# Smlouva o nájmu

uzavřená podle ustanovení § 3 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění změn a doplňků

## Čl. 1

## Smluvní strany

* 1. **Vysoké učení technické v Brně**,

veřejná vysoká škola (VVŠ),

 se sídlem Antonínská 548/1, 601 90 Brno

 IČ 00216305

 jednající prof. RNDr. Vladimírem Aubrechtem, CSc., děkanem FEKT VUT v Brně

 Věcně příslušná součást VVŠ:

 Fakulta elektrotechniky a komunikačních technologií VUT v Brně, sídlem Technická 3058/10,

 616 00 Brno,

 bankovní spojení: ČSOB, a.s., číslo účtu 111044161/0300,

 k věcným jednáním zmocněn. Ing. Miloslav Morda, tajemník FEKT, tel. 514146333, GSM

 604076333, e-mail: morda@feec.vutbr.cz;

jako **pronajímatel** na straně jedné a

* 1. **ALVEROZA, v. o. s.**

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka A 25787,

 se sídlem Boční 170, 664 71 Veverská Bítýška

 IČ 01406019

 jednající paní Věrou Kurcovou, statutární zástupkyní společnosti

 bankovní spojení: Fio banka, a. s., číslo účtu 2000378264/2010

jako **nájemce** na straně druhé

Smluvní strany,

na základě úplné shody o všech níže uvedených a ve shodě se zákonnými předpisy, se dohodly na této

## nájemní smlouvě:

##  Článek 2

##  Předmět nájmu

1. 2.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – budovy na adrese Technická č. p. 3082, Brno, zapsané v Katastru nemovitosti pro okres Brno město, obec Brno, katastrální území Královo pole, LV 4266.

2.2 Předmětem nájmu podle této nájemní smlouvy jsou nebytové prostory situované ve shora specifikované budově  pronajímatele, a to místnosti číslo 1.72, 1.74, 1.75, 1.76, 1.77, 1.78, 1.79, 1.80, 1.81, 1.82, 1.83, 1.84, 1.85 a **vše o výměře celkem 177,76 m2**.

1. .
2. 2.3 Nájemce je na základě této nájemní smlouvy oprávněn v běžném a obvyklém rozsahu užívat též společné prostory v objektu a komunikační plochy v areálu.

## Článek 3

## Účel nájmu

3.1 Nájemce bude výše uvedené nebytové prostory užívat jako provozní místnosti pro svou podnikatelskou činnost v souladu s předmětem činnosti zapsaným v obchodním rejstříku a s příslušným živnostenským oprávněním.

3.2 V pronajatých prostorách bude nájemcem provozována kantýna (prodejna a jídelna), včetně odpovídajícího zázemí (přípravna, příruční sklad, šatna, úklidová komora).

## Článek 4

## Práva a povinnosti pronajímatele

4.1 Pronajímatel zajistí řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody a tepla (kromě vytápění ve dnech pracovního klidu a pracovního volna), umožnění volného přístupu nájemce do objektu v pracovní dny v běžných provozních hodinách pronajímatele, v ostatní době po vzájemné dohodě.

4.2 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstupovat do pronajatých prostor za účelem řešení běžných provozních záležitostí, provádění nutných oprav, případně za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, vždy po předchozí dohodě a za přítomnosti zástupce nájemce. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i mimo obvyklou provozní dobu, případně i bez přítomnosti nájemce, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, či jiná podobná skutečnost. O takové události musí být nájemce pronajímatelem neprodleně vyrozuměn, a to osobně nebo na telefonním čísle +420777847943. V této souvislosti nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorám, které jsou předmětem nájmu.

##  Článek 5

##  Práva a povinnosti nájemce

5.1 Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory řádně a pouze v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Nájemce je povinen dodržovat vnitřní provozní předpisy pronajímatele.

5.2 Nájemce je povinen hradit nájemné a ostatní poplatky podle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

5.3 Nájemce sám hradí veškeré náklady spojené s obvyklou údržbou a provozem užívaných nebytových prostor, včetně provádění úklidu pronajatých prostor.

5.4 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu.

5.5 Nájemce odpovídá pronajímateli za dodržování zákonných předpisů o BOZP a PO po dobu užívání pronajatých prostor. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, případně jiné škodní události. Podpisem této nájemní smlouvy nájemce současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen

1. s požárně nebezpečnými místy,
2. s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic a způsobem vyhlášení požárního poplachu,
3. s umístěním ohlašovny požáru,
4. s obsahem požárního evakuačního plánu objektu,
5. s rozmístěním a způsobem použití přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.

5.6 Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi pronajímatele platnými v objektu.

5.7 V pronajatých prostorách provádí nájemce požární ochranu ve smyslu zákonných předpisů samostatně, zejména na své náklady zajišťuje vybavení užívaných nebytových prostor věcnými prostředky hasební techniky a odpovídá rovněž za provádění jejich pravidelných revizí.

5.8 Nájemce zajišťuje v pronajatých prostorách samostatně péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve smyslu ustanovení části páté zákoníku práce č. 262/2006 Sb. v platném znění.

5.9 Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu užívání. Jeho odpovědnost za škody na předmětu užívání se nevztahuje na škody způsobené elementárními vlivy (např. živelné pohromy) a na škody způsobené v důsledku havárie vodovodu a centrálního topného systému.

## Článek 6

## Úpravy a vyklizení pronajatých prostor

6.1 K provedení jakýchkoliv úprav pronajatých prostor je třeba výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.2 Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit a řádně odevzdat užívané prostory pronajímateli, a to v takovém stavu, v jakém mu byly předány, resp. ve stavu, jak vyplývá z úprav provedených se souhlasem pronajímatele, při zohlednění běžného opotřebení, pokud se strany při skončení nájmu nedohodnou jinak.

6.3 Poruší-li nájemce své povinnosti stanovené v předchozím odstavci, zejména např. pokud při skončení nájmu včas nevyklidí užívané prostory nebo způsobí škody na předmětu nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli

1. za dobu, po kterou byl v prodlení s vyklizením prostor, smluvní pokutu 500,- Kč (pět set korun českých) za každý i započatý den prodlení, a to od prvého dne prodlení do dne předání vyklizených prostor pronajímateli a
2. náhradu škody vzniklé pronajímateli v důsledku porušení povinností stanovených odstavcem 6.3.

## Článek 7

## Nájemné

7.1 Nájemné se stanoví dohodou ve výši **500,00 Kč (pět set korun českých) za m2 ročně**. Ke sjednanému nájemnému bude účtována DPH v zákonné výši.

7.2 Nájemné je splatné na základě faktury pronajímatele čtvrtletně ve výši, která odpovídá danému čtvrtletí, v termínu a za podmínek stanovených na faktuře (daňovém dokladu).

## Článek 8

## Poplatky za služby související s nájmem

8.1 Poplatky za služby související s nájmem, tzn. za elektrickou energii, vodné, stočné, likvidaci odpadu a teplo, včetně způsobu úhrady, se stanoví ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy.

8.2 V případě zájmu nájemce, na základě jeho písemného požadavku, pronajímatel instaluje nájemci v pronajatých prostorách telefonní přístroj(e) a přidělí mu požadovaný počet klapek. Poplatky za telefon sestávají z paušálního měsíčního poplatku za přístroj a hovorného, účtovaného podle platných tarifů a ve výši odpovídající počtu realizovaných hovorů na přidělených klapkách podle výkazu automatické ústředny.

## Článek 9

## Způsob platby

9.1 Úhrada za služby a platby nájemného, včetně daně z přidané hodnoty, budou nájemcem hrazeny převodem na účet pronajímatele ve lhůtě splatnosti uvedené na daňovém dokladu.

9.2 Pokud bude nájemce v prodlení s placením úhrad sjednaných v čl. 7 a 8, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši repo sazby ČNB platné první den prodlení a navýšené o 8 procentních bodů, počínaje ode dne následujícího po datu splatnosti uvedeném na daňovém dokladu (faktuře) do zaplacení.

## Článek 10

## Ostatní ujednání

10.1 Pronajímatel nenese riziko škod způsobených na věcech vnesených do pronajatých prostor a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistky.

10.2 Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen vody nebo energií bude provedena odpovídající aktualizace výpočtového listu úhrad za služby.

10.3 Pokud inflace překročí 3 %, pronajímatel může v průběhu platnosti nájemní smlouvy stanovit zvýšení nájemného, a to vždy s účinností od 1. 1. příslušného kalendářního roku tak, že procentní nárůst nájemného bude roven oficiálně udávanému procentu inflace za předchozí kalendářní rok dle indexu ČSÚ. Doplatek za takto zvýšené nájemné od 1. 1. příslušného kalendářního roku pak pronajímatel vyfakturuje nejdříve při fakturaci nájemného bezprostředně následující po vyhlášení indexu ČSÚ.

10.4 Veškeré písemnosti budou smluvní strany zasílat na shora uvedené adresy účastníků. Sjednává se, že v případě pochybností o datu doručení, bude každá písemnost, zaslaná účastníkovi na jeho adresu uvedenou v této smlouvě, považována za doručenou pátý pracovní den po datu odeslání, nejpozději však dnem uplynutí úložní lhůty.

10.5 Dojde-li ke změnám identifikačních údajů nájemce, popř. ke změnám jiných údajů či skutečností, uvedených v této smlouvě, zejména např. ke změně sídla/bydliště, bankovního spojení, obchodního jména apod., je nájemce povinen to neprodleně oznámit pronajímateli. Nájemce odpovídá pronajímateli za případnou škodu vzniklou v příčinné souvislosti s porušením tohoto smluvního ustanovení.

10.6. Nájemce se zavazuje zajistit obsluhu zákazníků rovněž v místnosti 1.87, která přiléhá k místnostem, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, a která je vybavena stoly a židlemi. Současně se smluvní strany dohodly, že nájemce v rámci plateb za služby bude hradit rovněž energie spotřebované v této místnosti. Nájemce se zavazuje bez prodlení informovat pronajímatele, pokud by na vybavení místnosti 1.87 došlo k nějaké škodě nebo poruše.

## Článek 11

## Závěrečná ustanovení

11.1 **Nájem se sjednává na dobu určitou na 3 roky. Počínaje dnem 1.2.2019.**

11.2 Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí z důvodů uvedených v ust. § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi adresátovi. V případě skončení nájmu výpovědí pronajímatele za žádných okolností nebude aplikováno ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tzn., že nájemce v žádném případě není oprávněn požadovat jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny.

11.4 Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemnou formou. Jiná než písemná ujednání o věcech, které jsou předmětem úpravy této smlouvy, nejsou právně významná a nelze se jich dovolávat.

11.5 Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se účastníci řídí příslušnými předpisy českého právního řádu.

11.6 Touto smlouvou se ruší smlouva o nájmu ze dne 29.3.2013, která byla uzavřena mezi účastníky této smlouvy, a to včetně jejich dodatků.

11.7 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti nejdříve dnem zveřejní, není-li ve smlouvě stanoveno datum pozdější.

11.7 Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž jeden výtisk obdrží nájemce a 2 pronajímatel.

V Brně dne 30. 1. 2019

Za pronajímatele: Za nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Prof. RNDr. Vladimírem Aubrechtem, CSc., Věra Kurcová,

děkanem FEKT VUT v Brně statutární zástupkyně společnosti

Příloha: Výpočtový list úhrad za služby související s nájmem