

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302
a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi:

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

veřejná vysoká škola zřízená zákonem č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně
se sídlem: nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín
zastoupena: RNDr. Alexanderem Černým, kvestorem
IČ: 70883521
DIČ: CZ70883521
KB č.ú.: 27-1925270277/0100
Za věcné plnění odpovídá: doc. Mgr. Milan Adámek, Ph.D., děkan



dále jako „pronajímatel“

a

NAVCON s.r.o.

zapsaná v OR vedeném Krajským obch. soudem v Brně, oddíl C, vložka 65987
se sídlem: Lipová 1621, 760 01 Zlín
zastoupena: Ing. Alešem Navrátillem, jednatelem
IČ: 29211468
DIČ: CZ29211468
Fio banka, a.s., č.ú.: 2300066000/2010

dále jako „nájemce“

s následujícím obsahem:

**I.
Úvodní ujednání**

- 1) Pronajímatel je jakožto vlastník oprávněn výlučně nakládat s následující nemovitostí: stavba č.p. 4511 v části obce Zlín, stojící na pozemku st. p. č. 6049, st. p. č. 8594/1, st. p. č. 8594/2, st. t. č. 8594/3 v k.ú. Zlín, obec Zlín, zapsané na LV č. 1584, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín (dále jen „Budova“).
- 2) Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory označené jako kancelář č. 51/403 nacházející se ve 4. NP výše uvedené Budovy a společné prostory ve 4. NP a nábytek umístěný v nebytových prostorách (dále jen „prostory sloužící podnikání“). Celková podlahová plocha prostor kanceláře č. 51/403 je 18,19 m², celková plocha společných prostor je 5,05 m². Přesná poloha prostor sloužících podnikání umístěných v předmětné budově, je zřejmá ze situační kresby, která tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě a je její nedílnou součástí. Kancelářský nábytek je přílohou č. 2 k této smlouvě a je její nedílnou součástí.
- 3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává k užívání nájemci shora uvedené prostory sloužící podnikání včetně jejich vybavení, a to za podmínek dohodnutých v dalších ustanoveních této smlouvy. Nájemce prostory sloužící podnikání k užívání přijímá a zavazuje se hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání, jakož i plnit další povinnosti z této smlouvy vyplývající.
- 4) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostor sloužících podnikání a že je ke dni uzavření této smlouvy shledal způsobilými k níže sjednanému účelu nájmu.

II. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn Nebytové prostory užívat pouze ke sjednanému účelu, a to jako kancelář.

III. Doba nájmu

- 1) Nájemní poměr začíná 1. 2. 2017 a uzavírá se na dobu neurčitou.
- 2) Pronajímatel i nájemce mohou tuto nájemní smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, a to bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začne běžet počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Výpověď je nutné učinit písemně, formou doporučeného dopisu, odeslaného druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že druhá smluvní strana odmítne převzít Výpověď z jakéhokoli důvodu anebo se nepovede doručit Výpověď z jiného důvodu, má se za doručenou desátým dnem od jejího odeslání.

IV. Předání a převzetí nebytových prostor

- 1) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel předá nájemci prostory sloužící podnikání bez zbytečného odkladu v den podpisu této smlouvy za účasti zástupců obou smluvních stran, kterými jsou na straně pronajímatele Ing. Eva Toboláková a na straně nájemce Ing. Aleš Navrátil.
- 2) O předání a převzetí prostor sloužících podnikání bude sepsán ve dvou vyhotoveních předávací protokol, který podepíší zástupci obou smluvních stran. Každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení protokolu. V předávacím protokolu bude mimo jiné uveden počet klíčů předaný nájemci od pronajímané kanceláře.

V. Nájemné

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem prostor sloužících podnikání včetně vybavení nájemné sjednané dohodou smluvních stran ve výši 3.486,- Kč měsíčně bez DPH (dále též jen „Nájemné“).
- 2) K Nájemnému bude pronajímatelem připočteno DPH ve výši dle příslušného právního předpisu.
- 3) Nájemce je povinen hradit pronajímateli Nájemné měsíčně, a to vždy na základě faktury splňující náležitosti daňového dokladu, která bude pronajímatelem vystavena do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno. Splatnost faktury je 30 dnů ode dne vystavení.
- 4) Nájemné bude nájemcem hrazeno na běžný účet pronajímatele uvedený v hlavičce smlouvy pod variabilním symbolem, kterým bude číslo příslušné faktury.

VI. Poskytovaná plnění

- 1) Vedle Nájemného dle čl. V. této smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli poplatek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání, a to za:
 - a) elektrickou energii,
 - b) otop,
 - c) vodné a stočné,
 - d) ostatní služby (odvoz komunálního odpadu, ostraha, úklid).

v celkové výši: 1.550,- Kč bez DPH.

- 2) K Poskytovaným plněním bude pronajímatelem připočtena sazba DPH ve výši dle příslušného právního předpisu.
- 3) Nájemce je povinen hradit pronajímateli poplatky za Poskytovaná plnění měsíčně, a to vždy na základě faktury splňující náležitosti daňového dokladu, která bude pronajímatelem vystavena do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den kalendářního měsíce, za které jsou poplatky za Poskytovaná plnění placeny. Splatnost faktury je 30 dnů ode dne vystavení. Pro úhradu faktury za Poskytovaná plnění platí čl. V. odst. 4 této smlouvy.

VII. Valorizace

Smluvní strany se tímto dohodly na valorizaci Nájemného a poplatků za plnění poskytovaná zohledňující meziroční míru inflace následovně: pronajímatel je oprávněn po zveřejnění míry inflace za předcházející kalendářní rok (podle oficiálního sdělení Českého statistického úřadu) s účinností vždy k 1. lednu příslušného roku jednostranně upravit výši Nájemného uvedenou v čl. V. odst. 1) a Poskytovaného plnění uvedeného v čl. VI. odst. 1) této smlouvy, a to o hodnotu takto zveřejněné výše inflace za předcházející kalendářní rok. Pronajímatel je povinen o upravené výši nájemného a poplatků za poskytované plnění bez zbytečného odkladu písemně nájemce vyrozumět (vyrozumění o valorizaci). Pronajímatel je oprávněn nájemci vyúčtovat rozdíl mezi nájemným po zohlednění inflace a nájemným skutečně v daném kalendářním roce zaplaceným, vyúčtování včetně náležitě faktury zašle pronajímatel nájemci současně s vyrozuměním o valorizaci.

VIII. Podnájem

Nájemce není oprávněn dát prostory sloužící podnikání do podnájmu jakékoliv třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

IX. Práva a povinnosti stran

1) Nájemce je povinen:

- a) dodržovat Provozní řád Budovy;
- b) užívat prostory sloužící podnikání v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s příslušnými právními předpisy; a hradit nájemné ve výši a způsobem v této smlouvě sjednaným;
- c) udržovat prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém k řádnému užívání po celou dobu platnosti této smlouvy; dbát na čistotu a pořádek v pronajatých prostorách;
- d) v nezbytně nutném rozsahu umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce vstup do Nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu a ověření, zdali jsou Nebytové prostory užívány v souladu s touto smlouvou;
- e) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a v souladu s čl. X této smlouvy;
- f) bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání Nebytových prostor, přičemž je povinen umožnit jejich odstranění; v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která vznikne včasným neoznámením závad či v případě, kdy nájemce neumožní pronajímateli jejich odstranění;
- g) v den skončení sjednaného užívání je nájemce povinen předat pronajímateli prostory sloužící podnikání vyklizené a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, o stavu předání a převzetí nebytových prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol;
- h) sdělit pronajímateli jména osob, které budou využívat pronajaté prostory sloužící podnikání;

i) neprodleně ohlásit pronajímateli změnu z plátce DPH na neplátce DPH či změnu sídla.

2) Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání;
- b) odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání prostor sloužících podnikání;
- c) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat prostory sloužící podnikání v souladu s touto smlouvou;
- d) řádně zabezpečovat plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání.

3) Pronajímatel má právo:

S vědomím nájemce provést kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění stavu majetku, rovněž tak má právo vstupu do prostor při prováděných opravách, a to za předchozího projednání s nájemcem. V případě havárie má pronajímatel právo okamžitého vstupu do předmětu nájmu, a to za účelem odstranění havárie. Pro tento účel bude klíč od místnosti uložen na recepci objektu. O použití bude vykonán zápis do knihy a nájemce neprodleně informován. Pro tyto účely bude udržovat nájemce platné kontaktní údaje – telefonní číslo/a.

X.

Stavební úpravy a technické zhodnocení

- 1) Jakékoliv stavební úpravy v Nebytových prostorách je nájemce oprávněn provést výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž i jejich projekt musí být předem písemně schválen pronajímatelem.
- 2) Případná povolení či schválení správních orgánů a jiných institucí, nezbytná pro potřeby stavebních úprav, si obstará na svůj náklad nájemce.
- 3) Pronajímatel se zásadně nebude na nákladech stavebních úprav nijak podílet.
- 4) Jakékoliv stavební úpravy v Nebytových prostorách představující technické zhodnocení je nájemce oprávněn provést výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V opačném případě nemá nájemce při skončení nájmu nárok na kompenzaci vynaložených nákladů, bez ohledu na jejich výši.
- 5) Při skončení nájmu pronajímatel rozhodne, zda mají být nájemcem provedené stavební úpravy (což se týká i stavebních úprav představujících technické zhodnocení) zcela či částečně zachovány anebo zda je nájemce povinen uvést nebytové prostory k datu skončení nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 6) V případě zachování stavebních úprav představujících technické zhodnocení (provedených v souladu s výše uvedeným) uhradí pronajímatel nájemci jako náhradu nákladů částku stanovenou na základě znaleckého posudku vypracovaného znalcem stanoveným pronajímatelem.

XI.

Sankce

- 1) V případě prodlení nájemce s úhradou faktury je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013.
- 2) V případě prodlení nájemce s vyklizením Nebytových prostor po skončení nájmu ve sjednaném termínu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení.
- 3) Ujednání o smluvních pokutách nemají vliv na náhradu škody, její uplatnění ani vymáhání.

**XII.
Doručování**

Veškeré písemnosti dle této smlouvy si budou smluvní strany doručovat na jejich adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

**XIII.
Závěrečná ustanovení**

- 1) Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 2) Veškeré změny této smlouvy nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně, jako takové označeny, očíslovány a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 3) Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 5) Tato smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží 2 stejnopisy.
- 6) Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy v jakémkoli směru nezákonným, neplatným či nevykonatelným, zákonost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli takové nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonné, neplatné či nevykonatelné ustanovení svým významem co nejbližší.
- 7) Smluvní strany tímto prohlašují, že obsah této smlouvy přečetly, plně mu rozumějí, a smlouvu uzavírají v dobré víře jako akt své svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 8) Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1: Zakreslení nebytových prostor
Příloha č. 2: Soupis vybavení
Příloha č. 3: Předávací protokol při nastěhování
Příloha č. 4: Předávací protokol při vystěhování

Ve Zlíně dne **23 -01- 2017**

Za pronajímatele



[Handwritten signature]

RNDr. Alexander Černý

Za nájemce



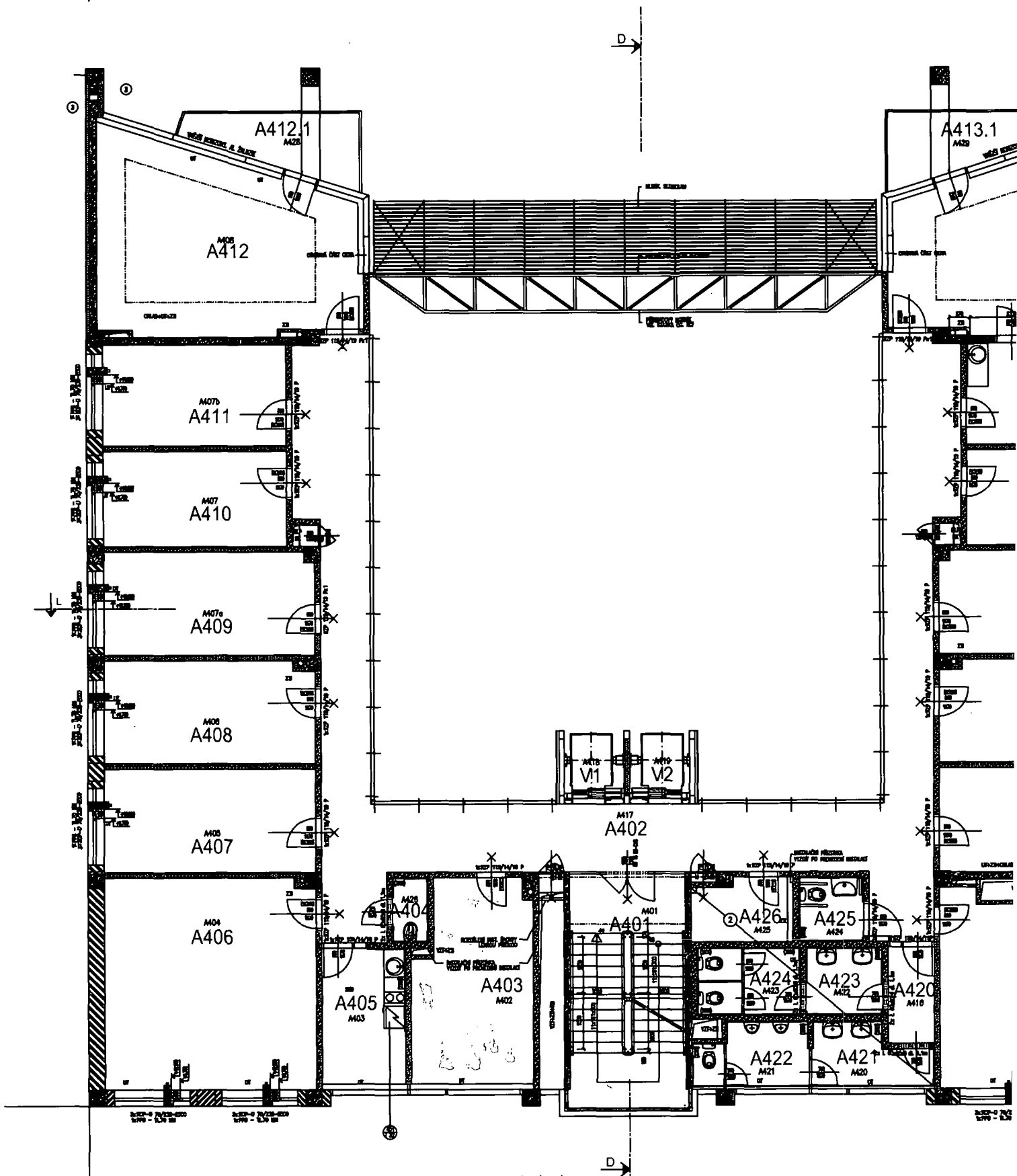
NAVCON s.r.o. ©
Lipová 1621
750 01 ZLÍN, CZ
IČO: 29211468
DIČ: CZ29211468
+420 603 794 492

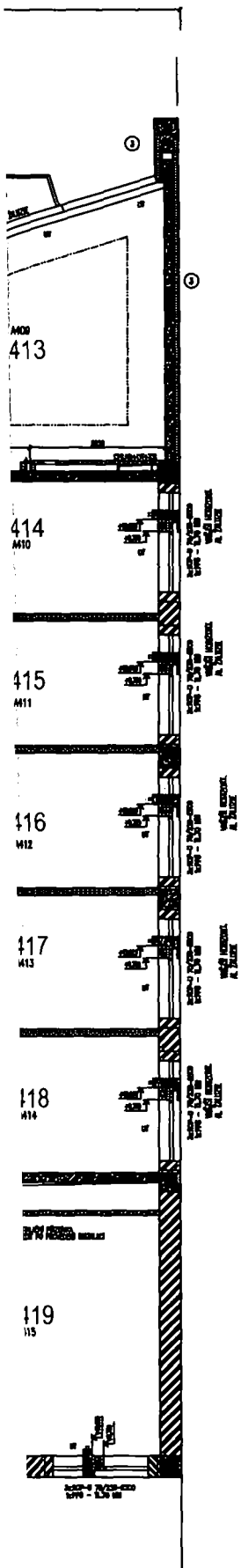
[Handwritten signature]

Ing. Aleš Navrátil

jednatel

Odpovídá	Kvestor Datum	Podpis
PO/OO	20.1.17	<i>[Signature]</i>
EO		<i>[Signature]</i>
Věcně		<i>[Signature]</i>
Správce rozpočtu		<i>[Signature]</i>





LEGENDA MÍSTNOSTÍ 4. NP

Číslo místnosti	Číslo podlaží	Číslo místnosti	Podlaží	Číslo místnosti	Podlaží	Podlaží	Podlaží	Podlaží	Podlaží
A401	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A403	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A405	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A406	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A407	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A408	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A410	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A409	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A411	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A412	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A413	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A414	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A415	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A416	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A417	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A418	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A419	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A420	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A402	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
V1	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
V2	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A421	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A422	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A423	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A424	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A425	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A426	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A404	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
reobrazováno	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A412.1	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	
A413.1	M10	PROSTOR	14,01	M10	PROSTOR	14,01	PROSTOR	14,01	