

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená Smluvními stranami podle § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „OZ“)

### Pronajímatel:

**Název:** Masarykova univerzita  
sídlo: Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno  
IČ: 00216224  
DIČ: CZ00216224  
zastoupen: Mgr. Martou Valešovou, MBA, kvestorkou  
ve věcech smluvních zastoupen: xxx  
ve věcech provozně-technických zastoupen: xxx, manažerkou provozu ubytovacích služeb, tel.: +420 xxx, e-mail: [xxx](#)  
Kontaktní osoby: xxx, vedoucí Útvaru technických služeb a IT, tel.: +420 xxx, e-mail: [xxx](#)  
xxx, vedoucí Ubytovacího provozu III., tel.: +420 xxx, e-mail: xxx  
bankovní spojení: xxx

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

### Nájemce:

**Obchodní firma/název/jméno:** H-FLOOR s. r. o.  
sídlo: Svitavská 500/7, 678 01 Blansko  
IČ: 26948494  
DIČ/VAT: CZ26948494  
zastoupen: Jiří Holík, jednatel  
bankovní spojení: xxx  
Kontaktní osoba: xxx  
právní forma: společnost s ručením omezeným

(dále jen „**Nájemce**“, **Pronajímatel** společně s **Nájemcem** dále také jen „**Smluvní strany**“)

## I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu VŠ kolejí na adrese bří. Žůrků 5 v Brně, situovaného na pozemku p. č. 186/7 o výměře 1 157 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), to vše zapsané na LV č. 802 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, k. ú. Komárov, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „**Objekt**“). Ve shora označeném objektu, v 1.NP, se nachází nebytové prostory skladů o výměře 15,63 m<sup>2</sup> a další nebytové prostory o celkové výměře 13,43, blíže specifikované v Příloze č. 1 – Situační náčrsek (dále jen „**Příloha č. 1**“) a v Příloze č. 2 – Výše nájemného a kalkulace úhrad za služby s nájmem související (dále jen „**Příloha č. 2**“), které jsou nedílnou součástí této Smlouvy o nájmu nebytových prostor, (dále jen „**Smlouva**“).
2. Pronajímatel přenechává shora uvedené nebytové prostory (dále jen „**Předmět nájmu**“) Nájemci k dočasnému užívání za podmínek touto Smlouvou sjednaných. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit Pronajímateli sjednané nájemné.
3. Účelem nájmu je zajistit skladovací prostory materiálu, zejména PVC, vinylu a nivelačních hmot, potřebného pro výkon podnikatelské činnosti Nájemce v souladu s předmětem podnikání Nájemce.
4. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem Předmětu nájmu a že je Předmět nájmu způsobilý k řádnému užívání v souladu s účelem sjednaným v odst. 3 tohoto článku Smlouvy.
5. **Předání a převzetí Předmětu nájmu**
  - a) Smluvní strany sjednávají, že Předmět nájmu bude Poskytovatelem Nájemci předán první pracovní den po dni nabytí účinnosti této Smlouvy, pokud nebude Smluvními stranami dohodnuto jinak.
  - b) Předání a převzetí předmětu nájmu bude potvrzeno na Předávacím protokolu, jehož vzor je Přílohou č. 3 této Smlouvy.

## II. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy.

## III. Nájemné, úhrada za služby s nájmem spojené a platební podmínky

1. Výše nájemného a úhrad za služby s nájmem spojenými se sjednává dohodou podle Přílohy č. 2 Smlouvy. Při změně jakýchkoliv skutečností rozhodných pro stanovení nájemného se změní i jeho výše počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po vzniku skutečností rozhodné pro změnu nájemného.
2. Pronajímatel je oprávněn k nájemnému připočíst daň z přidané hodnoty ve výši stanovené dle z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších právních předpisů, (dále jen „**ZDPH**“), to ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, (dále jen „**DUZP**“).
3. **Inflační doložka**
  - a) Smluvní strany sjednávají, že výši nájemného dle přílohy č. 2 Smlouvy lze každoročně navýšit o inflaci, a to vždy k 1. 1. příslušného roku, počínaje 1. 1. 2021.
  - b) Při počítání inflace smluvní strany vycházejí z údajů o průměrné roční míře inflace za předchozí kalendářní rok uveřejněné Českým statistickým úřadem se sídlem 100 00 Praha – Strašnice, Na padesátém 3268/81, IČ: 00025593.

## 4. Fakturace

- a) Pronajímatel vyúčtuje nájemné ve sjednané výši měsíčně předem na základě faktury Pronajímatelem vystavené k DUZP, kterým se rozumí první kalendářní den příslušného měsíce.
- b) Úhrada za služby s nájmem související, tj. dodávky elektrické a tepelné energie, vodné a stočné ve výši podle Přílohy č. 2 Smlouvy je Nájemci fakturována měsíčně zpětně na základě faktury Pronajímatelem vystavené k DUZP, kterým se rozumí poslední den příslušného měsíce, a to dle skutečných nákladů, nejpozději do 15 dnů po obdržení vyúčtování těchto služeb od dodavatelů médií.
- c) Splatnost faktur je 14 dní ode dne jejich vystavení Pronajímatelem.
- d) Faktury se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Uvede-li Pronajímatel na faktuře bankovní účet odlišný, má se za to, že požaduje provedení úhrady na bankovní účet uvedený na faktuře. Peněžitý závazek Nájemce se považuje za splněný v den, kdy je dlužná částka připsána na bankovní účet Pronajímatele ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele.

#### 5. Náležitosti faktur

Faktury budou splňovat veškeré zákonné a smluvené náležitosti, zejména

- a) náležitosti daňového dokladu dle § 26 a násl. ZDPH;
- b) náležitosti účetního dokladu stanovené v zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- c) uvedení informace o lhůtě splatnosti,
- d) uvedení údajů bankovního spojení Pronajímatele.

#### 6. Smluvní pokuta

Pokud bude Nájemce v prodlení s úhradou faktury proti sjednané lhůtě splatnosti, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

### IV. Další práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Pronajímatel:

- a) Pronajímatel je povinen odevzdat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání za podmínek touto Smlouvou sjednaných.
- b) Pronajímatel provádí pravidelné revize Předmětu nájmu dle platných Českých technických norem, pokud se povinnost jejich provedení Předmětu nájmu týká.
- c) Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do Předmětu nájmu za účelem:
  - 1. kontroly, zda ho Nájemce užívá řádným způsobem a ke sjednanému účelu, vždy však za přítomnosti Nájemce;
  - 2. odstranění havárie nebo jiné mimořádné události; v tom případě Pronajímatel neprodleně uvědomí Nájemce o takovém vstupu, jestliže nebylo možno Nájemce předem informovat.
- d) Pronajímatel zajišťuje odvoz a likvidaci komunálního odpadu.

#### 2. Nájemce:

- a) Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a v těchto prostorách vykonávat pouze takovou činnost, která je v souladu s účelem této smlouvy podle čl. I.
- b) Nájemce je povinen bezodkladně po zjištění oznámit Pronajímateli hrozící škodu nebo vznik škody na majetku Pronajímatele a je povinen umožnit Pronajímateli provedení oprav či jiných odpovídajících

opatření, jinak v celém rozsahu odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli.

- c) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí provádět v pronajatých prostorách žádné stavební nebo provozně-technické úpravy včetně úprav na vybavení nájemních prostor a ostatního majetku Pronajímatele.
- d) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
- e) Nájemce obdrží klíče od dveří do pronajatých prostor. Jeden klíč bude v zapečetěné obálce uložen na recepci VŠ kolejí Bří. Žůrků pro případ požáru či jiné mimořádné události. V případě otevření obálky Pronajímatel sepíše protokol a Nájemce o tom neprodleně informuje.
- f) Pronajímatel má objekt, v němž jsou situovány pronajaté nebytové prostory, pojištěný proti živelným rizikům. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody vzniklé na majetku Nájemce jím vneseného do pronajatých prostor a na majetku Nájemce jím umístěného na venkovních prostorách. V této souvislosti Pronajímatel doporučuje Nájemci, aby pro účely tohoto ustanovení uzavřel s příslušnou pojišťovnou odpovídající pojištění a byl účasten tohoto pojištění po dobu trvání této Smlouvy.
- g) Nájemce zajistí na svoje náklady průběžný úklid pronajatých nebytových prostor.
- h) Nájemce odpovídá za chování a bezpečnost osob, kterým umožní přístup do pronajatých prostor, dle potřeb bezodkladně sjedná na svoje náklady nápravu. Pokud ostatní osoby, kterým umožní přístup do pronajatých prostor, způsobí škodu na majetku Pronajímatele, Nájemce ji bezodkladně uhradí Pronajímateli v plném rozsahu.
- i) Nájemce dodržuje předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu, zejm. hygienické a ekologické předpisy, bezpečnostní předpisy a předpisy PO. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že se řádně seznámil s požárními poplachovými směrnicemi a požárními evakuačními plány platnými pro objekt VŠ kolejí Bří. Žůrků. Úplné znění těchto předpisů, popř. odkaz na úplné znění těchto předpisů, je Nájemci přístupné na adrese <http://www.skm.muni.cz/o-nas/dokumenty>.
- j) Nájemce se zavazuje připojovat spotřebiče do přípojných míst maximálně do souhrnného příkonu daného technickými parametry přípojného místa. Zároveň se zavazuje používat pouze spotřebiče schváleného typu a vyhovující platným normám.
- k) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s udržováním prostor včetně případně pronajatého ostatního majetku pronajímatele. Nájemce hradí drobné opravy na majetku pronajímatele do výše 5.000,- Kč, v případě dražších oprav je Nájemce povinen předem informovat Pronajímatele.

## V. Ukončení Smlouvy

1. Smlouvu lze kdykoliv ukončit písemnou dohodou Smluvních stran.

### 2. Odstoupení od Smlouvy

- a) Smluvní strany se dohodly, že závazky vzniklé z této Smlouvy mohou zaniknout odstoupením od Smlouvy Pronajímatelem, jestliže Nájemce:
  - 1. užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;
  - 2. přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
  - 3. je opakovaně v prodlení s úhradou faktury proti sjednané lhůtě splatnosti po dobu více než 30 dní;

4. porušuje právní a ostatní předpisy týkající se klidu a pořádku v pronajatých prostorech (uvedené platí i pro osoby, kterým Nájemce umožní přístup do pronajatých prostor) nebo poruší některou z povinností uvedených v čl. IV. odst. 2. Smlouvy;
  5. zanikne bez ohledu na vznik jeho případného právního nástupnictví.
- b) Právní účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení oznámení Pronajímatele o odstoupení od smlouvy Nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. jinou, kterou Nájemce prokazatelně sdělí Pronajímateli.
3. Smluvní strany se dohodly, že závazky z této Smlouvy mohou zaniknout písemnou výpovědí některé ze Smluvních stran. Smluvní strany pro případ výpovědi některé ze Smluvních stran sjednávají tříměsíční výpovědní dobu, která začne běžet od počátku kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé Smluvní straně doručena.
  4. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje předat k datu ukončení nájmu Předmět nájmu zpět Pronajímateli vyklizený a čistý, v případě nebytových prostor s výmalbou, nestanoví-li Pronajímatel jinak. Nájemce nemá právo při ukončení nájmu 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. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci řádnou součinnost a Předmět nájmu od něj převzít.
  5. V případě, že ke dni skončení nájmu Nájemce řádně nevyklidí Předmět nájmu a protokolárně jej nepředá zpět Pronajímateli, popř. řádně Pronajímateli nepředá další jemu protokolárně předaný majetek Pronajímatele, zavazuje se Nájemce Pronajímateli zaplatit za každý započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Nájemce se splněním této povinnosti.

## VI. Ostatní a závěrečná ustanovení

### 1. Uzavření, uveřejnění a účinnost Smlouvy

- a) Smlouva je uzavřena dnem posledního podpisu zástupců Smluvních stran.
  - b) Nájemce se zavazuje strpět uveřejnění kopie Smlouvy ve znění, v jakém byla uzavřena, a to vč. případných dodatků.
  - c) Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění.
2. Smluvní strany se zavazují vzájemně a bezodkladně se informovat o změně údajů týkajících se jejich identifikace, jakož i o ostatních skutečnostech rozhodných pro řádné plnění této Smlouvy.
  3. Zaplacením jakékoliv smluvní pokuty dle Smlouvy není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené mu porušením povinností Nájemce, ke které se vztahuje smluvní pokuta.
  4. Smluvní strany sjednávají, že Smlouva může být uzavřena výhradně písemně, a že ji lze změnit nebo doplnit pouze písemnými průběžně číslovanými dodatky.
  5. Ustanovení, která jsou uvozena nebo ke kterým se dodává „nebude-li mezi Pronajímatelem a Nájemcem dohodnuto jinak“, Smluvní strany považují za ustanovení pořádkového charakteru, kdy je v zájmu obou Smluvních stran mít možnost pružně reagovat na změny v průběhu realizace Smlouvy. Takové dohody Smluvní strany nepovažují za změny Smlouvy a mohou být provedeny i ústně, přičemž se má za to, že osobami k nim oprávněnými za Smluvní strany jsou i jejich kontaktní osoby.
  6. Není-li ve Smlouvě dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti Smlouvou neupravené či výslovně nevyloučené příslušnými ustanoveními OZ a dalšími právními předpisy účinnými ke dni uzavření Smlouvy.

7. Případné rozpory se Smluvní strany zavazují řešit dohodou. Teprve nebude-li dosažení dohody možné, bude věc řešena u věcně příslušného soudu; místně příslušným je soud, v jehož obvodu má sídlo Objednatel.
8. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
9. Nedílnou součástí smlouvy jsou:
  - Příloha č. 1** Situační náskres
  - Příloha č. 2** Výše nájemného a kalkulace úhrad za služby s nájmem související
  - Příloha č. 3** Vzor předávacího protokolu
10. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne .....

V ..... dne .....

.....  
**Mgr. Marta Valešová, MBA,**  
kvestorka,  
za Pronajímatele

.....  
**Jiří Holík,**  
jednatel  
za Nájemce

**Příloha č. 1**

**Situační nákres**

***(Situační nákres následuje po tomto listu.)***

**Příloha č. 2**  
**Výše nájemného a kalkulace úhrad za služby s nájmem související**

Objekt: bří. Žůrků 5, Brno

V takto označeném objektu, 1. NP se nachází níže uvedené nebytové prostory:

N01030 sklad	10,76 m <sup>2</sup>
N01031 sklad	4,87 m <sup>2</sup>
N01031a chodba	5,46 m <sup>2</sup>
N01032 sprcha	4,23 m <sup>2</sup>
N01032a WC	1,09 m <sup>2</sup>
N01033 WC	2,65 m <sup>2</sup>

**Nájemné**

Nájemné	540,- Kč za rok/m <sup>2</sup>
Celková pronajatá plocha kanceláří	29,06 m <sup>2</sup>

Kalkulace měsíčního nájmu:

29,06 m<sup>2</sup> x 540,- Kč = 15.692,40 Kč/rok : 12 = 1.307,70 Kč;

**po zaokrouhlení činí měsíční nájem nebytových prostor 1.308,- Kč bez DPH**

**Služby s nájmem související**

**Elektrická energie**

E = 60 kWh/rok = 5 kWh/měsíc

**Tepelná energie**

$Q_{\text{ÚT}} = 0,3 \text{ GJ/m}^2 \times 29,06 \text{ m}^2 = 8,72 \text{ GJ/rok} = 0,73 \text{ GJ/měsíc}$

$Q_{\text{TV}} = 0,35 \text{ GJ/m}^3 \times 0,3 \text{ m}^3/\text{měsíc} = 0,11 \text{ GJ/měsíc}$

**Studená voda (vodné a stočné)**

0,7 m<sup>3</sup>/měsíc

**Teplá voda**

0,3 m<sup>3</sup>/měsíc

Ceny za spotřebovanou elektrickou energii, tepelnou energii a vodu se fakturují měsíčně zpětně dle aktuálních cen.



**Příloha č. 3**  
**Předávací protokol - vzor**

**Předmět nájmu:**

Nebytové prostory v objektu VŠ kolejí bří. Žůrků na adrese Bří. Žůrků 5, 617 00 Brno.

**Strana předávající - pronajímatel**

Masarykova univerzita,

Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

Správa kolejí a menz Masarykovy univerzity, Vinařská 472/5, 603 00 Brno

**Strana přebírajícího - nájemce**

H-FLOOR s. r. o

Svitavská 500/7, 678 01 Blansko

Předávající a přebírající potvrzují předání a převzetí nebytových prostor ve stavu způsobilém jejich řádnému užívání v souladu se sjednaným účelem a předmětem nájmu.

Stav popř. vybavení prostor:

Předávají se klíče:

Stav elektroměru:

Stavy vodoměrů:

Další vyjádření:

Předávací protokol se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží pronajímatel na straně předávajícího a nájemce na straně přebírajícího. Účastníci předávacího řízení si tento protokol přečetli, s jeho obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne .....

Masarykova univerzita, Správa kolejí a menz  
za předávajícího - pronajímatele

H-FLOOR s. r. o.  
za přebírajícího - nájemce