

vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno informovat nájemce předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.

8. Práva a povinnosti pronajímatele

- 8.1 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn proti živelním rizikům. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé na majetku nájemce či jiných věcí jím vnesených do pronajatých prostor, jakož i za jakékoliv škody vzniklé na majetku nájemce či jiných věcí jím umístěných na venkovních prostorech.
- 8.2 Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost spojenou s jeho podnikatelskou činností, která by kryla případné škody jím způsobené na majetku pronajímatele. Nájemce je povinen udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu nájmu, na požádání je povinen předložit pronajímateli k nahlédnutí příslušné pojistné smlouvy.

9. Předání a převzetí předmětu nájmu

- 9.1 Pronajímatel se zavazuje, že umožní předání, a nájemce se zavazuje, že převezme předmět nájmu, nejpozději do dvou pracovních dní ode dne nabytí účinnosti smlouvy dle čl. 13.9 této smlouvy. Předání a převzetí proběhne formou protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem a převzetí předmětu nájmu nájemcem. Protokol o předání a převzetí podepíší určení zástupci obou smluvních stran.
- 9.2 Nájemce prohlašuje, že se na základě osobní prohlídky seznámil s právním a faktickým stavem předmětu nájmu a že předmět nájmu vyhovuje podmínkám vyplývajícím ze sjednaného účelu nájmu, což podpisem této smlouvy potvrzuje. Nájemce dále prohlašuje, že byl seznámen se stavem vybavení předmětu nájmu, zejména vybavení kuchyně (gastro), a že po pronajímateli nevyžaduje, aby na své náklady pořizoval zařízení jiné či nové.
- 9.3 Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání věci.

10. Smluvní pokuty

- 10.1 Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného dle bodu 5.1 a 5.2 této smlouvy a služeb dle bodu 5.6 této smlouvy se sjednává **smluvní pokuta** ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení nájemce s úhradou. Uplatnění smluvní pokuty nevylučuje nárok na náhradu škody přesahující výši smluvní pokuty.
- 10.2 V případě prodlení nájemce s řádným předáním předmětu nájmu dle bodu 4.9 této smlouvy je pronajímatel oprávněn předmět nájmu nechat vyklidit, věci uložit na jiném místě, to vše při využití zadržovacího a zástavního práva. Nájemce s tímto oprávněním

pronajímatele podpisem smlouvy výslovně souhlasí a zavazuje se uhradit pronajímateli veškeré náklady v této souvislosti vzniklé pronajímateli, vyúčtované pronajímatelem se splatností, kterou nájemci stanoví. V případě prodloužení nájmu s řádným předáním předmětu nájmu ve stavu sjednaném v bodu 4.9 této smlouvy má pronajímatel dále právo požadovat od nájemce úhradu smluvní pokuty ve výši 3000,- Kč za každý byt jen započatý den takového prodloužení.

- 10.3 Pronajímatel uplatní nárok na smluvní pokutu a její výši písemnou výzvou u nájemce na jeho adresu pro doručování. Nájemce je povinen zaplatit uplatněnou smluvní pokutu do 10 dnů od doručení této výzvy.
- 10.4 Pronajímatel má právo požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením povinností nájemce vznikla škoda.

11. Stavební úpravy na předmětu nájmu

- 11.1 Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu pronajímatele je i přesná specifikace těchto stavebních či jiných úprav. Souhlas pronajímatele musí být podepsán osobou oprávněnou zastupovat pronajímatele.
- 11.2 Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, odpadního a dalšího vedení.
- 11.3 Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení. Nájemce je povinen odstranit veškeré případné změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele na svoje náklady.
- 11.4 Při skončení nájmu nemá nájemce 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.

12. Jistota

- 12.1 Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že před započátkem nájmu složí na účet pronajímatele jistotu (kauci) ve výši 140.000,- Kč. Jistota slouží pronajímateli ke splnění úhrady nájemného a jiných povinností ze strany nájemce vyplývajících z nájmu.
- 12.2 Strany se dohodly, že jistota slouží k zajištění pohledávek, zejména vyúčtovaných a neuhrazených:
 - a) úhrad nájemného a úhrad záloh a vyučování za poskytnuté služby spojené s nájmem,
 - b) úhrad jiných dluhů, např. smluvních pokut přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem uznaných,
 - c) nároků na úhradu prokazatelně vzniklých škod pronajímateli na jeho majetku, zapříčiněných jednáním nájemce,

- d) úhrad pokut a poplatků, které byl nucen pronajímatel v důsledku porušení obecně platných právních předpisů ze strany nájemce uhradit ve správních řízeních vedených proti pronajímateli, nebo z obchodních vztahů sjednaných mezi pronajímatelem a dodavatelem el.energií, apod.

Pronajímatel je oprávněn dlužné pohledávky přímo započíst na výši složené jistoty a o úkonu započtení písemně informovat nájemce.

- 12.3 Po ukončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit celou složenou jistotu nájemci zpět, případně v rozsahu po provedeném zápočtu pohledávek. Pronajímatel zašle jistotu na účet nájemce nejpozději do 5-ti pracovních dnů. V případě prodlení s vrácením jistoty přísluší nájemci právo na úroky z jistoty složené na účtu pronajímatele ve výši zákonné sazby. Pro případ prodlení s úhradou nesporné části jistoty náleží nájemci smluvní pokuta ve výši 0,5% p.a. z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení. Pronajímatel je povinen zaplatit uplatněnou smluvní pokutu do 10 dnů od doručení této výzvy.

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1 Smluvní strany se zavazují vzájemně a bezodkladně se informovat o změně skutečností rozhodných pro řádné plnění smlouvy.
- 13.2 Nájemce prohlašuje, že touto smlouvou bude vázán i v případě, že po uzavření smlouvy dojde k podstatné změně okolností, způsobující jeho znevýhodnění při plnění smluvních ujednání, a přebírá na sebe nebezpečí změny těchto okolností dle §1765 občanského zákoníku.
- 13.3 Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným, číslovaným, oboustranně potvrzeným ujednáním, výslovně nazvaným dodatek ke smlouvě podepsaným zástupci obou smluvních stran. Jiné zápisy, protokoly apod. se za změnu smlouvy nepovažují. V případě změny zástupce nájemce nebo zástupce pronajímatele oprávněného zastupovat ve věcech technických nebude vyhotoven dodatek ke smlouvě; smluvní strana, u které ke změně zástupce došlo, je povinna tuto změnu oznámit bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně. Účinnost změny nastává okamžikem doručení oznámení příslušné smluvní straně
- 13.4 Zástupce pronajímatele a zástupce nájemce oprávněný zastupovat ve věcech technických může činit pouze úkony, ke kterým ho opravňuje tato smlouva. Úkony jím učiněné nad takto vymezený rámec jsou neplatné.
- 13.5 Smluvní strany sjednaly, že doručování se provádí na doručovací adresy uvedené v čl. 1. této smlouvy, a to prostřednictvím osoby, která provádí přepravu zásilek (kurýrní služba), nebo prostřednictvím držitele poštovní licence podle zvláštního právního předpisu, doporučeně s dodejkou, nebo osobně proti potvrzení o převzetí. V případě, že smluvní strana odmítne doručovanou zásilku převzít, platí den odmítnutí převzetí za den doručení. V případě, že smluvní strana nevyzvedne zásilku v úložní době u držitele poštovní licence, má se za to, že zásilka byla doručena třetím dnem od uložení a to, i když se smluvní strana o uložení nedozvěděla. Ujednání tohoto článku platí, pokud není ve smlouvě sjednáno jinak



VETERINÁRNÍ A FARMACEUTICKÁ UNIVERZITA BRNO

- 13.6 Není-li ve smlouvě smluvními stranami dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran, zejména práva a povinnosti smlouvou neupravené či výslovně nevyloučené, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 13.7 Stane-li se některé ujednání smlouvy neúčinné, ostatní ujednání smlouvy nejsou tímto dotčena a jsou nadále účinná; v tom případě se smluvní strany zavazují nahradit neúčinné ujednání smlouvy novým ujednáním, které svým obsahem a smyslem bude odpovídat nejlépe obsahu a smyslu původního, již neúčinného ujednání.
- 13.8 Nájemce se zavazuje strpět zveřejnění této smlouvy (vč. případných dodatků) v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 13.9 Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti smlouva nabývá dnem složení jistoty na účet pronajímatele. Podmínkou pro nabytí účinnosti je složení jistoty v plné výši na účet pronajímatele. Nebude-li jistota uhrazena nejpozději do 10 dnů od podpisu smlouvy, její platnost zaniká.
- 13.10 Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a tři pronajímatel.
- 13.11 Tato smlouva má 12 očíslovaných stran a 4 přílohy, které tvoří její nedílnou součást.
- 13.12 Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

K této smlouvě jsou připojeny 4 přílohy, které tvoří její nedílnou součást:

Příloha č. 1 – Dispoziční plány (vč. nákresu objektu, kopie katastrální mapy, LV)

Příloha č. 2 – Seznam movitých věcí

Příloha č. 3 – Výpis z živnostenského rejstříku

Příloha č. 4 – Výpis z banky pronajímatele svědčící o úhradě jistoty

V Brně, dne: 14-06-2017

V...*BRNĚ*... dne: 14.6.2017

Za pronajímatele

Za nájemce

.....
ante portas s.r.o.

Kamil Krásenský, jednatel společnosti

VETERINÁRNÍ A FARMACEUTICKÁ
UNIVERZITA BRNO

REKTORÁT - Sekretariát kvestora

602 02 Brno, Palackého tř. 1946/1 - I.