

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

DEKRA CZ a.s.

IČ: 49240188

se sídlem Türkova 1001, Praha 4, PSČ 148 00

za níž jedná Ing. Miroslav Lhoták a Ing. Ilja Němeček, členové představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1967

kontaktní osoba: Ing. [redacted] 30 278

(dále jen „pronajímatel“)

a

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

IČ: 70883521

se sídlem nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

za níž jedná RNDr. Alexander Černý, kvestor

za věcné plnění odpovídá: [redacted] ice FMK

(dále jen „nájemce“)



(každý jednotlivě dále také jako „smluvní strana“; společně dále také jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

Smlouvu o nájmu prostoru sloužících podnikání

ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „smlouva“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 1086 v obci Zlín, katastrálním území Malenovice u Zlína, vedeno v katastru nemovitostí pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (dále jen „**Pozemek**“). Součástí Pozemku je stavba bez č. p./e. – průmyslový objekt (dále jen „**Stavba**“).
- 1.2. Součástí Stavby je skladovací prostor o ploše 104,4 m², nacházející se v levém křídle objektu Stavby se samostatným vstupem a přílehlou rampou (dále jen „**Předmět nájmu**“).

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za dále sjednaných podmínek do užívání Předmět nájmu tak, jak je vyznačeno v plánu, který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy, a nájemce se zavazuje v souladu s touto smlouvou Předmět nájmu užívat a platit pronajímateli nájemné dle čl. 3 této smlouvy.
- 2.2. Účelem nájmu dle této smlouvy je zřízení skladovacích prostor nájemce pro účely uložení materiálu pro výtvarná díla studentů nájemce.

3. Nájemné

- 3.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, které bylo stanoveno dohodou smluvních stran na částku **8.738,- Kč** (slovy osm tisíc sedm set třicet osm korun českých) **bez DPH měsíčně**. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb.
- 3.2. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady na služby a energie spotřebované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, a to na základě vyúčtování prováděného měsíčně pronajímatelem na základě odečtů energií umístěných ve Stavbě. Nájemce bere na vědomí, že pro Předmět nájmu nejsou umístěny samostatné měřiče energií a služeb, proto bude míra spotřeby energií a služeb nájemcem pro účely vyúčtování určena jako poměrná spotřeba ve vztahu ke spotřebě energií a služeb v celé Stavbě, a to dle kvalifikovaného odhadu pronajímatele.
- 3.3. Veškeré platby dle této smlouvy budou nájemcem prováděny měsíčně na základě daňového dokladu se splatností 10 dní vystaveného pronajímatelem, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet č. [redacted] Při prodlení nájemce s jakoukoli platbou náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,1 % denně z dlužné částky.
- 3.4. Pronajímatel má právo s ohledem na index růstu spotřebitelských cen publikovaný každý rok Českým statistickým úřadem (výše inflace) každoročně upravit jednostranně výši nájemného o nárůst tohoto indexu za uplynulý kalendářní rok. Toto jednostranné zvýšení je povinen písemně oznámit nájemci vždy nejpozději do konce března toho kterého roku s tím, že každou další splatnou splátku nájemného bude pronajímatel nájemci již fakturovat, a nájemce ji uhradí, v upravené výši.

4. Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v souladu s účelem dle odst. 2.2; Pronajímatel neodpovídá za újmu způsobenou nájemci v souvislosti porušením jeho povinnosti dle tohoto odstavce.
- 4.2. Nájemce je oprávněn užívat kromě Předmětu nájmu rovněž příjezdové komunikace umístěné v areálu pronajímatele, to však pouze k příjezdu a odjezdu automobilů v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu k účelu stanovenému touto smlouvou. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, není nájemce oprávněn užívat pozemky v areálu pronajímatele za účelem stání vozidel.
- 4.3. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě.
- 4.4. Pronajímatel pouze zprostředkovává dodávky služeb prostřednictvím externích dodavatelů. Pronajímatel v žádném případě neodpovídá za výpadky dodávek služeb poskytovaných externími dodavateli a neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakoukoli újmu, jež by jim v důsledku přerušení dodávek služeb externími dodavateli nebo v důsledku jakéhokoli jednání či opomenutí externích dodavatelů vznikla.
- 4.5. Kromě jiných povinností pronajímatele upravených v této smlouvě či obecně závazných právních předpisech je pronajímatel zejména povinen umožnit nájemci řádné užívání Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
- 4.6. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat stav a způsob užívání Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou a v této souvislosti po předchozím upozornění vstupovat do Předmětu nájmu. Dále je pronajímatel nebo jím pověřené osoby oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu k provedení nezbytných oprav, k jejichž provedení je povinen, ale také je-li to třeba k plnění jeho vlastnických práv a povinností nebo v případě mimořádných okolností

jako jsou např. požár, havárie, živelné pohromy atd. Tento vstup je nájemce povinen pronajímateli umožnit.

- 4.7. Nájemce odpovídá pronajímateli za porušení této smlouvy osobami užívajícími Předmět nájmu nebo dočasně se pohybujícími v Předmětu nájmu se souhlasem nájemce, zejména jeho zaměstnanci, členy orgánů, studenty, dodavateli či jakýmkoli dalšími osobami.
- 4.8. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu. Pro vymezení běžné údržby a drobných oprav Předmětu nájmu se obdobně užije Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. (dále jen „nařízení“). Odlišně od ustanovení § 5 nařízení se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4 Nařízení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.000,- Kč. Veškeré opravy Předmětu nájmu nad rámec běžných oprav se nájemce zavazuje provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, ledaže hrozí nebezpečí z prodlení.
- 4.9. Vstup na Pozemek mimo provozní dobu pronajímatele je možný pouze po otevření elektronicky zabezpečené vstupní brány. Pro účely otevření brány nájemce podpisem smlouvy prohlašuje, že mu byla předána čipová karta. Ztrátu či odcizení čipové karty je nájemce povinen pronajímateli neprodleně ohlásit. Vydání každé další čipové karty je zpoplatněno částkou 300,- Kč.
- 4.10. Kromě jiných povinností nájemce upravených v této smlouvě či obecně závazných právních předpisech je nájemce zejména povinen:
 - i. řádně užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy,
 - ii. platit včas a řádně nájemné,
 - iii. provádět i opravy v důsledku poškození Předmětu nájmu v souvislosti s činností nájemce a jeho provozem, a to na své vlastní náklady,
 - iv. oznámit pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu potřebu oprav Předmětu nájmu, které má povinnost provádět pronajímatel a umožnit jejich provedení,
 - v. zdržet se provádění jakýchkoli stavebních úprav Předmětu nájmu,
 - vi. dodržovat při užívání Předmětu nájmu příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní, hygienické a ochrany životního prostředí a dále je nájemce povinen s těmito předpisy seznámit všechny osoby užívající Předmět nájmu nebo dočasně se pohybující v Předmětu nájmu s jeho souhlasem. Nájemce není oprávněn skladovat v Předmětu nájmu nebezpečné nebo toxické látky nebo organismy ani s nimi v Předmětu nájmu jakkoli nakládat,
 - vii. zajišťovat revize na elektrických zařízeních a přenosném ručním nářadí, které sám nainstaloval či umístil v Předmětu nájmu,
 - viii. zajistit na své náklady likvidaci průmyslového odpadu, který vznikne jeho činností.

5. Trvání smlouvy

- 5.1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a nahrazuje dosud účinnou nájemní smlouvu ze dne 26. 5. 2015, resp. 1.6.2015 uzavřenou s právním předchůdcem pronajímatele. Nájemce s ohledem na pokračující užívání Předmětu nájmu prohlašuje, že mu je stav Předmětu nájmu znám a že je Předmět nájmu způsobilý k užívání.
- 5.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. V tom případě končí nájem uplynutím tříměsíční výpovědní doby, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 5.3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, jestliže:

- a) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
 - c) bylo veřejnoprávním orgánem rozhodnuto o odstranění Stavby nebo o změnách Stavby, jež brání jejímu užívání,
 - d) nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu, nebo
 - e) nájemce přes písemné upozornění a poskytnutí přiměřené lhůty k nápravě hrubě porušuje své povinnosti z této smlouvy.
- 5.4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, jestliže:
- a) Předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání, nebo
 - b) pronajímatel přes písemné upozornění a poskytnutí přiměřené lhůty k nápravě hrubě porušuje své povinnosti z této smlouvy.
- 5.5. Nájemce je povinen vyklidit a předat Předmět nájmu pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu dle této smlouvy. Nesplní-li nájemce povinnost vyklidit a předat Předmět nájmu pronajímateli, je nájemce povinen za každý započatý měsíc neoprávněného užívání Předmětu nájmu zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného nájemného. Nesplní-li nájemce povinnost vyklidit a předat Předmět nájmu pronajímateli ani ve lhůtě do 14 dnů ode dne skončení nájmu dle této smlouvy, je oprávněn pronajímatel provést vyklizení Předmětu nájmu svépomocí, a to svým jménem na účet nájemce za dále uvedených podmínek. Vyklizení se provede vstupem do Předmětu nájmu s odstraněním překážek bránících pronajímateli ve vstupu za přítomnosti svědka nebo notáře, bude provedeno sepsání věci v Předmětu nájmu se nacházejících a jejich zdokumentování a vystěhování věci ve vlastnictví nájemce do skladu, v němž jsou poskytovány uschovací služby pro veřejnost či do jiných prostor na náklady a riziko nájemce. O tomto úkonu a umístění věci bude nájemce vyrozuměn písemně. Nájemce podpisem této smlouvy k tomuto vyklizení pronajímatele výslovně zplnomocňuje ve smyslu § 441 NOZ s tím, že ve smyslu § 442 NOZ může nájemce vypovědět toto zmocnění pouze z důvodu, že po skončení nájmu řádně splnil jeho povinnost k vyklizení a odevzdání Předmětu nájmu pronajímateli.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Nevymahatelnost nebo neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní vymahatelnost nebo platnost této smlouvy jako celku, vyjma těch případů, kdy takové nevymahatelné nebo neplatné ustanovení nelze vyčlenit z této smlouvy, aniž by tím pozbyla platnosti nebo účelu zamýšleného stranami. Smluvní strany se pro takový případ zavazují vynaložit v dobré víře veškeré úsilí na nahrazení takového neplatného nebo nevymahatelného ustanovení vymahatelným a platným ustanovením, jehož účel v nejvyšší možné míře odpovídá účelu původního ustanovení a cílům této smlouvy.
- 6.2. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 6.3. Ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku se užijí na závazky smluvních stran v rozsahu, v jakém nejsou výslovně upraveny touto smlouvou. Na závazky smluvních stran z této smlouvy vzniklé se však nepoužijí zejména následující ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku:

- i. ustanovení § 2220 odst. 1, poslední věty; nájemci nepřísluší po skončení nájmu žádné vyrovnání za zhodnocení Předmětu nájmu, a to ani v případě, kdy nájemce prováděl změny nebo zhodnocení Předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele;
 - ii. ustanovení § 2311 ve spojení s ustanovením § 2287; nájemce nemůže nájem této smlouvy vypovědět, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku z této smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval;
 - iii. ustanovení § 2312; výpovědní doba se řídí výlučně touto smlouvou a nelze ji nikdy zkrátit, a to ani v případě, že má smluvní strana k výpovědi vážný důvod.
- 6.4. Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé smluvní straně nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě nebo jejího zrušení z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran.
- 6.5. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.6. Tato smlouva představuje jedinou a úplnou dohodu mezi smluvními stranami a lze ji měnit, upravovat a doplňovat pouze písemnými listinnými ujednáními podepsanými oběma smluvními stranami.
- 6.7. 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). S ohledem na tuto skutečnost smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním plného znění této smlouvy ve smyslu zákona o registru smluv. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.
- 6.8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 1.5.2020



za **DEKRA CZ a.s.**
Ing. Miroslav Lhoták, Ing. Ilja Němeček
členové představenstva

V _____ dne _____



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
RNDr. Alexander Černý, kvestor

DEKRA CZ a.s.
zaps. u Měst. soudu v Praze, odd. B, vl. 1967
149 00 Praha 4, Tůrkova 1001
IČO: 49240188 DIČ: CZ49240188
(117)

Odpovídá	Datum
PO/OO	2/5/20
EO	
Věcné	
Správce rozpočtu	

