

SMLOUVA O PODNIKATELSKÉM NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Mendelova univerzita v Brně

se sídlem Brno, Zemědělská 1, PSČ 613 00

IČ: 62156489 DIČ:CZ62156489

veřejná vysoká škola podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách) ve znění pozdějších předpisů se nezapisuje do obchodního rejstříku

zastoupená prof. RNDr. Ladislavem Havlem, CSc., rektorem

ve věcech provozně-technických jedná Ing. Jana Hradská, ředitelka Správy kolejí a menz Mendelovy univerzity v Brně na adrese Kohoutova 11, 613 00 Brno

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

s IT Solutions CZ, s.r.o.

se sídlem Praha 4, Antala Staška 32/1292, PSČ 140 00

IČ: 278 64 260, DIČ: CZ27864260

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 122577

jednatelé Ilja Vrba a Martin Milosavljević, jednatelé společnosti

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále též uváděni společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“; tato nájemní smlouva uzavřená mezi Pronajímatelem a Nájemcem je dále uváděna jen jako „**Smlouva**“ nebo „**tato Smlouva**“)

uzavírají v souladu s ustanovením §2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen občanský zákoník) tuto Smlouvu o podnikatelském nájmu nebytových prostor.

Článek I. Předmět smlouvy

- 1.1. Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností z nájemního vztahu v souladu s vůlí Pronajímatele a Nájemce a obecně závaznými právními předpisy.

Článek II. Předmět a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel je podle výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1147 jediným a výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st 464/37, 464/135,464/136 a na něm stojící budovy č. p. 1999 a garáž bez čp. (dále jen „**Budova**“), nacházející se na tř. Gen. Píky 5 v Brně, obojí zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno pro katastrální území a obec Brno-město, část obce Černá Pole (společně dále jen „**Nemovitosti**“).
- 2.2. Pronajímatel je jako vlastník Nemovitostí oprávněn k výhradní dispozici s Nemovitostmi a tím i k jejich pronájmu.

Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si najímá od Pronajímatele na dobu a za podmínek stanovených touto Smlouvou a příslušnými ustanoveními zákona níže uvedené nebytové prostory o celkové výměře 124,18 m²: soubor kancelářských, skladových a víceúčelových prostor, včetně sociálního zázemí, tak jak jsou tyto prostory vyznačeny v plánu, který tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy. Pronajímané nebytové prostory se nachází ve 2. NP a 1. PP Budovy

v prostoru přístupném hlavními vstupními dveřmi umístěnými v levé části Budovy při pohledu z parkoviště (dále jen „**Nebytové prostory**“ či „**Předmět nájmu**“).

V souvislosti s nájmem Nebytových prostor náleží Nájemci právo užívání 3 (tří) parkovacích míst umístěných na pozemku parc. č. st 464/32 v katastrálním území a obci Brno, Černá Pole (dále jen „**Pozemek**“). Blíže se jedná o parkovací místa číslo 7,8,9 dle situačního plánu (**Příloha č. 2**) (dále jen „**Parkovací stání**“).

- 2.4 Pronajímatel přenechává Nájemci kancelářské prostory pro všeobecné kancelářské využití, skladovací a víceúčelové prostory ke skladovacím a archivačním účelům a parkovací stání k parkování osobních vozidel. Pronajímatel touto Smlouvou a v souladu s obecně závaznými předpisy pronajímá Předmět nájmu Nájemci, aby jej užíval za účelem své podnikatelské činnosti, tj. k následujícím činnostem, které jsou zapsány jako předmět podnikání Nájemce v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 122577, ke dni uzavření této Smlouvy:
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;
 - výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení.
- 2.5 Rozšíření předmětu podnikání Nájemce provozovaného v Předmětu nájmu a/nebo změna faktického způsobu užívání Předmětu nájmu podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.
- 2.6 Předání Předmětu nájmu Nájemci se uskuteční v Den počátku nájmu (dále jen „**Den předání**“). Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že si Předmět nájmu řádně prohlédl.
- 2.7. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci za podmínek sjednaných smlouvou k řádnému a dočasnému užívání ke sjednanému účelu nebytové prostory a Nájemce se zavazuje platit za ně Pronajímateli nájemné.

Nájemce je oprávněn užívat spolu s nebytovými prostory společné prostory budovy (společné chodby, schodiště) umožňující vstup do pronajatých prostor a dále příslušenství budovy v bezprostřední blízkosti předmětu nájmu, kterým se rozumí WC a kuchyň.

Článek III. Trvání nájemního vztahu

- 3.1. Nájemní vztah podle této Smlouvy počíná dne 1. 10. 2014 (dále jen „**Den počátku nájmu**“). Smlouva se sjednává na dobu neurčitou (dále jen „**Nájemní doba**“).
- 3.2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí bez udání důvodu s výpovědní lhůtou tří (3) měsíců, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 3.3. V případě, že:
- a) Nájemce užívá Předmět nájmu či Parkovací stání v rozporu s touto Smlouvou;
 - b) Nájemce provádí v a/nebo na Předmětu nájmu stavební a jiné podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - c) Nájemce je více než třicet (30) dní v prodlení s placením Nájemného a/nebo Zálohy a/nebo Paušálu;
 - d) Nájemce a/nebo osoby, které Předmět nájmu užívají se souhlasem Nájemce, hrubě porušují klid a pořádek v Budově;
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, které brání užívání Předmětu nájmu za účelem uvedeným v této Smlouvě;
 - f) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část a/nebo Parkovací místa do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;

- g) Nájemce v rozporu s odst. 2.5. této Smlouvy písemně neoznámil Pronajímateli změnu předmětu podnikání, který v Předmětu nájmu provozuje, a/nebo faktický způsob užívání Předmětu nájmu;
- h) Nájemce opakovaně a/nebo hrubě porušuje své povinnosti stanovené v této Smlouvě a nezjedná nápravu ani přes písemné upozornění Pronajímatele ve lhůtě, kterou mu k tomu Pronajímatel stanoví, přičemž tato lhůta nebude kratší než čtrnáct (14) dní;
- i) Nájemce způsobil Pronajímateli anebo jinému uživateli Budovy podle prokazatelně vlastního zavinění a/nebo spoluzavinění škodu přesahující 100.000,- Kč a Nájemce tuto škodu bez zbytečného odkladu nenahradil;
- j) bylo zahájeno insolvenční řízení ohledně Nájemce podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),

je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou jeden (1) měsíc. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci.

Nájemce je povinen hradit nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené po celou dobu výpovědní lhůty, a to i v případě dřívějšího vyklizení předmětu nájmu, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak.

3.4. V případě, že

- a) Předmět nájmu nemůže být užíván k účelu užívání podle této Smlouvy z důvodů na straně Pronajímatele po dobu delší než jeden (1) měsíc a Pronajímatel nezjedná nápravu ani přes písemné upozornění Nájemce ve lhůtě, kterou mu k tomu Nájemce stanoví, přičemž tato lhůta nebude kratší než třicet (30) dní;
- b) Pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své podstatné povinnosti stanovené v této Smlouvě a nezjedná nápravu ani přes písemné upozornění Nájemce ve lhůtě, kterou mu k tomu Nájemce stanoví, přičemž tato lhůta nebude kratší než třicet (30) dní,

je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou jeden (1) měsíc. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli.

Článek IV. Nájemné a úhrady za služby

- 4.1 Nájemné za Předmět nájmu se sjednává dohodou a je specifikováno v Evidenčním listu – splátkovém kalendáři, který tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy (dále jen „**Nájemné**“). Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty podle právních předpisů platných a účinných v den uzavření smlouvy. Nájemné neobsahuje cenu služeb a dodávek spojených s užíváním Předmětu nájmu.
- 4.2 Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného každoročně podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebních cen a zveřejněné Českým statistickým úřadem v následujícím kalendářním roce, což pronajímatel písemně oznámí.
- 4.3 Nájemce je dále povinen hradit Pronajímateli paušály na úhradu energií souvisejících s nájmem Předmětu nájmu a řádným provozem Budovy, tj. dodávka elektřiny do Předmětu nájmu a společných prostor, klimatizace, teplo, vodné a stočné, tak, jak je specifikováno v Evidenčním listu – splátkovém kalendáři, který tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy (dále jen „**Paušál**“).
- 4.4 Pronajímatel je oprávněn na základě změny spotřeby a cen během kalendářního roku stanovit a přizpůsobit Paušál, a to podle změny spotřeby a cen na základě písemného oznámení doručeného Nájemci. Nájemce je povinen respektovat takto stanovenou výši Paušálu. Taková přizpůsobená výše Paušálu je splatná od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo písemné oznámení o takovém přizpůsobení doručeno Nájemci.

- 4.5 Paušál je Smluvními stranami dohodnut bez DPH. DPH bude k Paušálu připočteno v zákonem stanovené výši, v případě, že dané energie podléhají DPH.
- 4.6 Pronajímatel neodpovídá za jakékoli přerušení dodávek služeb či energií dle této Smlouvy (tj. elektřina, voda apod.), zavazuje se však vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby dodávky těchto služeb byly poskytovány v souladu s touto Smlouvou a přerušení dodávek bylo co nejdříve odstraněno.
- 4.7 Nájemce je dále povinen hradit Pronajímateli Paušály na úhradu dalších služeb souvisejících s nájmem Předmětu nájmu a řádným provozem Budovy, tj. odvoz odpadu, poplatek bezpečností agentuře za ostrahu a další náklady technické správy objektu jako odklizení sněhu, úklid společných prostor, servisní a další služby spojené s užíváním, tak, jak je specifikováno v Evidenčním listu – splátkovém kalendáři, který tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy. K Paušálu bude připočtena příslušná DPH v případě, že citovaná plnění podléhají této dani.
- 4.8 Zvýší-li se v průběhu trvání této Smlouvy náklady související s dodávkami služeb uvedených v předchozím odst. 4.7 z důvodu zvýšení cen za dodávky těchto služeb ze strany jejich dodavatelů, má Pronajímatel vůči Nájemci nárok na úhradu rozdílu mezi skutečnou výší nákladů (v proporcionální výši připadající na Nájemce podle Podílu) a zaplaceným Paušálem, a to na základě písemného sdělení a zdůvodnění zaslání Nájemci. Nájemce má právo na nahlédnutí do dokumentace (faktur), která souvisí s náklady překračujícími výši Paušálu. Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že se zvýšení nákladů souvisejících s dodávkami služeb dle tohoto odstavce bude posuzovat vzhledem k výši nákladů souvisejících s dodávkami služeb, aktuální ke dni uzavření této Smlouvy.
- 4.9 Nájemce je povinen hradit veškeré náklady na jiné služby, které si sám objedná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu. Nájemce bude tyto náklady hradit přímo příslušným dodavatelům takových služeb.

Článek V. Splatnost plateb

- 5.1 Nájemné je splatné v českých korunách ve výši dle odst. 4.1. této Smlouvy měsíčně předem, nejpozději do 1. dni příslušného měsíce, a to na základě Evidenčního listu - splátkového kalendáře vystaveného Pronajímatelem, bez vystavování faktur Pronajímatelem, bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v **Příloze č. 1** této Smlouvy.
- 5.2 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli Paušály měsíčně předem, nejpozději do 1. dne příslušného měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v **Příloze č. 1** této Smlouvy a na základě Evidenčního listu - splátkového kalendáře uvedeného v **Příloze č. 1** této Smlouvy.

Článek VI. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a zabezpečit Nájemci po dobu nájemního vztahu řádné a nerušené užívání Předmětu nájmu ke Smlouvou dohodnutému účelu. Případné závady na Předmětu nájmu bude odstraňovat tak, aby nedošlo, popř. došlo jen v míře nezbytně nutné, k omezení užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel však tuto povinnost nemá tehdy, pokud zásah do výkonu práv Nájemce byl způsoben příčinou, kterou Pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 6.2 Pronajímatel je povinen provést bez zbytečného odkladu po nahlášení Nájemcem opravy Předmětu nájmu, zejména opravy závad, které by ohrožovaly Nájemcovo právo na řádné užívání Předmětu nájmu.

- 6.3 Pronajímatel je oprávněn, případně jím pověřená osoba, vstupovat do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce v pracovních dnech, v běžných provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Ve výjimečných případech je oprávněn takto vstupovat do Předmětu nájmu i mimo výše uvedenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, a to tehdy, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijný stav, odvrácení hrozícího nebezpečí či jiná obdobná skutečnost. O takovém postupu je Pronajímatel povinen Nájemce uvědomit neprodleně po takovém vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možné informovat Nájemce předem.
- 6.4 Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce fasády Budovy, jakož i údržbu Budovy a jejího okolí, přičemž je povinen brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce je však povinen strpět případné imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout, a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného.
- 6.5 Pronajímatel prohlašuje, že budova, v níž se nachází Předmět nájmu, je pojištěna proti živelným rizikům. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé na majetku Nájemce či jiných věcí jím vneseného do pronajatých prostor, jakož i za jakékoliv škody vzniklé na majetku Nájemce či jiných věcí jím umístěných na venkovních prostorech, a Pronajímatel není povinen uzavřít v tomto smyslu pojištění. Pronajímatel provádí pravidelné revize v pronajatých prostorech dle platných ČSN.

Článek VII. Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu i Parkovací stání v rozsahu a k účelu stanovenými touto Smlouvou, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nájemce je povinen protokolárně převzít Předmět nájmu nejpozději dne 1.10.2014, a to na základě Protokolu o jeho předání a převzetí (dále jen „**Protokol**“), která se stává nedílnou součástí Smlouvy a podpisem Smlouvy potvrzuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém pro jeho řádné užívání. Součástí Protokolu je Zápis týkající se vybavení Předmětu nájmu (např. topení, osvětlení, telefonní linky apod.), a případně další skutečnosti týkající se pronajatých prostor.
- 7.2 Nájemce je povinen řádně a včas hradit Nájemné a Paušály, a to ve výši a v termínech stanovených touto Smlouvou. Nájemce se zavazuje, že bude dbát obecně závazných protipožárních předpisů, předpisů týkajících se bezpečnosti práce, hygieny a ochrany zdraví při práci a zároveň je povinen se všemi těmito předpisy seznámit i svoje zaměstnance. Nájemce svým podpisem v závěru Smlouvy potvrzuje, že se řádně seznámil s interními předpisy a pokyny Pronajímatele ve smyslu tohoto ujednání včetně požárních poplachových směrnic a požárních evakuačních plánů vztahujících se k budově.
- 7.3 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu nebo v Budově, a to jak zapříčiněním Nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností Pronajímateli nebo třetím osobám vznikla.
- 7.4 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv třetích osob v Budově. Nájemce se zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností a bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních užívacích práv třetích osob v Budově nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře.

- 7.5 Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci v okolí Budovy, na chodníku či komunikaci před Budovou apod. Pronajímatel je oprávněn po marné výzvě adresované Nájemci odložené věci nechat odstranit na náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit veškeré pokuty a jiné sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti ze zavinění Nájemce mohly požadovat příslušné státní orgány a orgány místní samosprávy.
- 7.6 Nájemce je oprávněn na své náklady vnášet a instalovat do Nebytových prostor movité věci sloužící ke sjednanému účelu nájmu. Pojištění vnesených a instalovaných movitých věcí umístěných na Předmětu je záležitostí Nájemce, Pronajímatel za ně nenese odpovědnost.
- 7.7 Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu i Parkovací stání ve stavu, v jakém jej převzal, a za tímto účelem hradit běžné náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu. Běžnými náklady spojenými s obvyklým udržováním Předmětu nájmu se podle této smlouvy rozumí:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy, údržba nebo výměna svítidel, zásuvek, vypínačů, pojistek a dalších součástí a prvků el. instalace,
 - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - malování a tapetování místností,
 - mytí oken a dveří v Nebytových prostorách,
 - další opravy pronajatých Nebytových prostor, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých).
- 7.8 Nájemce odpovídá za zničení nebo znehodnocení Předmětu nájmu nebo jeho části, k němuž došlo jeho zaviněním či zaviněním jeho zaměstnanců či třetích osob, které se zdržují v Předmětu nájmu s jeho souhlasem nebo vědomím.
- 7.9 Nájemce není oprávněn umísťovat mimo Předmět nájmu (zejména pak ne na plášť Budovy, oplocení, zahradu či přístupové komunikace) jakékoliv reklamní poutače, signalizaci nebo označení Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že vnější vzhled oken Nebytových prostor podléhá kontrole ze strany Pronajímatele. Nájemce se v této souvislosti zavazuje na písemnou výzvu Pronajímatele změnit či upravit vnější vzhled výzdoby oken Nebytových prostor.
- 7.10 Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození v Předmětu nájmu, která způsobil on nebo osoby zdržující se v Předmětu nájmu s jeho souhlasem nebo vědomím. Nesplní-li Nájemce navzdory písemné upomínce tento svůj závazek, je Pronajímatel oprávněn nechat provést potřebné práce na náklady Nájemce v přiměřené výši.
- 7.11 Nájemce není oprávněn Předmět nájmu ani Parkovací stání dávat dále do podnájmu třetím osobám bez výslovného písemného souhlasu Pronajímatele a rovněž není oprávněn dát Předmět nájmu ani Parkovací stání jiné osobě do užívání, a to ani bezplatně.
- 7.12 Převod nájmních práv Nájemce na třetí osobu je Nájemce oprávněn uskutečnit pouze s výslovným písemným souhlasem Pronajímatele.
- 7.13 Pokud Nájemce nesplní jakýkoliv závazek nebo ujednání uvedené v této Smlouvě, zejména závazek Nájemce provést opravy, údržbu či stavební úpravy dle této Smlouvy, a jestliže takový případ či případy porušení povinnosti ze strany Nájemce trvají déle než sedm (7) dní po doručení oznámení Pronajímatele o této skutečnosti Nájemci (nebo bez oznámení, jestliže se podle Pronajímatelevo přiměřeného úsudku jedná o stav nouze), je Pronajímatel oprávněn zjednat nápravu veškerých takových neplnění a provést nebo nechat provést veškeré potřebné práce na náklady Nájemce v přiměřené výši.

- 7.14 Nájemce je povinen dodržovat při výkonu své živnostenské činnosti veškerá zákonná ustanovení tak, aby nemohlo dojít ke zrušení jeho živnostenského oprávnění.
- 7.15 Nájemce není oprávněn provádět v a/nebo na Předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné podobné úpravy bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí takového souhlasu musí být i specifikace a rozsah těchto úprav, a to podle jejich popisu a seznamu uvedeného v písemné žádosti Nájemce. Ve sporném případě se má za to, že takový souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební nebo architektonické podstaty Předmětu nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, topného, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Provádění výše uvedených úprav je dále podmíněno tím, že Nájemce obdrží veškeré potřebné souhlasy i od příslušných úřadů.
- 7.16 Nájemce provede veškeré stavební úpravy či jiné podobné úpravy dle předchozího odstavce 7.15. na své vlastní náklady a není oprávněn požadovat jejich úhradu po Pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že technické zhodnocení Předmětu nájmu provedené a financované Nájemcem s písemným souhlasem Pronajímatele po Dni předání neuplatní jako odpisy ani jako zvýšení hodnoty Budovy ve svém účetnictví Pronajímatel, ale že takové technické zhodnocení Předmětu nájmu uplatňuje ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, ve svém účetnictví jako náklady a odpisy Nájemce podle platných právních předpisů.
- 7.17 Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu v provozních hodinách Nájemce za přítomnosti Nájemce nebo osoby jím pověřené, a to v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o pronájem Předmětu nájmu. Nájemce je povinen jim umožnit vstup a prohlídku veškerých pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci čas takovéto prohlídky písemně nejméně 24 hodin předem. V případě, že Nájemce poruší svoji povinnost umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení tohoto závazku, pokud neumožnění vstupu do Předmětu nájmu nebylo Nájemcem odůvodněno určitými závažnými okolnostmi.

Článek VIII. Sankce, Vrácení Předmětu nájmu

- 8.1 V případě prodlení se splněním jakékoliv peněžité povinnosti Nájemce dle této Smlouvy má Pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 8.2 Nájemce je povinen vrátit Předmět nájmu a Parkovací stání Pronajímateli ke dni zániku této Smlouvy. Nájemce dále nahradí Pronajímateli všechny škody způsobené nesplněním povinnosti vyklidit a odevzdat Předmět nájmu a Parkovací stání.
- 8.3 Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu odevzdat Předmět nájmu včetně Parkovacích stání uklizený, vyklizený a v takovém stavu, v jakém mu byl do nájmu předán, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a nezbytným opravám v souladu s užíváním řádným způsobem a s náležitou péčí. Nájemce je povinen odstranit při ukončení této Smlouvy z Předmětu nájmu veškeré své movité věci. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností strany uvádí, že Nájemce nemá po skončení nájmu nárok na jakoukoliv úhradu za jím provedené nebo hrazené úpravy a zhodnocení Předmětu nájmu nebo Budovy ani za uvedení Předmětu nájmu do původního stavu. Smluvní strany se při skončení nájmu mohou dohodnout na jiném postupu.
- 8.4 Nájemce je povinen vrátit Pronajímateli všechny klíče a přístupové kódy k Předmětu nájmu.
- 8.5 O vrácení Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli bude Smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol.

- 8.6 Pokud Nájemce nesplní své povinnosti při skončení nájmu, má Pronajímatel právo vstoupit do Předmětu nájmu a Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit a uvést do původního stavu. Rovněž má Pronajímatel právo vyklidit na náklady Nájemce Parkovací stání.
- 8.7 Při skončení nájmu Nájemce nemá právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení Předmětu nájmu za dobu trvání nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu Pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany později nedohodnou jinak a neuzavřou písemný dodatek ke Smlouvě.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem.
- 9.2 Veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná některou Smluvní stranou na základě této Smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé Smluvní straně osobně, kurýrní službou poskytující potvrzení o doručení nebo doporučenou poštou na adresu příslušné Smluvní strany uvedenou níže nebo na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně.

(a) Oznámení určená Pronajímateli

[obchodní firma]	Mendelova univerzita v Brně, Správa kolejí a menz
[ulice]	Kohoutova 11
[PSČ, město]	613 00 Brno
[K rukám]	Ing. Jana Hradská
[Email]	xxxxxxxxx@mendelu.cz
[Telefon]	xxxxxxxxxxxxxx

(b) Oznámení určená Nájemci

[obchodní firma]	s IT Solutions CZ, s.r.o.
[ulice]	Antala Staška 32/1292
[PSČ, město]	140 00 Praha 4
[K rukám]	Jan Kestner
[Email]	xxxxxxxxx@s-itsolutions.cz
[Telefon]	xxxxxxxxxxxxxx

Veškerá oznámení učiněná na základě této Smlouvy budou považována za doručená:

- (a) v den jejich fyzického přijetí adresátem v případě osobního doručení nebo doručení kurýrní službou; nebo
- (b) v den uvedený na doručence v případě doručení doporučenou poštou; nebo
- (c) v třetí pracovní den po prokazatelném odeslání, jestliže Smluvní strana na adrese platné pro zasílání pošty k jejím rukám podle této Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zásilku nepřevezme (a to včetně doporučené pošty).
- 9.3 Povinností zaplatit ani zaplacením jakékoli smluvní pokuty podle této Smlouvy nezaniká ani není limitován nárok na náhradu škody. Nárok na náhradu škody existuje vedle nároku na zaplacení smluvní pokuty.
- 9.4 Tato Smlouva včetně svých příloh představuje úplnou dohodu mezi Smluvními stranami. Všechna předcházející ústní a písemná ujednání byla do ní buď zapracována, nebo pozbývají platnosti. K této Smlouvě neexistují žádná vedlejší ústní ujednání. Změny a doplňky této Smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou Smluvních stran, a to i v případě změn a doplňků tohoto ustanovení, vyjma úpravy nájemného a úhrady za služby na základě inflační doložky podle čl. III., odst. 3.3 Smlouvy; tuto úpravu oznamuje Pronajímatel Nájemci formou pořadově očíslované přílohy, která se stane nedílnou součástí Smlouvy.

- 9.5 Pokud je nebo se stane některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným, nebo nevykonatelným, zůstávají zbývající ustanovení této Smlouvy nedotčena a v platnosti. Neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení této Smlouvy bude Smluvními stranami nahrazeno jinou platnou, účinnou a vykonatelnou úpravou, která se bude shodovat s hospodářským účelem původního ustanovení nebo se mu co nejvíce přiblíží. To platí i pro případné mezery ve Smlouvě.
- 9.6 Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech. Každá ze Smluvních stran obdrží jeden (1) stejnopis této Smlouvy.
- 9.7 Následující přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást:
Příloha č. 1: Evidenční list - Splátkový kalendář;
Příloha č. 2: Plánek umístění Nebytových prostor.
- 9.7. Smluvní strany považují veškeré informace obsažené v této Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné. Smluvní strany se zavazují, že tyto informace nesdělí třetí osobě a ani je nepoužijí v rozporu s jejich účelem pro svoje potřeby či jinak nezneužijí. Uvedené neplatí pro případy, kdy údaje jsou, nebo mají být určeny třetím osobám ze zákonných důvodů.
- 9.8 Případné spory řeší strany především smírnou, mimosoudní cestou. Pro případ, že se nedohodnou, o sporu rozhoduje věcně příslušný soud, místní příslušnost soudu se řídí sídlem Pronajímatele.
- 9.9. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 9.10. Pronajímatel i Nájemce prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 18. 9. 2014

V Brně dne

Mendelova univerzita v Brně
prof. RNDr. Ladislav Havel, CSc., rektor

s IT Solutions CZ, s.r.o.
Ilja Vrba, jednatel

s IT Solutions CZ, s.r.o.
Martin Milosavljević, jednatel

Příloha č. 1: Evidenční list - Splátkový kalendář

Specifikace a výměry Nebytových prostor

Typ místnosti	Místnost č.	Plocha (m2)
Kancelář	2023	18,38
Kancelář	2024	39,34
Sklad	1027	31,85
Garážové stání	N1004	17,30
Garážové stání	N1005	17,31
Venkovní stání	7	
Venkovní stání	8	
Venkovní stání	9	
Celkem		124,18

Evidenční list – splátkový kalendář

Platný od 1. 10. 2014

Pronajímatel: Správa kolejí a menz Mendelova univerzita v Brně se sídlem v Brně, Kohoutova 11 PSČ 613 00 nezapíše se do obchodního rejstříku IČ: 62156489, DIČ: CZ62156489

Místo nemovitosti: Brno, ul. Tř. Gen. Píky 5

Nájemce: s IT Solutions CZ, s.r.o., se sídlem Praha 4, Antala Staška 32/1292, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 122577, IČ: 27864260, DIČ: CZ699001261

Pronajaté prostory: 124,18 m²
bankovní účet č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Brno-město
Číslo účtu: DUZP: 1. den v měsíci

Text	Ročně s DPH	Měsíčně bez DPH	DPH	Měsíčně s DPH
Základní nájemné za Nebytové prostory	86 784,00 Kč	7 232,00 Kč	0 Kč	7 232,00 Kč
Nájem za užívání parkovacího místa	36 300,00 Kč	2 500,00 Kč	525,00 Kč	3 025,00 Kč
PAUŠÁL: vodné, stočné	2 553,00 Kč	185,00 Kč	27,75 Kč	212,75 Kč
PAUŠÁL: elektrická energie	12 167,76 Kč	838,00 Kč	175,98 Kč	1 013,98 Kč
PAUŠÁL: teplo, TUV	27 820,32 Kč	1 916,00 Kč	402,36 Kč	2 318,36 Kč
PAUŠÁL: úklid	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
PAUŠÁL: odvoz TKO	1 669,80 Kč	115,00 Kč	24,15 Kč	139,15 Kč
PAUŠÁL: ostraha	12 574,32 Kč	866,00 Kč	181,86 Kč	1 047,86 Kč
PAUŠÁL: technická správa objektu	31 581,00 Kč	2 175,00 Kč	456,75 Kč	2 631,75 Kč
Platba celkem	211 450,20 Kč	15 827,00 Kč	1 793,85 Kč	17 620,85 Kč

Příloha č. 2: Plánek umístění Nebytových prostor