

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Vysoké učení technické v Brně

Fakulta výtvarných umění

se sídlem Údolní 244/53, 602 00 Brno-Stránice

zastoupená: Doc. Milanem Houserem - děkanem fakulty

IČ: 00216305

DIČ: CZ00216305

bankovní spojení: ČSOB a.s., pob. Brno, č.ú. : 111043273/0300

(dále jen "pronajímatel")

a

Zdeněk Polák

IČ: 74304062

bytem Údolní 395/22, 602 00 Brno - Veveří

(dále jen "nájemce")

Článek I. Předmět nájmu

1.

Pronajímatel touto smlouvou o nájmu nebytových prostor přenechává níže specifikované nebytové prostory, nacházející se v objektu Údolní č.p. 244/53 Brno, objekt U4, v katastrálním území Stránice obec Brno, a to nebytový prostor v1. np. Podlaží, do úplatného užívání nájemci za účelem provozování kavárny a nájemce je do svého nájmu přijímá. Jedná se o prostory:

celková výměra nebytových prostor činí 59,5 m²

Pronajaté prostory jsou barevně vyznačeny v **Příloze č. 1** této smlouvy.

2.

Nájemce uvedené prostory přijímá za podmínek dle této smlouvy (vč. všech příloh této smlouvy) a příslušných ustanovení právních předpisů do nájmu. O předání a převzetí prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol jako **Příloha č. 2** této smlouvy.

3.

Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat, a to za účelem provozování kavárny pro zaměstnance pronajímatele, studenty pronajímatele a návštěvníky objektu pronajímatele. Vedle toho je oprávněn jej užívat jako sklad zboží, šatnu, či jiné zázemí vč. přípravy drobného občerstvení avšak pouze v souladu a na základě svého živnostenského oprávnění k „hostinské činnosti“ a spolu s tím souvisejícími zákonnými povinnostmi. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté prostory jsou kolaudačně určeny pro provozování činností uvedených výše v tomto odstavci.

4.

Nájemce má právo přiměřeně spoluužívat společné prostory v objektu v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu a příslušenství předmětu nájmu, kterými se rozumí přílehlé budovy, přístupové cesty, společná sociální zařízení a to výhradně v aktuální provozní době objektů pronajímatele.

5.

Stav předmětu nájmu, rozsah jeho zařízení a vybavení je nájemci znám, je s ním srozuměn a potvrzuje, že se předmět nachází ve stavu, který je způsobilý ke smluvenému účelu nájmu.

6.

Nájemce se zavazuje provozovat předmět nájmu na vlastní nebezpečí a odpovědnost.

Provozní doba nepřekročí aktuální provozní dobu objektu pronajímatele (Provozní řád – pravidla provozu objektů FAVU VUT v Brně) **Příloha č. 3** této smlouvy. Změna provozní doby objektu bude nájemci oznámena pronajímatelem s předstihem alespoň jednoho měsíce.

Článek II.

Nájemné, služby a platební podmínky

1.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.

2.

Měsíční nájemné za pronajaté nebytové prostory činí 5000,-Kč + **DPH** dle platné právní úpravy. Výše nájemného je stanoveno jako symbolické (smluvní) s ohledem na skutečnost, že v prostorách budou nájemcem poskytovány služby členům akademické obce FAVU VUT v Brně a návštěvníkům budovy. Strany dohodou vylučují aplikaci ustanovení občanského zákoníku o neúměrném zkrácení na ujednání této smlouvy o výši nájemného.

3.

Nájemné hradí nájemce měsíčně zpětně bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem ke dni zdanitelného plnění, splatného do 14 dnů ode dne jeho vystavení. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí poslední kalendářní den příslušného kalendářního měsíce.

4.

Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo s nájmem spojených služeb. Smluvní pokuta se sjednává objektivně a nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne v této souvislosti pronajímateli škoda, kterou lze vymáhat samostatně.

5.

V souvislosti s nájmem poskytne pronajímatel nájemci i následující služby, a to za následující ceny:

1. voda studená – cena bude účtována podle skutečného odběru zjištěného na vodoměru v _____, a to za cenou, kterou platí pronajímatel svému dodavateli
2. elektřina – cena bude účtována podle skutečného odběru zjištěného na elektroměru v _____, a to za cenou, kterou platí pronajímatel svému dodavateli
3. vytápění – přepočteno na na m²
4. plyn-není
5. teplá užitková voda

Článek III.

Doba a zánik nájmu

1.

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou počínaje dnem 1. 1.2017 do 31.června 2017

2.

Nájem lze ukončit:

- písemnou dohodou smluvních stran,
- písemnou výpověď některou ze smluvních stran i bez uvedení důvodu, s výpovědní lhůtou v trvání dvou měsíců plynoucích prvního kalendářního dne v měsíci následujícím po jejím doručení druhé smluvní straně, nebo
- písemným odstoupením z důvodů porušení povinností uvedených v čl. IV. odst. 1., 3. až 6. této smlouvy, nebo v případě prodlení nájemce s úhradou peněžitých závazků vůči pronajímateli po dobu delší jak 30 kalendářních dní.

Článek IV.

Další podmínky nájmu

1. Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebně-technickým určením a k účelu dohodnutém ve smlouvě. Dbá na to, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení, včetně vnitřního vybavení.
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.) zbavují pronajímatele povinnosti 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 povinností. 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 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 zejména 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 neodpovídá za případné úrazy či jiné škody vzniklé nájemci, jeho pracovníkům nebo návštěvníkům v pronajatých prostorách a v souvislosti s činností nájemce.
5. 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.
6. Nájemce je povinen:
 - a) Hradit náklady spojené s běžným udržováním a náklady na opravy poškození pronajatých prostor a movitých věcí, které způsobil v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
 - b) Užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebně – technickým určením a výhradně ke sjednanému účelu.
 - c) Užívat předmět nájmu v souladu s přiloženým provozním řádem FAVU VUT v Brně.
 - d) Chovat se důstojně a tak, aby byl v objektu, v nájemcem užívaných a spoluužívaných prostorách stejně jako v bezprostředním okolí objektu i těchto prostor klid a pořádek.
 - e) Pravidelně provádět v pronajatých prostorách řádný úklid.
 - f) Neprodleně ohlásit pronajímateli zjištěná rizika pro zdraví, život či majetek hrozící v souvislosti s užitím předmětu nájmu, společných prostor a příslušenství.
 - g) Ohlásit pronajímateli jiné mimořádné události a stavy, např. vloupání do pronajatých prostor.
 - h) Spolupracovat s ostrahou, zaměstnanci vrátnice.
 - i) 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.
 - j) Dodržovat relevantní vnitřní předpisy a jiné vnitřní normy, uplatňující se u pronajímatele, které mu jsou známy, nájemce je povinen seznámit se s nimi neprodleně po té, co mu budou pronajímatelem poskytnuty.

k) Prodej alkoholických a tabákových výrobků je přípustný v mezích stanovených zákonem č. 379/2005 Sb., o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami.

l) Informovat pronajímatele o ztrátě oprávnění potřebných k provozování předmětu nájmu, o v občerstvení provedených kontrolách ze strany veřejno-právních orgánů a o jejich výsledcích, závěrech a důsledcích a na požádání je pronajímateli předložit.

m) Zdržet se v souvislosti se svou činností provozovanou u pronajímatele jednání, které by mohlo mít vůči pronajímateli konkurenční, neuctivou nebo znevažující povahu a nejednat v rozporu s oprávněnými zájmy pronajímatele.

n) Nájemce odpovídá za škodu, kterou způsobí on a/nebo jeho pracovníci na pronajatém prostoru a jiném majetku pronajímatele v téže budově, v jaké se nachází pronajatý prostor.

o) Nájemce je povinen si při užívání pronajatých prostor počínat tak, aby nevznikla škoda pronajímateli ani třetím osobám.

p) Nájemce není oprávněn předmět nájmu nebo jeho část dále pronajímat třetím osobám nebo s ním jinak právně disponovat.

q) 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.

r) 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.

s) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu tímto způsobenou pronajímateli.

t) 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.

u) Školení zaměstnanců nájemce v BOZP a PO zajišťuje sám nájemce.

Článek V.

Smluvní sankce

1. Pro případ prodloužení nájmu 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 povinnosti nájemce sjednává ve prospěch pronajímatele smluvní pokuta ve výši 100,- Kč za každý započatý kalendářní den prodloužení.

2. Pronajímatel je oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu a nájemce je povinen pronajímateli smluvní pokutu zaplatit.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.11.2016.

2. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat výlučně písemně formou číslovaných dodatků, potvrzených oprávněnými zástupci smluvních stran.

3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neuvedené se řídí občanským zákoníkem.

4. 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.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží oba po jednom.

6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 - „Půdorysný plán pronajatých prostor“

Příloha č. 3 - „Provozní řád objektů FAVU VUT v Brně“

Příloha č. 4 - „Seznam zařízení a základního vybavení“

V Brně dne:

Za pronajímatele:

V Brně dne

Za nájemce:

6. Stav elektroměru ke dni.....kWh

V Brně.....2016

Za pronajímatele:

Za nájemce: