresu kontaktní osoby pronajímatele, uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel sdělí své stanovisko k prodloužení smlouvy do 30 dnů od doručení žádosti.
4. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ke dni začátku nájmu. O předání strany sepiší předávací protokol.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory vyklizené a vyčištěné a uhradit pronajímateli případné škody na nich, pokud přesahují obvyklé opotřebení.

III.

Nájemné a služby, energie a média

A. Nájemné a služby

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši:

3 800,- Kč/m²/rok

(slovy tři tisíce osm set korun českých)

Roční nájemné tak činí **837 540 Kč**

(slovy osm set třicet sedm tisíc pět set čtyřicet korun českých)

Měsíční nájemné pak činí **69 795 Kč**

(slovy šedesát devět tisíc sedm set devadesát pět korun českých)

2. Součástí nájemného je i cena souvisejících služeb, poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých prostor (a nebude tedy docházet k jejich samostatnému vyúčtování). Jedná se zejména o služby, jejichž výčet je uveden v Příloze č. 2, která též specifikuje, které služby součástí ceny za pronájem prostor nejsou.
3. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, nejdříve však po 12 měsících od uzavření této smlouvy, upravit výši nájemného a souvisejících služeb dle indexu průměrné roční míry inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to doručením prvního daňového dokladu vystaveného po účinnosti změny.

B. Energie a média

1. Součástí nájemného nejsou náklady za spotřebované energie a média (jejich výčet je uveden v Příloze č. 2), cena za spotřebované energie bude hrazena paušální částkou ve výši **600 Kč/m²/rok** v souladu s Přílohou č. 2.
2. Nájemce se zavazuje platit za spotřebované energie měsíčně paušální částku ve výši **11 163 Kč + DPH** (slovy jedenáct tisíc sto šedesát tři korun českých plus DPH)
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit cenu energií a médií v návaznosti na podstatné zvýšení jejich spotřeby nájemcem či jejich cen na trhu, a to doručením prvního daňového dokladu vystaveného po účinnosti této změny nájemci.

C. Ostatní ustanovení

1. Příslušná sazba DPH bude stanovena dle zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění.
2. Nájemné a související služby, vč. ceny energií, jsou splatné měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel vystaví na celkové měsíční platby vždy jeden daňový doklad – fakturu dle zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty, přičemž uvedené položky a částky za ně budou ve faktuře uvedeny samostatně.
3. Splatnost jakéhokoliv daňového dokladu – faktury dle tohoto článku smlouvy je sjednána na 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jeho vystavení, nebude-li v příslušné faktuře uvedeno jinak.
4. V případě prodloužení nájemce s kteroukoliv platbou má pronajímatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

IV.

Podmínky nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pouze k dohodnutému účelu, tj. výhradně k poskytování sociálních a k nim návazných služeb, zejména pro osoby s poruchami příjmu potravy a s jinými duševními obtížemi aj. a služeb s nimi souvisejících pro svou potřebu. S ohledem na specifika vykonávané činnosti je oprávněn s předchozím písemným souhlasem pronajímatele je poskytnout k užívání konkrétní spolupracující třetí straně (psycholog, terapeut, lektor/supervizor).

2. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v řádném stavu, dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy, a to i v případě, že poskytne pronajaté prostory k užívání třetí straně.
3. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli případné škody způsobené užíváním pronajatých prostor v rozporu s Provozním řádem FAST VUT.
4. Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou podle svého stavebně technického určení vhodné pro účel užívání a toto užívání odpovídá charakteru prostor v souladu s obecně platnými předpisy.
5. Pronajímatel umožní nájemci na základě jeho žádosti, zaslané k rukám kontaktní osoby pronajímatele a po vzájemné dohodě provést drobné stavební úpravy, doplnění inventáře, instalaci svých pomůcek apod., to vše na svůj náklad.
6. Běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor bude provádět nájemce na svůj náklad.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí dohodě vstup do pronajatých prostor, aby mohl jejich stav průběžně kontrolovat či pro případ nezbytné potřeby (např. údržby či větších oprav apod.).
8. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady pojištění odpovědnosti za škodu na majetku pronajímatele a třetích osob v důsledku činností prováděných nájemcem v předmětu nájmu v dostatečném rozsahu nejpozději od počátku účinnosti smlouvy a udržovat jej po celou dobu účinnosti této smlouvy. Za škody, způsobené spolupracujícími třetími stranami ručí, jako by je způsobil sám.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nejpozději 2 měsíce před skončením nájmu prohlídky se zájemci o nájem předmětu nájmu.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
2. Smluvní strany se zavazují, že před uzavřením smlouvy si vzájemně písemně odsouhlasí rozsah anonymizace smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv.
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
4. O uveřejnění v registru smluv bude pronajímatel informovat druhou smluvní stranu bezodkladně zasláním potvrzení, které obdržela z registru smluv prostřednictvím její datové schránky nebo na e-mailovou adresu.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv.
6. Případné změny a dodatky smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou potvrzenou souhlasně oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je zpracována na základě jejich svobodné vůle, s jejím obsahem se řádně seznámily a výslovně s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy svých zástupců.

8. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
9. Přílohy: Příloha č. 1 – Specifikace a umístění předmětu nájmu
Příloha č. 2 – Kalkulace pronajímaných prostor

V Brně dne 2025

V Brně dne 2025

Pronajímatel:

Nájemce:

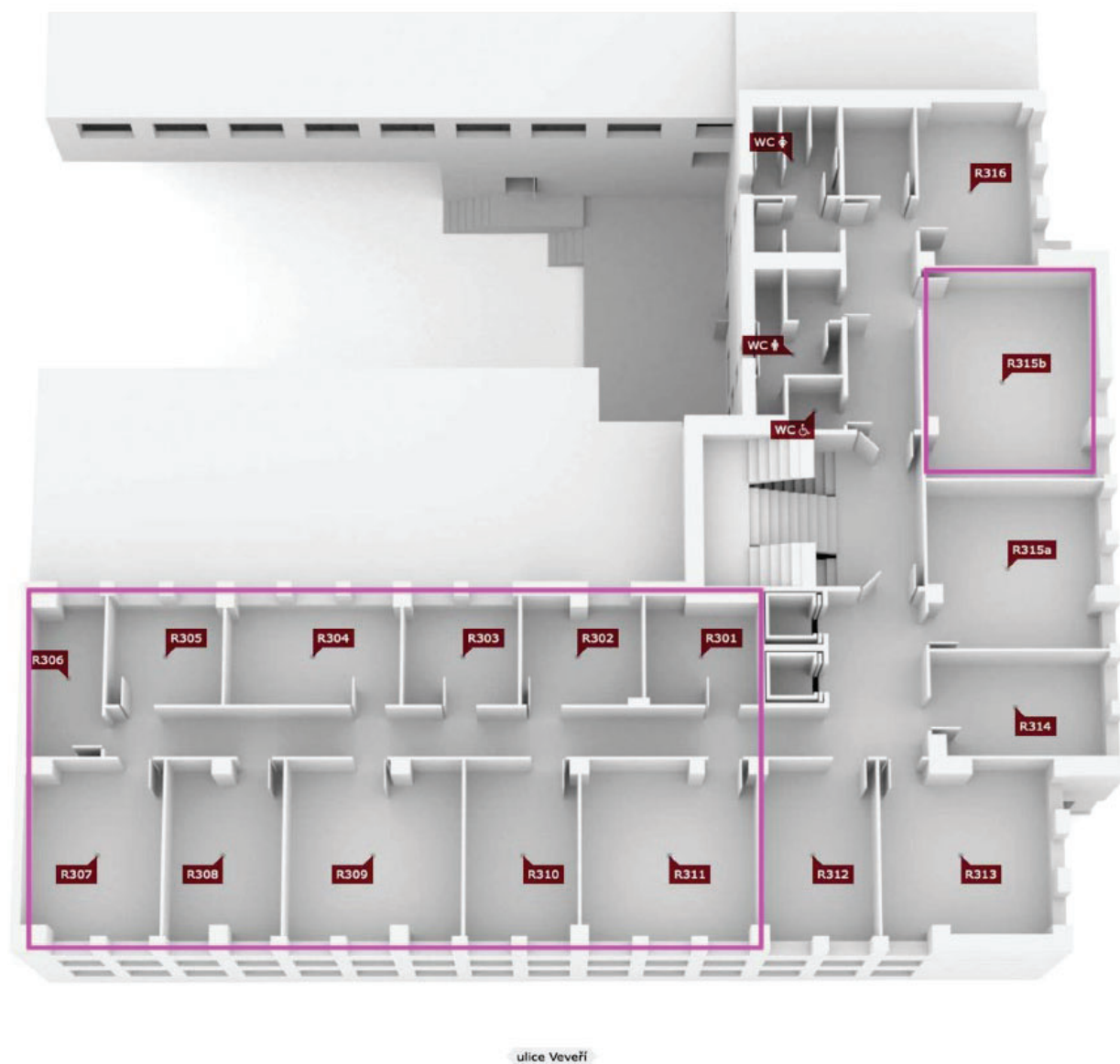
Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Digitálně podepsal Prof. Ing.
Rostislav Drochytka, CSc.
Datum: 2025.11.06 15:22:42
+01'00'

Ing. PhDr. Jana Sladká Ševčíková
Digitálně podepsal
Ing. PhDr. Jana
Sladká Ševčíková
Datum: 2025.10.26
15:56:45 +01'00'

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

.....
PhDr. Ing. Jana Sladká Ševčíková
statutární zástupkyně

Příloha č. 1 – Specifikace a umístění předmětu nájmu



Příloha č. 2 - Kalkulace pronajímaných prostor

Kalkulace pronajímaných prostor FAST VUT

Nájemce: **Centrum Anabell, z.ú., Masarykova 506/3, 602 00 Brno**
Předmět pronájmu: **kanceláře**
Pronájem v objektech (budovách): **Rybkova 1 - budova R**
Platnost kalkulační od: **1.12.2025**

Nájemné

prostor	účel místnosti	m ²	nájem/m ² /rok	celkem nájem bez DPH
R301	sklad	10,85	2 800 Kč	30 380 Kč
R302	kancelář	10,99	3 800 Kč	41 762 Kč
R303	kancelář	10,72	3 800 Kč	40 736 Kč
R304	kancelář	17,76	3 800 Kč	67 488 Kč
R305	kancelář	10,72	3 800 Kč	40 736 Kč
R306	kancelář	10,95	3 800 Kč	41 610 Kč
R307	kancelář	21,62	3 800 Kč	82 156 Kč
R308	kancelář	18,18	3 800 Kč	69 084 Kč
R309	kancelář	26,26	3 800 Kč	99 788 Kč
R310	kancelář	18,09	3 800 Kč	68 742 Kč
R311	kancelář	28,71	3 800 Kč	109 098 Kč
R315b	kancelář	38,41	3 800 Kč	145 958 Kč
Celkem		223,26		837 538 Kč
Roční nájemné (365dní/rok) - bez DPH (zaokrouhleno)				837 540 Kč
Měsíční nájemné - bez DPH (zaokrouhleno)				69 795 Kč

V ceně nájmu je zahrnuto:

správa budovy, odvoz odpadu, provoz centrální vrátnice, 24hodinová ostraha objektu, ochrana proti škůdcům, požární ochrana, výtahy, otevíratelná okna, mytí oken 1x ročně, stropní osvětlení, záložní generátor

V ceně nájmu není zahrnuto:

náklady na energie a média, připojení k pevné internetové síti, připojení k WIFI síti, úklid místností

Nájemce je plátcem DPH: **NE**
Způsob fakturace nájmu (DUZP): **Nájemné předem (1. v měsíci)**
Frekvence fakturace nájemného: **Měsíčně**
Splatnost faktury: **21dní**

Způsob fakturace energií a medií

Typ média	Způsob výpočtu
Elektrická energie	pevnou roční sazbou x m ²
Vodné a stočné	pevnou roční sazbou x m ²
Teplo	pevnou roční sazbou x m ²

Způsob fakturace energie: **Spolu s fakturou za nájemné**
Frekvence fakturace nájemného: **Měsíčně**
Pevná roční sazba za m²: **600 Kč**

Roční částka za energie dle pevné sazby (365dní/rok) - bez DPH (zaokrouhleno)	133 956 Kč
Měsíční částka za energie dle pevné sazby - bez DPH (zaokrouhleno)	11 163 Kč

Celkem ročně	971 496 Kč
Celkem měsíčně	80 958 Kč

Všechny uvedené ceny jsou bez DPH.

(v případě fakturace nájmu nebytových prostor neplátcí DPH je takové plnění osvobozeno dle zákona o DPH)

Verze formuláře 2.10 (27.8.2025)