

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

## Smluvní strany

### Pronajímatel:

Název: Národní centrum ošetřovatelství a nelékařských zdravotnických oborů  
se sídlem: Vinařská 965/6, 603 00 Brno  
zastoupen: PharmDr. Jan Šaloun, Ph.D., ředitel  
bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Brno, Rooseveltova 575/18, 601 10 Brno  
číslo účtu: 197435621/0710  
IČ: 00023850  
DIČ: CZ00023850

(dále jen „pronajímatel“)

### Nájemce:

Název: Awela Group, s.r.o.  
se sídlem: Axmanova 536/8, Kohoutovice, 623 00 Brno  
doručovací adresa: Axmanova 536/8, Kohoutovice, 623 00 Brno  
zastoupen: Lukáš Wunsch, jednatel  
Pavel Tesař, jednatel

bankovní spojení: Raiffeisenbank a. s.  
číslo účtu: 9626476060/5500  
IČ: 03694704

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, následující smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „Smlouva“).

## I.

### Úvodní ustanovení

- I. 1** Česká republika je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to konkrétně budovy číslo popisné 965, číslo orientační 6, nacházející se na parcele p. č. 461/8 se způsobem využití jiná stavba, zapsané na listu vlastnictví č. 297 vedeném pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město (dále jen „budova A“).
- I. 2** Pronajímateli přísluší právo hospodaření s majetkem státu uvedeném v odstavci I. 1. Toto právo je zapsáno v katastru nemovitostí. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn výše uvedenou nemovitost nebo její část přenechat jinému do nájmu.
- I. 3** Mezi smluvními stranami byla dne 18. 12. 2019 uzavřena Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S/163/2019, jejímž předmětem je nájem:
  - nebytového prostoru v I. PP budovy A pronajímatele, v obci Brno, na ulici Vinařská, číslo popisné 965, číslo orientační 6, parcela p. č. 461/8, KÚ Staré Brno. Přesná specifikace nebytového prostoru včetně podlahových výměr je uvedena v příloze č. 1 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S/163/2019,

- soubor movitých věcí – technologické zařízení a inventář uvedený v příloze č. 2 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S/163/2019.

- I. 4** Smluvní strany prohlašují, že nájem prostoru sloužícího k podnikání dle Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S/163/2019 ze dne 18. 12. 2019 ve znění pozdějších dodatků byl předán nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti, a to za účelem provozování **Občerstvení**.
- I. 5** Nájemce prohlašuje, že z důvodu nedostatku skladovacích prostor při provozování Občerstvení dle Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S/163/2019 ze dne 18. 12. 2019 ve znění pozdějších dodatků, požádal pronajímatele o pronájem dalšího skladovacího nebytového prostoru. Výsledkem dohody smluvních stran je tato Smlouva, která je uzavírána zcela v souvislosti s platnou a účinnou Smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S/163/2019 ze dne 18. 12. 2019 ve znění pozdějších dodatků.

## **II. Předmět nájmu**

**II. 1** Předmětem nájmu je:

- nebytový prostor „sklad pod koridorem 08“ v 0. PP budovy A pronajímatele, v obci Brno, na ulici Vinařská, číslo popisné 965, číslo orientační 6, parcela p. č. 461/8, KÚ Staré Brno. Přesná specifikace nebytového prostoru včetně podlahové výměry je uvedena v příloze č. 1 Smlouvy, která je její nedílnou součástí  
  
(dále jen „pronajatý prostor“).

## **III. Účel nájmu**

- III. 1** Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci pronajatý prostor uvedený v čl. II. odst. II. 1. Smlouvy, a to k dočasnému užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- III. 2** Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat jako sklad v souvislosti s provozováním své podnikatelské činnosti dle Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S/163/2019 ze dne 18. 12. 2019 ve znění pozdějších dodatků.
- III. 3** Nájemce se zavazuje využívat pronajatý prostor pouze pro účel uvedený v čl. III. 1 a III. 2. Smlouvy.
- III. 4** Nájemce není oprávněn pronajatý prostor ani jeho část dát do podnájmu fyzické či právnické osobě. Pronajatý prostor lze využívat pouze pro smlouvou přípustným účelům a v souladu s platnými právními předpisy.
- III. 5** Není-li ve Smlouvě ujednáno jinak, není nájemce oprávněn:
- své nájemní právo vykonávat společně s třetími osobami,
  - s třetími osobami jakkoliv společně provozovat nebo nechat provozovat jakoukoliv činnost ve shora uvedeném pronajatém prostoru, bez ohledu na to, vznikne-li mezi ním a třetí osobou sdružení, není-li v této smlouvě uvedeno jinak.

## **IV. Doba nájmu, výpověď**

- IV. 1** Doba užívání pronajatého prostoru se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 6. 2020 do 31. 12. 2027.

- IV. 2** O převzetí pronajatého prostoru včetně klíčů bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami a bude ke Smlouvě přiložen jako její příloha č. 2.
- IV. 3** Pronajímatel a nájemce se dohodli, že mohou Smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v ust. § 2308, resp. § 2309 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a z důvodů dále uvedených v tomto článku Smlouvy.
- IV. 4** Výpovědní doba se sjednává tříměsíční (3) a je stejná jak pro pronajímatele, tak pro nájemce. Výpověď musí být podána písemně s uvedením důvodu výpovědi a doručena druhé straně. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- IV. 5** Obě smluvní strany souhlasí s tím, že výpověď je dále možné učinit z těchto důvodů:
- Pronajímatel je oprávněn vypovědět uzavřenou **Smlouvu** v případě zásadních organizačních změn pronajímatele nebo při rekonstrukci či modernizaci pronajatého prostoru.
- IV. 6** Smluvní strany se dále dohodly a podpisem Smlouvy souhlasí, že Pronajímatel je taktéž oprávněn vypovědět uzavřenou **Smlouvu** v případě, že nájemci dá výpověď z nájmu dle Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S/163/2019 ze dne 18. 12. 2019 ve znění pozdějších dodatků. V takovém případě je Smlouva vypovězena ke stejnému dni, k jakému je vypovězena Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S/163/2019 ze dne 18. 12. 2019 ve znění pozdějších dodatků, přičemž se k vypovězení Smlouvy nevyžaduje speciální výpovědi a nájemce souhlasí, že postačuje k výpovědi této Smlouvy výpověď z nájmu dle Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S/163/2019 ze dne 18. 12. 2019 ve znění pozdějších dodatků.
- IV. 7** Smluvní strany se dohodly, že v případě prodloužení nájmu s placením nájemného o více než jeden (1) měsíc, je pronajímatel oprávněn, po písemném vyzvání k úhradě dluhu ve lhůtě do 15 kalendářních dnů, **Smlouvu** vypovědět, pokud závazek nájemce nebude v této lhůtě splněn. Výpovědní doba se v takovém případě sjednává jako jednoměsíční (1).
- IV. 8** Smlouvu lze také ukončit dohodou smluvních stran.

## **V. Cena nájmu**

- V. 1** Nájemné za pronajatý prostor dle Smlouvy bylo dohodnuto takto: nájemné bude činit 1 000 Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za kalendářní měsíc. V souladu s platnými právními předpisy nebude k nájmu připočítávána DPH v příslušné výši.
- V. 2** Výše nájemného může být ze strany pronajímatele jednostranně měněna, a to ve výši odpovídající růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Změnu výše nájmu je nájemce povinen respektovat a touto se řídit okamžikem, kdy mu tato změna bude oznámena.
- V. 3** V souvislosti s předmětem nájmu pronajatého prostoru dle této Smlouvy neposkytuje pronajímatel nájemci žádné dodávané služby (médiá).
- V. 4** Úhrady za nájemné je nájemce povinen hradit měsíčně předem na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu. Pronajímatel je oprávněn vystavit daňový doklad nejdříve 1. den příslušného měsíce, za nějž je úhrada účtována. Splatnost vystaveného daňového dokladu byla dohodou smluvních stran stanovena na čtrnáct (14) kalendářních dní ode dne vystavení. Dohodou smluvních stran bylo dále stanoveno, že daňový doklad bude nájemci pronajímatel zasílat elektronicky na e-mailovou adresu: wunschlukass@gmail.com.
- V. 5** Za úhradu daňového dokladu se považuje den připsání výše uvedené částky na účet pronajímatele nebo den jejich složení v hotovosti na pokladně pronajímatele.

## VI. Práva a povinnosti nájemce

### VI. 1 Nájemce je oprávněn:

- Užívat pronajatý prostor v souladu a k účelu dle Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- Vlastním nákladem provádět úpravy pronajatého prostoru po předchozím souhlasu pronajímatele.
- Vstupovat do budovy pronajímatele a do pronajatého prostoru v pracovní i nepracovní dny v době od 6.00 hod. do 23.00 hod. Mimo tuto dobu je nájemce oprávněn vstupovat do budovy pouze se souhlasem pronajímatele.
- Vjíždět do areálu a parkovat v areálu pronajímatele na místech k tomu určených v souladu s pravidly stanovenými vnitřní organizační normou pronajímatele.

### VI. 2 Nájemce je povinen:

- Užívat pronajatý prostor přiměřeně povaze a určení tohoto prostoru výhradně k účelu, pro který byl pronajat.
- Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Nájemce se zavazuje, že po dobu nájmu neuzavře s žádnou třetí stranou smlouvu (např. podnájemní, prodejní, servisní, aj) ve vztahu k pronajatému prostoru, a to s výjimkou pojišťovací smlouvy případně dalších smluv výslovně schválených pronajímatelem.
- Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatého prostoru za účelem prohlídky pronajatého prostoru, provádění periodických revizí, kontrol apod.
- Neprovádět stavební úpravy v pronajatém prostoru bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- Neprovádět v pronajatých prostorech činnost, kterou by byly narušovány zájmy pronajímatele zejména pak rušení klientů pronajímatele např. nadměrným hlukem, zápachem apod.
- Upozornit bezodkladně pronajímatele na potřebu provedení oprav nebo na nebezpečí vzniku škody, pokud tak neučiní, nese právní důsledky a odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu, kterou na základě výzvy pronajímatele v této souvislosti uhradí v plné výši.
- Při skončení nájmu předat pronajímateli, nebo osobě jím určené, pronajatý prostor v takovém stavu, který odpovídá běžnému používání. Předání se provede písemným protokolem.
- Odstranit ihned na vlastní náklady vzniklé škody způsobené jím, jeho zaměstnanci, klienty, případně jeho smluvními partnery, v pronajatém prostoru.
- Nepořizovat duplikáty klíčů předaných protokolárně pronajímatelem.
- Nájemce je povinen při výkonu svého práva nájmu vždy dbát o dobré jméno a dobrou pověst pronajímatele.
- Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat pronajatý prostor řádným obvyklým způsobem a k účelu v souladu se zákonem a touto smlouvou.

## **VII. Práva a povinnosti pronajímatele**

### **VII. 1** Pronajímatel je oprávněn:

- Vstupovat do pronajatého prostoru za účelem zjištění potřeb oprav a k provedení oprav, revizí a kontrol, které nespádají pod běžné opravy a údržbu v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě, pokud situace nebude vyžadovat vstup neprodlený.
- Pronajímatel je oprávněn nařídít zastavení prací prováděných nájemcem bez jeho souhlasu, pokud tak uzná za vhodné, zejména pak v případě, že by hrozil vznik škody na jeho majetku.
- Pronajímatel odpovídá za škody na věcech včetně zboží bez ohledu na jeho vlastníka, umístěných v pronajatém prostoru, pokud se prokáže, že tyto škody způsobil pronajímatel.

### **VII. 2** Pronajímatel je povinen:

- Předat nájemci pronajímaný prostor ve stavu schopném k užívání a k účelu, pro nějž byl pronajat.
- Zajistit na své náklady opravy pronajatého prostoru zjištěné kontrolou prostor pronajímatelem nebo nahlášených nájemcem, a to v co možné nejkratší době.
- Předat nájemci pronajatý prostor.
- Zajistit po celou dobu nájemního vztahu čistotu přístupových cest k pronajatému prostoru.

## **VIII. Doručování**

**VIII. 1** Korespondence, oznámení či jiná sdělení učiněná smluvními stranami ve věci této smlouvy (dále jen „písemnosti“) musí mít písemnou podobu v českém jazyce.

**VIII. 2** Primárním způsobem doručování dle této smlouvy je osobní předání pověřené osobě smluvní strany, která je adresátem, pokud v této smlouvě není řečeno, že se doručuje jiným způsobem.

**VIII. 3** Písemnosti se považují za doručené:

- Osobním doručením a předáním pověřené osobě smluvní strany, která je adresátem.
- Pátým (5) kalendářním dnem ode dne odeslání doporučeného dopisu na adresu protistrany uvedené v záhlaví této smlouvy.
- Zpětným potvrzením elektronické zprávy, která byla odeslána na kontaktní e-mailovou adresu smluvní strany, která je adresátem.

- VIII. 4** Smluvní strany jsou povinny oznámit druhé smluvní straně jakékoliv změny v kontaktních údajích pro doručování písemností. Za doručené budou považovány i písemnosti, které se odesílající smluvní straně vrátí jako nedoručené, v důsledku neoznámení nových kontaktních údajů stranou, která je adresátem.

Kontaktní údaje pronajímatele:

- Ve věcech smluvních (změny smlouvy, ukončení smlouvy):

Ing. Jaroslav Kratochvíl, náměstek ETN, e-mail: kratochvil@nconzo.cz

- Ve věcech fakturace:

Jitka Pospíšilová, účetní, e-mail: pospisilova@nconzo.cz

- Ve věcech technických:

Ing. Vítězslav Šudoma, vedoucí OINV, e-mail: sudoma@nconzo.cz

Oldřich Šimonek, technik, e-mail: simonek@nconzo.cz

Kontaktní údaje nájemce:

Lukáš Wünsch, Axmanova 536/8, Kohoutovice, 623 00 Brno, mob. tel. 777 684 370, e-mail: wunschlukass@gmail.com

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

- IX. 1** Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se tato zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, provozním řádem objektu a obecně závaznými předpisy České republiky.
- IX. 2** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva plně vyjadřuje jejich vůli a že nebyla sepsána za jednostranně nevýhodných podmínek.
- IX. 3** Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, zůstávají ostatní tímto nedotčena. Neúčinné ustanovení se nahradí takovým, které odpovídá nebo bude co nejbližší původnímu záměru.
- IX. 4** V případě sporů se smluvní strany zavazují řešit spory na úrovni jednání svých statutárních zástupců. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, je příslušný obecný soud strany žalované.
- IX. 5** Jakékoliv změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou ve formě dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
- IX. 6** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv. Smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel. Nájemce souhlasí s uveřejněním smlouvy v Registru smluv a s tím, že bude uveřejněna bez anonymizace.
- IX. 7** Smluvní strany se zavazují dodržovat pravidla a zpracovávat osobní údaje druhé smluvní strany jen v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, jakož i příslušné směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/680 ze dne 27. 4. 2016 (GDPR).
- IX. 8** Nájemce prohlašuje, že je srozuměn se skutečností, že pronajímatel je osobou povinnou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a je tak povinen o této smlouvě a o právním vztahu touto smlouvou založeném, zpřístupňovat všechny informace, které zákon ze zpřístupňování nevylučuje.

**IX. 9** Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

**IX. 10** Nedílnou součástí této smlouvy je:

- příloha č. 1 *Specifikace nebytového prostoru*
- příloha č. 2 *Předávací protokol*
- příloha č. 3 *Nájemní řád*
- příloha č. 4 *Pravidla provozu na komunikacích a parkování v areálu Centra*

**Pronajímatel**

V Brně dne 15. 5. 2020

PharmDr. Jan Šaloun, Ph.D.  
ředitel

**Nájemce**

V Brně dne 13. 5. 2020

Lukáš Wunsch  
jednatel

Pavel Tesař  
jednatel