

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

C. 019048009479

kteřou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného konsenzu a za následujících podmínek tyto smluvní strany:

Vysoké učení technické v Brně

Sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno

IČ: 00216305

DIČ: CZ00216305

Bankovní spojení: účet č. 111043273/0300 vedený u ČSOB, a.s.

Zastoupené: Ing. Vladimírem Kotkem, kvestorem

na straně jedné a dále v textu pouze jako „pronajímatel“

a

Dallmayr Vending & Office, k.s.

Sídlem: Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1 – Nové Město

IČ: 26485524

DIČ: CZ26485524

V obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze zapsaná v oddílu A, vložka 75814

Nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty

Zastoupena: Dallmayr Management s.r.o.

Sídlem Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1 – Nové Město

IČ: 24133892

V obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze zapsaná v oddílu C, vložka 181689

Jednající: Joachim Höh, jednatel

na straně druhé a dále v textu pouze jako „nájemce“

I.

Pronajímatel tímto výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na adrese Údolní 244/53, Brno respektive nemovitosti č.p. 244 ležící na pozemku parc. č. 605, příslušným katastrálním úřadem zapsané na LV 8 pro katastrální území Stránice, obec Brno, okres Brno-město.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou o nájmu nebytových prostor (dále také jen „smlouva“) přenechává níže specifikované nebytové prostory, tj.:

- 2 prostory o velikosti 0,74 m² (2 x 0,74 m²) v místnosti č. 117d v 1. nadzemním podlaží budovy U2

do úplatného užívání nájemci a nájemce je do svého nájmu přijímá.

2. Detailní plánec a specifikace nebytových prostor dle tohoto článku smlouvy tvoří součást a **přílohu č. 1** této smlouvy.

III.

Účel nájmu a údaj o předmětu podnikání (činnosti)

1. **Účelem nájmu** shora uvedených nebytových prostor je jejich využívání nájemcem výlučně k níže uvedené činnosti:

- **umístění a provozování:**
 - 1 (jednoho) prodejního kávového automatu Portofino H/6**
 - 1 (jednoho) prodejního potravinového automatu Damian**

2. Ve shora uvedené souvislosti nájemce rovněž výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že předmětem jeho podnikání je mimo jiné i shora uvedená činnost, jinak odpovídá pronajímateli za škodu v souvislosti s nepravdivostí jeho prohlášení vzniklou.
3. Kopie příslušného živnostenského oprávnění anebo jiného podnikatelského oprávnění (výpis z OR) anebo jiného oprávnění k provozování (výkonu) shora uvedené činnosti (uvedených činností) nájemce je součástí a **přílohou č. 2** této smlouvy.
4. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že mu nejsou známy důvody, pro které by během celé doby trvání nájmu nemohl být předmět nájmu užíván ke shora stanovenému účelu. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by zabránily provozování shora uvedené činnosti a že ani v budoucnu úmyslně neučiní ničeho, čím by nájemci vytvářel překážky řádného a plnohodnotného užívání předmětu nájmu, pokud nájemce bude řádně dodržovat tuto smlouvu a povinnosti, které pro něho jako nájemce plynou ze zákona nebo této smlouvy.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu

určitou od 1. května 2013 do 31. července 2013.

V.

Nájemné

1. Nájemce se za užívání nebytových prostor zavazuje pronajímateli hradit nájemné ve výši: **1.050,- Kč měsíčně**.
2. V případě, že nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, je pronajímatel oprávněn k nájemnému připočíst **daň z přidané hodnoty** v zákonné výši a je oprávněn na nájemné v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, nájemci vystavit daňový doklad – fakturu.
3. V případě, že nájemce není plátcem daně z přidané hodnoty, je pronajímatel na nájemné oprávněn nájemcem v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a dalšími navazujícími obecně závaznými právními předpisy, vystavit fakturu. V případě dle předchozí věty je pak nájemné dle tohoto článku smlouvy osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
4. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že nájemné je splatné **měsíčně** na bankovní účet pronajímatele.
5. Pronajímatel a nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost faktury nebo daňového dokladu – faktury bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení. Pronajímatel se zavazuje, že faktura nebo daňový doklad – faktura bude vždy vystavena a nájemci předána nebo odeslána s takovým předstihem, aby byl nájemce schopen nájemné včas uhradit.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel a nájemce bezvýhradně ujednávají, že:
 - a) nájemce je povinen užívat nebytové prostory výlučně v souladu s jejich stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě;
 - b) nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy, v níž se touto smlouvou pronajaté nebytové prostory nacházejí, to však pouze v rozsahu nezbytném pro to, aby byl po dobu trvání nájmu zajištěn řádný výkon práv nájemce dle této smlouvy;
 - c) nájemce je oprávněn provádět změny v nebytových prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které je ve vlastnictví pronajímatele, pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
 - d) nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn ve společných prostorách budovy, v níž se pronajaté nebytové prostory nacházejí, ani nikde na budově či v její blízkosti umístit jakékoliv reklamní a/nebo informační zařízení;
 - e) nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila, ohrožovala nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, ve které se nachází pronajaté nebytové prostory;
 - f) nájemce se zavazuje na vlastní náklad provádět kontrolu včetně zajištění revizí a kontrol u vyhrazených technických zařízení dle zvláštních obecně závazných předpisů a interních předpisů pronajímatele. Bezpečnost a údržba tvoří součást a **přílohu č. 4** této smlouvy;

- g) nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly u jeho osoby (např. změna názvu, osoby svého zástupce, statutárního orgánu, sídla, adresy pro doručování) a/nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle;
- h) po skončení nájmu je nájemce povinen a zavazuje se nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a nejméně ve stavu, v jakém je převzal od pronajímatele k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, to včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a nejpozději v den ukončení nájmu;
- i) nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas přebírat veškeré mu doručované písemnosti od pronajímatele;
- j) nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit jím oprávněně uplatněnou smluvní pokutu podle článku XII;
- k) nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor přenechat do podnájmu;
- l) nájemce je povinen hradit nájemné dle této smlouvy, shora ujednaným způsobem a ve shora ujednané výši;

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím shora uvedené doby, na kterou byl sjednán.
2. I před uplynutím sjednané doby nájmu je však pronajímatel oprávněn tuto nájemní smlouvu (nájem) vypovědět z jakéhokoli důvodu nebo i bez udání důvodu, vždy však prokazatelně písemně (doporučeným dopisem).
3. Nájemce je oprávněn tuto nájemní smlouvu (nájem) prokazatelně písemně (doporučeným dopisem) vypovědět i před uplynutím sjednané doby v případě, že:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti v tom smyslu, že nájemci neodevzdal nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a/nebo v tomto stavu jej neudržuje a/nebo nezabezpečuje řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno a/nebo nájemci neumožňuje plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
4. Výpovědní lhůta je **1 (slovy: jeden) měsíc** a počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Pronajímatel a nájemce pak výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) výpověď doručována, tuto nepřevzme, že výpovědní lhůta počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího měsíci, ve kterém byla výpověď doručena ve smyslu následujícího článku smlouvy.
5. Nájemce je za jakýchkoli okolností povinen a zavazuje se mít ke dni skončení nájmu dle této smlouvy z nebytových prostor dle ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy vyklizeny všechny movité věci a/nebo jakékoli další hodnoty ve svém vlastnictví a/nebo oprávněném užívání (dále v textu pouze jako „věci“), jinak se dopouští porušení této smlouvy. V případě, že nájemce věci nevyklidí a/nebo na vlastní náklad nezajistí jejich vyklizení ve lhůtě 7-mi (slovy: sedmi) dní ode dne skončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn na náklad nájemce věci přemístit na jím zvolené místo, kde budou věci na náklad nájemce uloženy (skladovány) do doby jejich vyzvednutí nájemcem. S postupem pronajímatele dle předchozí věty nájemce projevuje svůj výslovný a bezvýhradný souhlas.
6. V případě, že se nájemce stane nekontaktním, zejména nepřebírá doručované písemnosti, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je rovněž oprávněn od smlouvy odstoupit, jestliže je nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 1 (slovy: jeden) měsíc. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, je účinné od okamžiku jeho doručení nájemci a smlouva se ruší ke dni jeho doručení nájemci (k tomu rovněž viz. článek VIII. této smlouvy).
7. Nájem dle této smlouvy může být rovněž předčasně ukončen i písemnou dohodou smluvních stran.

VIII.

Doručování písemností

1. Pronajímatel i nájemce se zavazují doručovat si vzájemně písemnosti vždy na adresu sídla (místa podnikání) uvedenou shora nebo oznámenou nájemcem dle článku VI. písm. g) smlouvy, která je pro

účely této smlouvy rovněž adresou pro doručování, není-li shora výslovně uvedeno jinak. Jakákoli změna adresy pro doručování nájemce vyvolává vůči pronajímateli účinky od okamžiku, kdy je s ní pronajímatel písemně (doporučeným dopisem) obeznámen. Pronajímatel a nájemce výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) doručována jakákoli písemnost, zejména výpověď, daňový doklad – faktura nebo odstoupení od smlouvy, tuto nepřevzme, že se má za to, že písemnost je doručena 3. (slovy: třetí) den následující po dni, v němž byla předána k poštovní přepravě.

IX.

Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor)

1. Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel předem písemně zavázal, jinak smluvní strany ujednávají, že nárok nájemce na jejich úhradu vůči pronajímateli nevzniká, nevznikne ani po skončení nájmu dle této smlouvy a nájemce není oprávněn úhradu takových nákladů po pronajímateli požadovat.
2. V případě, že se k jejich úhradě pronajímatel předem písemně zavázal, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu dle této smlouvy a po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání nebytových prostor.
3. Stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor) odepisuje nájemce.
4. Provede-li nájemce jakékoli stavební úpravy na pronajatých nebytových prostorech, je povinen ke dni skončení nájmu nebytové prostory uvést na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

X.

Opravy, nestavební úpravy a údržba

1. Nájemce se tímto zavazuje na své náklady provádět veškerou údržbu a/nebo opravy a/nebo nestavební úpravy pronajatých nebytových prostor nejméně v takovém rozsahu, který mu po celou dobu trvání nájmu zajistí minimálně takový stav předmětu nájmu, jaký existoval v době jeho převzetí. Náklady dle předchozí věty jsou pro účely této smlouvy pronajímatelem a nájemcem považovány za náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. S tím svým níže uvedeným podpisem pronajímatel a nájemce projevují svůj souhlas.
2. Náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor hradí vždy nájemce a nárok na jejich úhradu ze strany pronajímatele nevzniká.
3. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel jako vlastník nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, a umožnit pronajímateli řádné provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Škody vzniklé na předmětu nájmu zaviněním nájemce hradí nájemce vždy v plné výši.

XI.

Zákaz umístění sídla nájemce v nebytových prostorech na základě smlouvy

1. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že tato smlouva není podkladem proto, aby na základě ní nájemce v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I a/nebo II. této smlouvy umístil své sídlo.
2. V případě, že nájemce podnikne jakýkoli krok s cílem umístit a/nebo umístí v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy své sídlo na základě této smlouvy, dopouští se porušení této smlouvy.
3. Nájemce je rovněž povinen kdykoli na písemnou výzvu pronajímatele své sídlo umístěné v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy odstranit. V případě, že nájemce již umístěné sídlo z nebytových prostor specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy z jakéhokoli důvodu na jeho straně neodstraní ve lhůtě 30-ti (slovy: třiceti) dní ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem písemně vyzván, dopouští se porušení této smlouvy.
4. Pro případ zájmu nájemce o umístění svého sídla v nebytových prostorech dle ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že souhlas k takovému jednání je možné učinit výlučně formou samostatného písemného a datovaného dokumentu nazvaného „Souhlas s umístěním sídla“ a podepsaného k tomu oprávněným zástupcem pronajímatele.

XII. Smluvní pokuty

1. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného, zavazuje se pronajímateli kromě zákonných úroků nebo poplatků z prodlení uhradit rovněž smluvní pokutu v ujednané výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že nájemce poruší jakoukoli povinnost dle ujednání článku VI. písm. a) až j), jedná se o porušení této smlouvy a nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této smlouvy.
3. V případě, že nájemce provede stavební úpravy (technické zhodnocení nebytových prostor) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo ke dni skončení nájmu nebytové prostory nájemce na své náklady neuvede do původního stavu (není-li dohodnuto jinak) nebo nájemce bude po pronajímateli požadovat úhradu nákladů na stavební úpravy, na které podle této smlouvy nemá nárok, jedná se o porušení jeho povinností dle této smlouvy a nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této smlouvy.
4. V případě, že nájemce přenechá nebytové prostory, které má na základě této smlouvy ve svém užívání, do podnájmu bez předchozího prokazatelného písemného souhlasu pronajímatele, jedná se o porušení této smlouvy a nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč (slovy: šedesát tisíc korun českých).
5. V případě, že kterákoli ze smluvních stran poruší svou povinnost mlčenlivosti dle ujednání článku XIII. této smlouvy, je povinna druhé smluvní straně uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.
6. V případě porušení povinnosti nájemce dle ujednání článku VII. nebo XI. této smlouvy je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení smlouvy.
7. Na jakoukoli uplatněnou smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn vystavit daňový doklad – fakturu se splatností 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení, s tím svým níže uvedeným podpisem nájemce projevuje svůj bezvýhradný souhlas.
8. Úhradou jakékoli ze smluvních pokut nejsou dotčeny případné nároky pronajímatele na náhradu škody.
9. Pronajímatel je oprávněn jakoukoli svou peněžitou pohledávkou kdykoli započíst na pohledávku nájemce na úhradu nákladů vynaložených na stavební úpravy (technické zhodnocení) pronajatých nebytových prostor.
10. K zajištění práva pronajímatele na úhradu jakékoli své splatné pohledávky vůči nájemci, nájemce převádí na pronajímatele vlastnické právo ke všem věcem ve svém vlastnictví, které má ke dni, ve kterém se pohledávka stala splatnou, v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. umístěny. V pochybnostech se má za to, že se jedná o věci ve vlastnictví nájemce. Na základě ujednání dle tohoto odstavce smlouvy je pronajímatel v případě dluhu nájemce vůči jeho osobě oprávněn věci dle tohoto odstavce smlouvy nebo jejich část zpeněžit mimo dražbu a z výtěžku prodeje se uspokojit. Ustanovení věty předchozí nelze užít, jestliže na výzvu pronajímatele nájemce ve lhůtě 5-ti (slovy: pěti) dní uhradí všechny své závazky (včetně smluvních pokut) vůči pronajímateli. S tím obě smluvní strany projevují svůj bezvýhradný souhlas a dané ujednání považují za naprosto v souladu s dobrými mravy.

XIII. Ustanovení společná a závěrečná

1. Nebytové prostory pronajaté na základě této smlouvy pronajímatel nájemci vždy předává a v případě skončení nájmu je od nájemce vždy zpět přebírá na základě předávacího protokolu. Vzor předávacího protokolu tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy. S tím obě smluvní strany projevují svůj souhlas.
2. Žádná smluvní strana neprozradí žádné osobě, ani nepoužije nebo nevyužije pro jakýkoli účel žádné informace, jež získá nebo již získala při realizaci této smlouvy o druhé straně, pokud by tímto druhé smluvní straně měla nebo mohla vzniknout jakákoli újma na majetku nebo dobrém jméně. Obě strany této smlouvy jsou rovněž povinny zachovávat mlčenlivost také o všech skutečnostech, jejichž vyřazení třetí osobě by mohlo druhé smluvní straně, popřípadě třetí osobě s touto stranou jednající ve shodě, nebo jejich zaměstnancům, přivodit újmu.
3. Smluvní strany se dohodly, že své majetkové spory, které mezi nimi vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou řešeny v rozhodčím řízení před jediným rozhodcem, kterým jmenují JUDr. Bc. Martina Kulhánka, Ph.D., advokáta, č. ev. u České advokátní komory 8780, a pro případ, že by se tento rozhodcem z jakéhokoliv důvodu nestal, nebo by ztratil způsobilost k výkonu funkce rozhodce, jmenují Mgr. Lucii Jamborovou, advokátku, č. ev. u České advokátní komory 12715. Smluvní strany se

dohodly, že žaloba se podává výhradně na adresu: Sdružení rozhodců, a. s., Brno, Příkop 8, s uvedením jména rozhodce. Odměna za rozhodčí řízení je splatná podáním žaloby a činí 3 % z hodnoty předmětu sporu, nejméně však 5.000 Kč (+ přísl. DPH), řízení může být pouze písemné, stranám se doručuje na adresy uvedené ve veřejně přístupných rejstřících a rozhodnutí nemusí obsahovat odůvodnění.

4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
 5. Nevynutitelnost a/nebo neplatnost a/nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této smlouvy neovlivní vynutitelnost a/nebo platnost a/nebo účinnost jejich ostatních ujednání. V případě, že by jakékoli ujednání této smlouvy mělo pozbýt platnosti a/nebo účinnosti, zavazují se tímto smluvní strany zahájit jednání a v co možná nejkratším termínu se dohodnout na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takovém ujednání této smlouvy, jež platnosti a/nebo účinnosti a/nebo vynutitelnosti pozbyla.
 6. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží 1 (slovy: jedno) a pronajímatel 2 (slovy: dvě) vyhotovení.
 7. Tuto smlouvu je možno měnit výlučně písemnými, datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
 8. Smluvní strany tímto prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámily, že tato smlouva je projevem jejich vážné, svobodné a určité vůle prosté omylu, není uzavřena v tísní a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.
 9. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- Smluvní strany touto smlouvou ruší veškeré právní vztahy, které se týkají předmětu nájmu dle čl. II této smlouvy, a které mezi nimi vznikly před účinností této smlouvy.

Přílohy:

- č. 1 – Plánek a specifikace nebytových prostor
- č. 2 – Živnostenské(á) oprávnění nájemce
- č. 3 – neobsazeno
- č. 4 – Bezpečnost a údržba
- č. 5 – Předávací protokol

V Brně dne 11.4.2013

pronajímatel (Vysoké učení technické v Brně
zastoupeno Ing. Vladimírem Kotkem, kvestorem)

nájemce (Joachim Höh, jednatel)