

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Masarykova univerzita

se sídlem: Žerotínovo nám. 9, 601 77 Brno
IČ: 00216224
DIČ: CZ00216224
Zastoupená: [REDACTED]
Bankovní spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou (právníckou osobou) podle zákona č. 111/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů a není zapsána v obchodním rejstříku.

(dále jen „pronajímatel“)

a

Marek Charvát

nar.: [REDACTED]
bytem a místem podnikání: [REDACTED]
IČ: 13029614
DIČ: [REDACTED]
provozovna dle této smlouvy: Poříčí 9/11, 603 00 Brno
Bankovní spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]

Evidující úřad: 370304 - Městský úřad Šlapanice

(dále jen „nájemce“), společně jako „smluvní strany“,

uzavírají podle ustanovení § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu užívaného Pedagogickou fakultou Masarykovy univerzity na Poříčí č.p. 9/11, č.p. 945 (objekt BBA 05) v Brně zapsaného v katastru nemovitostí České republiky na LV č. 109 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, okres Brno-město, obec Brno, katastrální území Staré Brno, a situovaného na parcele č. 1678 (dále též jen "objekt").
2. V suterénu objektu se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem (pro)nájmu dle této smlouvy. Jedná se o sedm místností o celkové podlahové ploše 73,61 m², a to místnosti: bufet P01017 (43,00 m²), sklad P01018 (8,48 m²), kuchyňka P01019 (10,00 m²), sklad P01036 (5,55 m²), WC P01037 (1,12 m²), předsíň P01037a (1,23 m²), šatna P01038 (4,23 m²) které pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání. Pronajaté prostory jsou v Příloze č. 1 této smlouvy ohraničeny žlutou barvou.
3. Dále pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání část nebytového prostoru o podlahové ploše 0,8 m² ve vstupním vestibulu (NO1014) objektu na Poříčí 9/11, č.p. 945 (objekt BBA 05) za účelem umístění potravinového automatu. Pronajatý prostor je v Příloze č. 1 této smlouvy ohraničen žlutou barvou.
4. Nájemce uvedené prostory přijímá za podmínek dle této smlouvy a příslušných ustanovení právních předpisů do nájmu. O předání a převzetí prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol jako Příloha č. 3 této smlouvy.
5. Pověřenými zástupci pronajímatele pro předání předmětu nájmu jsou tajemník Pedagogické fakulty MU [REDACTED] a vedoucí technicko-provozního oddělení Pedagogické fakulty MU [REDACTED].
6. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat, a to za účelem provozování občerstvení především pro členy akademické obce, zaměstnance a studenty Pedagogické fakulty MU a jejich hosty, a to jako prostorů pro vlastní občerstvení. Vedle toho je oprávněn jej užívat jako sklad zboží, šatnu či jiné zázemí občerstvení v souladu se stavebně technickým určením

předmětu nájmu. Občerstvení bude nájemce provozovat na základě svého živnostenského oprávnění, a to vše v době provozu vrátnice, tj. v pondělí až pátek od 6. – 20.h, v sobotu od 8. – 15.h.

6. Nájemce má právo přiměřeně spoluzívat společné prostory v objektu v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu a příslušenství předmětu nájmu, kterými se rozumí přílehlá společná sociální zařízení a přístupové cesty v suterénu objektu, a to výhradně v aktuální provozní době objektu a obvyklým způsobem; o zvláštním užití např. v podobě záboru či umístění věci rozhoduje pronajímatel. V téže době má nájemce rovněž právo po nezbytně nutnou dobu užívat jedno nevyhrazené parkovací místo k zastavení vozidla na dvoře objektu, nesmí tím však blokovat únikové cesty.
7. Stav předmětu nájmu, rozsah jeho zařízení a vybavení je nájemci znám, je s ním srozuměn a potvrzuje, že se předmět nájmu nachází ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu.
8. Nájemce se zavazuje provozovat občerstvení na vlastní nebezpečí a odpovědnost.
9. Provozní doba občerstvení nepřekročí aktuální provozní dobu objektu.

Článek II.

Nájemné, služby a platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a hradit veškerá plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále též jen „služby“).
2. Službami se rozumí dodávka elektrické a tepelné energie, vody, odvoz a likvidace odpadu, odvádění odpadních vod, telefonní služby, služby ostrahy pronajímaných prostor v rámci aktuálního způsobu a rozsahu sřežení objektu jako celku, úklid společných prostor a příslušenství, případný pronájem či zapůjčení movitého majetku.
3. Výše smlouveného nájemného k počátku nájemního vztahu dle této smlouvy činí: 500,- Kč/m²/rok, tj. 36.805,-Kč/pronajaté prostoty/rok, tj. 3067,- Kč (slovy: třítisícešedesátsedm korun českých) bez DPH/pronajaté prostoty/měsíc.
4. Výše smlouveného nájemného k počátku nájemního vztahu za část nebytového prostoru ve vstupním vestibulu za účelem umístění potravinového automatu činí: 900,-Kč bez DPH/měs. K nájemnému bude měsíčně připočítávána DPH. Dále pak paušálně účtovaná úhrada za elektrickou energii ve výši 200,- Kč bez DPH/měs., ke které bude rovněž měsíčně připočítávána DPH.
5. Výše úhrady za poskytované služby účtované nájemci paušálně činí k počátku nájemního vztahu dle této smlouvy bez připočítávané DPH:
 - a) tepelná energie: 1708,- Kč/měsíc,
 - b) odvoz a likvidace odpadu: 800,- Kč/měsíc.
6. Poplatky za telefonní služby spojené s užíváním pobočkové telefonní stanice pronajímatele č. [REDAKCE] budou nájemci účtovány měsíčně dle statistiky uskutečněných telefonních hovorů. K poplatkům za telefonní služby bude připočítávána DPH.
7. Výše úhrady za elektrickou energii bude nájemci účtována měsíčně dle skutečné spotřeby měřené podružným elektroměrem umístěným v provozovně. K úhradě za elektrickou energii bude připočítávána DPH.
8. Vodné, vč. ohřevu teplé vody, a stočné bude nájemci účtováno měsíčně dle skutečné spotřeby dodávané vody měřené samostatnými vodoměry pro teplou a studenou vodu. K vodnému a stočnému bude připočítávána DPH.
9. Výše úhrady za služby ostrahy činí k počátku nájemního vztahu dle této smlouvy jako podíl z celkového nákladu vzhledem k podlahové ploše předmětu nájmu: 500,- Kč/měsíc bez připočítávané DPH.
10. Výše úhrady, kterou se nájemce podílí na zajištění úklidu společných prostor a příslušenství, činí k počátku nájemního vztahu dle této smlouvy: 100,- Kč bez připočítávané DPH/měsíc.
11. Sazba DPH bude k úhradám za poskytované služby a případně též k nájemnému, podléhají-li dle aktuální právní úpravy této dani, připočítána vždy v zákonné výši k datu uskutečněného zdanitelného plnění.
12. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat výši nájemného pro příslušný kalendářní rok o míru inflace za předcházející kalendářní rok („valorizace nájemného“), a to již od prvního kalendářního měsíce následujícího po zveřejnění míry inflace, může tak však učinit i zpětně od počátku kalendářního roku, v takovém případě je nájemce nedoplatek na nájemném od počátku roku povinen uhradit na základě zvláštní faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši nájemného v souladu s tímto odstavcem bez předchozího upozornění nájemce. Pronajímatel však toto upozornění vystaví společně s příslušnou fakturou, jinak do 30 dnů po jejím vystavení.
13. Pro další roky bude za základ valorizace považováno vždy předchozí, případně již valorizované nájemné.

14. Mírou inflace se rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem, případně jeho právním nástupcem.
15. Pronajímatel je oprávněn měnit výši úhrady služeb v souvislosti se změnou cen dodavatelů těchto služeb, dále podle cenových rozhodnutí příslušných orgánů a podle jiných změn skutečností - vstupních parametrů - rozhodných pro určení výše plateb (např. změn v podlahové ploše), a to i bez předchozího upozornění nájemce. Pronajímatel však toto upozornění vystaví společně s příslušnou fakturou, jinak do 30 dnů po jejím vystavení.
16. Nájemce bude platit pronajímateli nájemné a hradit poskytované služby, a to měsíčně za každý uplynulý kalendářní měsíc trvání nájemního vztahu na základě faktury - daňového dokladu - vystavené pronajímatelem nejdříve ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je poslední den příslušného kalendářního měsíce. Faktura je splatná do čtrnácti kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Nájemné a úhrady za poskytované služby budou placeny bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený na faktuře.
17. Dnem splatnosti se rozumí den, kdy mají být platby uhrazeny připsáním na účet pronajímatele. Všechny platby nájemce provádí bez jakékoliv srážky.
18. V první splátce bude nájemci fakturováno vodné, stočné, úhrada za elektrickou energii a poplatky za telefonní služby v plné výši dle skutečné spotřeby; nájemné a zbývající úhrady budou fakturovány v poměrné výši, a to ode dne počátku nájemního vztahu do konce prvního kalendářního měsíce trvání tohoto vztahu.

Článek III.

Trvání nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s počátkem nájemního vztahu k 12. březnu 2012

Článek IV.

Další podmínky nájmu

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu a v tomto stavu jej udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s předmětem nájmu.
2. Výkon práv a povinností pronajímatele a okolnosti znemožňující nebo ztěžující užití předmětu nájmu ke smlouvenému nebo obvyklému účelu nezávisle na vůli pronajímatele (např. havárie, požár, omezení, přerušení a náhlé výpadky dodávek služeb apod.), nebo okolnosti očekávatelné, obvyklé, popř. plánované (např. opravy a úpravy objektu) zbavují pronajímatele povinností umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s předmětem nájmu po dobu nezbytně nutnou a pronajímatel v důsledku nich neodpovídá za nezpůsobilost předmětu nájmu ke smlouvenému nebo obvyklému užití nebo nemožnost dostat jiným svým povinnostem. Tím není dotčeno právo nájemce na přiměřenou slevu z nájemného a úplaty za služby.
3. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých nebytových prostor a zdržovat se v nich za účelem kontroly, zda nájemce plní řádně své povinnosti a za účelem plnění svých povinností nebo výkonu práv, včetně provádění technicko-provozních úkonů. Činí tak za přítomnosti nájemce, jím pověřené osoby, nebo s jeho souhlasem; bez přítomnosti nájemce tak může učinit v případě havárie nebo výkonu jiných neodkladných úkonů zejm. za účelem ochrany zdraví, života, majetku, přičemž o tomto vstupu pronajímatel nájemce bez zbytečného prodlení informuje, a dále v operativně dohodnutých případech. Na vrátnici objektu je za účelem zajištění bezproblémového vstupu do pronajatých prostor uložen v zapečetěné obálce náhradní klíč k pronajatým prostorám.
4. Pronajímatel umožní za podmínek dle této smlouvy nájemci přístup k předmětu nájmu a pobyt v něm v aktuální provozní době objektu; může jej však umožnit i mimo ni.
5. Nájemce je oprávněn umístit v objektu označení své provozovny v souladu s právními předpisy a interními předpisy pronajímatele a označení na své náklady udržovat. Umístění a provedení označení musí být předem odsouhlaseno pronajímatelem. Pronajímatel může označení sejmout; sejmutí oznámí nájemci do třiceti dnů ode dne, kdy manipulaci s označením došlo.

6. Pronajímatel může nájemci nejdéle po dobu trvání nájemního vztahu poskytnout na svých webových stránkách úplatně nebo bezplatně prostor pro prezentaci občerstvení nebo pro odkaz na tuto prezentaci nacházející se na jiném webu. Rozsah a podmínky stanoví pronajímatel, který je může rovněž upravovat. Obsah a účel prezentace se může týkat výlučně občerstvení a s ní úzce souvisejících témat, musí být právně, mravně a jinak nezávadný. Nájemce nese plnou odpovědnost za obsah či formu prezentace, za její použití či zneužití. Pronajímatel nezaručuje funkčnost či dostupnost umístěné prezentace nebo odkazu a je oprávněn kdykoli bez předchozího upozornění a bez jakékoli náhrady odkaz nebo umístěnou prezentaci vyřadit z provozu, zneprístupnit nebo zcela odstranit, nebo požadovat nápravu zjištěných nedostatků, a to i ve vztahu k prezentaci mimo web pronajímatele.
7. Nájemce je povinen:
- a) užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebně - technickým určením a výhradně ke sjednanému účelu,
 - b) užívat předmět nájmu s přihlédnutím k podmínkám akademického prostředí, v souladu s provozním řádem objektu a Pedagogické fakulty Masarykovy univerzity,
 - c) hospodárně užívat, nepoškozovat a nezneužívat předmět nájmu, vybavení, příslušenství, společné prostory, budovu a chránit je před nepřiměřeným opotřebením,
 - d) služeb využívat adekvátně a výlučně k realizaci účelu nájmu,
 - e) zdržet se takového jednání, které by nad rámec očekávatelného rušilo, nebo mohlo ohrozit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž jsou situovány pronajaté prostory, zejména nesmí rušit ostatní uživatele objektu hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům,
 - f) chovat se důstojně a tak, aby byl v objektu, v nájmemcem užívaných a spoluužívaných prostorách stejně jako v bezprostředním okolí objektu i těchto prostor klid a pořádek,
 - g) pravidelně provádět v pronajatých prostorách komplexní úklid,
 - h) neprodleně:
 1. ohlásit pronajímateli zjištěná rizika pro zdraví, život či majetek hrozící v souvislosti s užitím předmětu nájmu, společných prostor a příslušenství, parkovacího místa a vybavení náležitěmu pronajímateli a dle okolností přiměřeným způsobem bránit jejich realizaci,
 2. ohlásit pronajímateli jiné mimořádné události a stavy, např. vloupání do pronajatých prostor,
 - i) spolupracovat s ostrahou objektu,
 - j) umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor a výkon jeho práv a povinností,
 - k) provádět na vlastní náklady a bez zbytečného odkladu běžnou údržbu předmětu nájmu a drobné opravy související s jeho užíváním, zejména pak ty, jejichž potřebu provedení zapříčinil; potřebu jiných oprav oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu tímto způsobenou pronajímateli,
 - l) instalovat další spotřebiče nebo provádět změny v parametrech stávajících s ohledem na hodnotu instalovaných jističů,
 - m) dodržovat relevantní vnitřní předpisy a jiné vnitřní normy uplatňující se u pronajímatele, které mu jsou známy; nájemce je povinen seznámit se s nimi a pronajímatel poskytnout v případě potřeby nájemci za tímto účelem součinnost, znalost veřejně přístupných předpisů a norem, zejm. provozních řádů, se však předpokládá a jejich neznalost neomlouvá,
 - n) neposkytovat zákazníkům alkoholické nápoje a tabákové výrobky; o dočasných výjimkách z této povinnosti, jejich rozsahu a charakteru operativně rozhoduje pronajímatel,
 - o) informovat pronajímatele o ztrátě oprávnění potřebných k provozování občerstvení, o v občerstvení provedených kontrolách ze strany veřejnoprávních orgánů a o jejich výsledcích, závěrech a důsledcích a na požádání je pronajímateli dokladovat,
 - p) zdržet se v souvislosti se svojí činností provozovanou u pronajímatele jednání, které by mohlo mít vůči pronajímateli konkurenční, neuctivou nebo znevažující povahu a nejednat v rozporu s oprávněnými zájmy pronajímatele.
8. Nájemce je povinen zdržet se jednání, které by mohlo vyvolat planý poplach, za který nájemce odpovídá. V případě, že bude ze střeženého objektu vyslán poplachový signál v důsledku neodborné manipulace se zapůjčenou přístupovou kartou, nedbalostí nebo z jiných příčin zaviněných nájemcem, popř. jeho pracovníky, uhradí nájemce pronajímateli provedený zásah ostrahy vč. případného výjezdu pohotovostního vozidla. Podmínky užívání čipové přístupové karty a jiných přístupových nástrojů rozvádí a konkretizuje smluvními stranami akceptovaný a potvrzený dokument o předání a převzetí čipových karet přístupového systému PdF MU a o podmínkách jejich užívání, jehož obsah je pro smluvní strany závazný a představuje nedílnou součást této smlouvy v podobě její Přílohy č. 2.
9. Nájemce přebírá hmotnou odpovědnost za předmět nájmu v plné výši škod, které nájemce pronajímateli způsobí nebo které pronajímateli vzniknou v souvislosti s činností nájemce u pronajímatele včetně závad a poškození předmětu nájmu, objektu a movitého majetku.

10. Nájemce je povinen si při užívání pronajatých prostor počínat tak, aby nevznikala škoda pronajímateli ani třetím osobám.
11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část dále pronajímat třetím osobám nebo s ním jinak právně disponovat.
12. Nájemce nemá právo na náhradu nákladů, které na předmět nájmu vynaložil a na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak; to platí také ve vztahu ke změnám provedeným na předmětu nájmu nájemcem nebo na jeho náklady před počátkem nebo po ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy.
13. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu, jež by se týkaly stavebních úprav, rozvodů elektrické energie či vody, pevného zabudování zařízení nebo jiných zásahů do předmětu nájmu, nebo měly přímo takovou povahu, a změny vnitřního vybavení, které náleží pronajímateli, pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele; předem musí být stanoven charakter a rozsah změny, jež budou společně s vlastním provedením změny smluvními stranami dokumentovány alespoň v jednom vyhotovení a písemně oboustranně potvrzeny; jedno vyhotovení dokumentace zůstane pronajímateli. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré změny na předmětu nájmu, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
14. Pronajímatel neodpovídá za případné úrazy či jiné škody vzniklé nájemci, jeho pracovníkům, nebo návštěvníkům obcerstvení v pronajatých prostorách a v souvislosti s činností nájemce i mimo předmět nájmu.
15. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vznikly nájemci při činnostech prováděných podle této smlouvy a za škody způsobené vloupáním, požárem, vytopením nebo jinými obdobnými událostmi a stavy z důvodů spočívajících na straně nájemce nebo třetích osob.
16. Přenechává-li pronajímatel nebo v budoucnu přenechá tento nájemci do dočasného užívání i základní a případně i jiné vybavení pronajatých nebytových prostor, zejména v rozsahu aktuálního inventárního seznamu vedeného pronajímatelem, má nájemce k vybavení ve vztahu k pronajímateli práva a povinnosti jako vypůjčitel nebo nájemce. Užívání vybavení nájemcem je vázáno výlučně na užívání pronajatých prostor a činnost v nich nájemcem dle této smlouvy provozovanou. Nájemní smlouvu nebo smlouvu o výpůjčce je oprávněn kterákoli smluvní strana vypovědět i bez udání důvodu s uplatněním jednoměsíční výpovědní doby plynoucí od měsíce následujícího po dojití výpovědi. Ustanovení této smlouvy o nájmu nebytových prostor (zejm. článek IV. Další podmínky nájmu) se uplatní přiměřeně i v případě úplatného nebo bezplatného užívání tohoto vybavení. Smluvní strany si mohou upravit svůj vzájemný vztah podrobněji nebo odlišně od tohoto odstavce v příslušné písemné smlouvě o nájmu nebo výpůjčce předmětného vybavení.
17. V případě ztráty klíče uhradí nájemce náklady spojené s pořízením nové vložky, zámku a 3 klíčů.

Článek V.

Úprava práv a povinností ve vybraných oblastech

1. Nájemce odpovídá v souladu s platnými právními předpisy a normami k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví vč. bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, k zajištění požární ochrany a předpisy hygienickými v celém rozsahu za činnost, kterou u pronajímatele provozuje a organizuje.
2. Pronajaté nebytové prostory, které tvoří předmět nájmu, jsou předaným pracovištěm nájemci. Smluvní strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem:
 - a) v těchto prostorech provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně tak, jak mu ukládá zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, zejména ČÁST PÁTÁ, která ukládá plnění povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,
 - b) pokud se přihodí úraz zaměstnanci nájemce v prostoru pronajímatele, mimo předmět nájmu, přizve si nájemce referenta BOZP pronajímatele a společně úraz vyšetří; předkládat záznamy o pracovních úrazech svých zaměstnanců, bez ohledu na místo pracovního úrazu, státnímu dozoru a zdravotní pojišťovně je povinností nájemce.
3. Na úseku požární ochrany plní nájemce povinnosti dle platných právních předpisů (zejména dle zákona č. 133/1985 Sb. v platném znění) ve všech prostorách, které užívá k provozování činnosti. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 zákona o požární ochraně je nájemce.
4. Činnosti, které jsou v objektu pronajímatele prováděny, jsou ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů činnostmi se zvýšeným požárním nebezpečím. Se zajištěním a organizací požární ochrany pronajímatele bude nájemce protokolárně seznámen prostřednictvím technika požární ochrany pronajímatele. Pronajímatel tak zajistí vstupní informování nájemce, zejména:

- a) o umístění a obsahu požárních poplachových směrnic a čísel tísňového volání,
 - b) o grafickém znázornění požárního evakuačního plánu,
 - c) o rozmístění a použití přenosných hasicích přístrojů, hydrantů a požárních klapek,
 - d) o umístění ohlašovny požáru,
 - e) o dodržování zákazu kouření.
5. Školení zaměstnanců nájemce v BOZP a PO zajišťuje sám nájemce.
 6. Nájemce je povinen zachovávat trvale volný prostor pro potřebu pravidelné kontroly provozuschopnosti PBZ (požární bezpečnostní zařízení) vč. požárních klapek, umístěných v předmětu nájmu.

Článek VI. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran i bez uvedení důvodu, s výpovědní dobou v trvání dvou měsíců plynoucích od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně (dojítí projevu vůle),
 - c) písemným odstoupením ze zákonných nebo smluvených důvodů.
2. Nájemní vztah zaniká také v důsledku dalších právních skutečností, s nimiž zánik tohoto nájemního vztahu spojuje právní úprava nebo písemná dohoda smluvních stran, vč. této smlouvy a dodatků k ní.
3. V případě závažného, zvláště hrubého, nebo opakovaného porušení některé povinnosti nájemce může pronajímatel smlouvu vypovědět s okamžitými účinky ke dni doručení výpovědi nájemci. Zvláště hrubým porušením se rozumí zejména, ocitl-li se nájemce v prodlení s úhradou peněžitých závazků delším než třicet kalendářních dnů, přenechání předmětu nájmu nebo jeho částí třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, užití předmětu nájmu, jeho příslušenství, vybavení nebo společných prostor v rozporu se smlouvou, nebo neoprávněné provádění změn na předmětu nájmu nebo vybavení.
4. Kterýkoli z uvedených způsobů ukončení nájemního vztahu se může vztahovat jak na předmět nájmu jako celek, tak toliko na jeho reálně i právně oddělitelnou část (určité místnosti).
5. V důsledku odstoupení od smlouvy se s okamžitou účinností smlouva ukončuje od nynějška, neruší se od počátku. Odstoupením od smlouvy tak nejsou dotčena práva, nároky a povinnosti vzniklé za trvání smlouvy, ani práva, nároky a povinnosti vzniklé či v budoucnu vznikající v důsledku neuspokojení předchozích.
6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen na své náklady předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej na základě této smlouvy převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vyjma změn provedených pronajímatelem, nebo nájemcem s písemným souhlasem pronajímatele a současně na pronajímatele náklady, a to nejpozději v poslední den trvání nájmu. Společně s nimi navrátí pronajímateli veškeré klíče a jiné přístupové nástroje (např. čipové přístupové karty) a další pronajatý nebo zapůjčený majetek ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce rovněž na své náklady sejme označení své provozovny a místo užití pro označení uvede do původního nebo obvyklého bezvadného stavu.
7. Předání a převzetí pronajatých prostor pronajímatelem včetně případného pronajatého nebo zapůjčeného movitého majetku se realizuje písemným, smluvními stranami potvrzeným zápisem (předávacím protokolem). Protokol bude vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

Článek VII. Smluvní sankce

1. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením a řádným předáním (navrácením) pronajatých prostor jako celku nebo jeho částí včetně pronajatého nebo zapůjčeného majetku a veškerých klíčů a jiných přístupových nástrojů pronajímateli se vzhledem k možným škodným následkům nesplnění povinností nájemce sjednává ve prospěch pronajímatele smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení.
2. Pro každý jednotlivý případ prodlení nájemce s platbou nájemného nebo úhradou služeb se sjednává právo pronajímatele účtovat nájemci i opakovaně smluvní pokutu do výše 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení.
3. Pronajímatel je oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu a nájemce je povinen pronajímateli smluvní pokutu zaplatit.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat a domáhat se na nájemci náhrady škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje příslušná smluvní pokuta, a to ve výši přesahující příslušnou smluvní pokutu.

Článek VIII.
Přílohy smlouvy

Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující tři přílohy:

- a) Příloha č. 1 - Situační plánek pronajatých prostor,
- b) Příloha č. 2 - Potvrzení o předání a převzetí čipových karet přístupového systému PdF MU a podmínky jejich užívání,
- c) Příloha č. 3 - Předávací protokol pronajatých prostor.

Článek IX.
Závěrečná ustanovení

- 1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností nabývá 12. února 2012.
- 2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 3. Písemnost se považuje za doručenou (projev vůle za došlý) dnem, kdy se písemnost dostala do sféry dispozice jejího adresáta tím, že adresát nabyl objektivní příležitost seznámit se písemností.
- 4. Nájemní vztah založený touto smlouvou se řídí ustanoveními této smlouvy a jejími případnými dodatky, v odchylně smluvně neupraveném pak dále zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a obecnou občanskoprávní úpravou (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).
- 5. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti nebo účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a účinnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá platnost či neúčinnost některého jejího ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.
- 6. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden. Každý stejnopis má platnost originálu.
- 7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy včetně jejích příloh, že s ním bezvýhradně souhlasí, a že smlouvu uzavírají dle své skutečné, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek nebo pod nátlakem. Na důkaz toto připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 5. 3. 2012

Za pronajímatele:



Za nájemce:

