Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená Smluvními stranami podle § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „OZ“)

Pronajímatel:

Název:	**Masarykova univerzita**
sídlo:	Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno
IČ:	00216224
DIČ:	CZ00216224
zastoupen:	Mgr. Martou Valešovou, MBA, kvestorkou
ve věcech smluvních zastoupen:	Bc. Kamilem Kulíškem, ředitelem Správy kolejí a menz Masarykovy univerzity na adrese Vinařská 5, 603 00 Brno
ve věcech provozně-technických zastoupen	xxx
bankovní spojení:	xxx

*(dále jen **„Pronajímatel“**)*

a

Nájemce:

Obchodní firma/název/jméno:	**Filip Košecký**
sídlo:	xxx
IČ:	05988012
DIČ/VAT:	není plátce DPH
zastoupen:	Filipem Košeckým
bankovní spojení:	xxx
Kontaktní osoba:	xxx
právní forma:	fyzická osoba

*(dále jen **„Nájemce“**, Pronajímatel společně s Nájemcem dále také jen **„Smluvní strany“**)*

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu VŠ kolejí na adrese Klácelova 282/2, Brno, situovaného na pozemku p. č. 426/1 o výměře 3 919 m^2 (zastavěná plocha a nádvoří), to vše zapsané na LV č. 15 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město. Ve shora označené budově, v 1.PP, se nachází nebytové prostory o celkové výměře 257,59 m^2, blíže specifikované v Příloze č. 1 – Situační nákres *(dále jen **„Příloha č. 1“**)* a v Příloze č. 2 – Výše nájemného a kalkulace úhrad za služby s nájmem související *(dále*

*jen **„Příloha č. 2“**)*, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy o nájmu nebytových prostor, *(dále jen **„Smlouva“**)*.

2. Pronajímatel přenechává shora uvedené nebytové prostory *(dále jen **„Předmět nájmu“**)* Nájemci k dočasnému užívání za podmínek touto Smlouvou sjednaných. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit Pronajímateli sjednané nájemné.
3. Účelem nájmu je provozování tréninkového centra, vč. služeb fyzioterapeuta, to vše v souladu s předmětem podnikání Nájemce.
4. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem Předmětu nájmu a že je Předmět nájmu způsobilý k řádnému užívání v souladu s účelem sjednaným v odst. 3 tohoto článku Smlouvy.
5. **Předání a převzetí Předmětu nájmu**
   a) Smluvní strany sjednávají, že Předmět nájmu bude Poskytovatelem Nájemci předán první pracovní den po dni nabytí účinnosti této Smlouvy, pokud nebude Smluvními stranami dohodnuto jinak.
   b) Předání a převzetí předmětu nájmu bude potvrzeno na Předávacím protokolu, jehož vzor je Přílohou č. 3 této Smlouvy.

II. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 5 let, počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy.

III. Nájemné, úhrada za služby s nájmem spojené a platební podmínky

1. Výše nájemného se sjednává dohodou podle Přílohy č. 2 Smlouvy. Při změně jakýchkoliv skutečností rozhodných pro stanovení nájemného se změní i jeho výše počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po vzniku skutečnosti rozhodné pro změnu nájemného.
2. V souladu s obecně závaznými právními předpisy je nájemné dle této Smlouvy osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
3. **Jistota**
   a) Nájemce je povinen nejpozději do 10 (slovy: deseti) dnů od počátku nájmu dle článku II. Smlouvy složit na účet Pronajímatele uvedený v hlavičce této Smlouvy, s užitím variabilního symbolu 05988012 jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného dle přílohy č. 2 Smlouvy, tj. částku ve výši 45.000,- (slovy: čtyřicetpěttisíc)
   b) Pronajímatel je oprávněn jistotu kdykoliv v průběhu nájemního vztahu použít k úhradě veškerých pohledávek Nájemce z této Smlouvy včetně jejich příslušenství.
   c) V případě čerpání jistoty Pronajímatelem, je Nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne doručení písemného oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.
   d) Nájemce nemá právo na úroky z jistoty. Případné úroky z peněžních prostředků složených jako jistota na účtu Pronajímatele za dobu, po kterou bude jistota uložena na účtu Pronajímatele, náleží Pronajímateli.
   e) Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci jistotu, pokud nebyla čerpána v souladu s tímto článkem, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od vyrovnání všech závazků Nájemce vyplývajících z této Smlouvy.
4. **Inflační doložka**
   a) Smluvní strany sjednávají, že výši nájemného dle přílohy č. 2 Smlouvy lze každoročně navýšit o inflaci, a to vždy k 1. 1. příslušného roku, počínaje 1. 1. 2022.

b) Při počítání inflace smluvní strany vycházejí z údajů o průměrné roční míře inflace za předchozí kalendářní rok uveřejněné Českým statistickým úřadem se sídlem 100 00 Praha – Strašnice, Na padesátém 3268/81, IČ: 00025593.

5. **Fakturace**

a) Pronajímatel vyúčtuje nájemné ve sjednané výši měsíčně předem na základě faktury Pronajímatelem vystavené ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, kterým se rozumí první kalendářní den příslušného měsíce.

b) Úhrada za služby s nájmem související, tj. dodávky elektrické a tepelné energie, vodné a stočné ve výši podle Přílohy č. 2 Smlouvy je Nájemci fakturována měsíčně zpětně na základě Pronajímatelem vystavené faktury podle skutečných nákladů, nejpozději do 15 dnů po obdržení vyúčtování těchto služeb od dodavatelů médií.

c) Splatnost faktur je 14 dní ode dne jejich vystavení Pronajímatelem.

d) Faktury se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Uvede-li Pronajímatel na faktuře bankovní účet odlišný, má se za to, že požaduje provedení úhrady na bankovní účet uvedený na faktuře. Peněžitý závazek Nájemce se považuje za splněný v den, kdy je dlužná částka odepsána z bankovního účtu Nájemce ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele.

6. **Náležitosti faktur**

Faktury budou splňovat veškeré zákonné a smluvené náležitosti, zejména

a) náležitosti daňového dokladu dle § 26 a násl. ZDPH;

b) náležitosti účetního dokladu stanovené v zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,

c) uvedení informace o lhůtě splatnosti,

d) uvedení údajů bankovního spojení poskytovatele.

7. **Smluvní pokuta**

Pokud bude Nájemce v prodlení s úhradou faktury proti sjednané lhůtě splatnosti, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

IV. Ukončení Smlouvy

1. Smlouvu lze kdykoliv ukončit písemnou dohodou Smluvních stran.

2. **Odstoupení od Smlouvy**

a) Smluvní strany se dohodly, že závazky vzniklé z této Smlouvy mohou zaniknout odstoupením od Smlouvy Pronajímatelem, jestliže Nájemce:

1. užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;

2. přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;

3. je opakovaně v prodlení s úhradou faktury proti sjednané lhůtě splatnosti po dobu více než 30 dní;

4. porušuje právní a ostatní předpisy týkající se klidu a pořádku v pronajatých prostorech (uvedené platí i pro osoby, kterým Nájemce umožní přístup do pronajatých prostor) nebo poruší některou z povinností uvedených v čl. V. odst. 2. Smlouvy;

5. zanikne bez ohledu na vznik jeho případného právního nástupnictví.

b) Právní účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení oznámení Pronajímatele o odstoupení od smlouvy Nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. jinou, kterou Nájemce prokazatelně sdělí Pronajímateli.

3. Smluvní strany se dohodly, že závazky z této Smlouvy mohou zaniknout písemnou výpovědí některé ze Smluvních stran. Smluvní strany pro případ výpovědi některé ze Smluvní stran sjednávají dvouměsíční výpovědní dobu, která začne běžet od počátku kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé Smluvní straně doručena.

4. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje předat k datu ukončení nájmu Předmět nájmu zpět Pronajímateli vyklizené a čisté, v případě nebytových prostor s výmalbou, nestanoví-li Pronajímatel jinak. Nájemce nemá právo při ukončení nájmu na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení Předmětu nájmu za dobu trvání nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu Pronajímatel udělil souhlas. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci řádnou součinnost a Předmět nájmu od něj převzít.

5. V případě, že ke dni skončení nájmu Nájemce řádně nevyklidí Předmět nájmu a protokolárně je nepředá zpět Pronajímateli ve sjednaném rozsahu nebo řádně nepředá Pronajímateli případně jemu svěřený další majetek Pronajímatele, Nájemce hradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení Nájemce se splněním této povinnosti.

V. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:

a) Pronajímatel je povinen odevzdat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání za podmínek touto Smlouvou sjednaných.

b) Pronajímatel provádí pravidelné revize Předmětu nájmu dle platných Českých technických norem.

c) Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do Předmětu nájmu za účelem:

1. kontroly, zda ho Nájemce užívá řádným způsobem a ke sjednanému účelu, vždy však za přítomnosti Nájemce;

2. provedení inventarizace majetku Pronajímatelem 1 x ročně, vždy k datu 01. 09. kalendářního roku, za přítomnosti Nájemce, nebude-li ujednáno jinak;

3. odstranění havárie nebo jiné mimořádné události; v tom případě Pronajímatel neprodleně uvědomí Nájemce o takovém vstupu, jestliže nebylo možno Nájemce předem informovat.

d) Pronajímatel zajišťuje odvoz a likvidaci komunálního odpadu.

2. Nájemce:

a) Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a v těchto prostorách vykonávat pouze takovou činnost, která je v souladu s účelem této smlouvy podle čl. I.

b) Nájemce je povinen bezodkladně po zjištění oznámit Pronajímateli hrozící škodu nebo vznik škody na majetku Pronajímatele a je povinen umožnit Pronajímateli provedení oprav či jiných odpovídajících opatření, jinak v celém rozsahu odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli.

c) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí provádět v pronajatých prostorách žádné stavební nebo provozně-technické úpravy včetně úprav na vybavení nájemních prostor a ostatního majetku Pronajímatele; tímto není dotčeno oprávnění Nájemce umístit v pronajatých prostorách případné reklamní materiály, avšak vždy s předchozím souhlasem Pronajímatele.

d) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

e) Nájemce obdrží klíče od dveří do pronajatých prostor. Jeden klíč od dveří do pronajatých prostor bude v zapečetěné obálce uložen na recepci VŠ kolejí Klácelova pro případ požáru či jiné mimořádné události. V případě otevření obálky Pronajímatel sepíše protokol a Nájemce o tom neprodleně informuje.

f) Pro účely vstupu do budovy je Nájemce oprávněn použít výhradně samostatný vchod z venkovní části budovy, ke kterému převezme od Pronajímatele klíče. Vchod z vnitřní části budovy je nepřístupný.

g) Nájemce se zavazuje, že stáním vozidel při zásobování nesmí být narušen volný příjezd k přilehlým komunikacím, dodržuje zákaz parkování. Nájemce je oprávněn parkovat výhradně mimo areál VŠ kolejí Klácelova.

h) Pronajímatel má budovu, v níž jsou situovány pronajaté nebytové prostory, pojištěnou proti živelným rizikům. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody vzniklé na majetku Nájemce jím vneseného do pronajatých prostor a na majetku Nájemce jím umístěného na venkovních prostorách. V této souvislosti Pronajímatel doporučuje Nájemci, aby pro účely tohoto ustanovení uzavřel s příslušnou pojišťovnou odpovídající pojištění a byl účasten tohoto pojištění po dobu trvání této Smlouvy.

i) Nájemce zajistí na svoje náklady průběžný úklid pronajatých nebytových prostor.

j) Nájemce odpovídá za chování a bezpečnost osob, kterým umožní přístup do pronajatých prostor, dle potřeb bezodkladně sjedná na svoje náklady nápravu. Pokud ostatní osoby, kterým umožní přístup do pronajatých prostor, způsobí škodu na majetku Pronajímatele, Nájemce ji bezodkladně uhradí Pronajímateli v plném rozsahu.

k) Nájemce dodržuje předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu, zejm. hygienické a ekologické předpisy, bezpečnostní předpisy a předpisy PO. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že se řádně seznámil s požárními poplachovými směrnicemi a požárními evakuačními plány platnými pro objekt VŠ Klácelova. Úplné znění těchto předpisů, popř. odkaz na úplné znění těchto předpisů, je Nájemci přístupné na adrese http://www.skm.muni.cz/o-nas/dokumenty .

l) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s udržováním prostor včetně případně pronajatého ostatního majetku pronajímatele. Nájemce hradí drobné opravy na majetku pronajímatele do výše 5.000,- Kč, v případě dražších oprav je Nájemce povinen předem informovat Pronajímatele.

VI. Ostatní a závěrečná ustanovení

1. **Uzavření, uveřejnění a účinnost Smlouvy**

   a) Smlouva je uzavřena dnem posledního podpisu zástupců Smluvních stran.

   b) Nájemce se zavazuje strpět uveřejnění kopie Smlouvy ve znění, v jakém byla uzavřena, a to vč. případných dodatků.

   c) Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění.

2. Smluvní strany se zavazují vzájemně a bezodkladně se informovat o změně údajů týkajících se jejich identifikace, jakož i o ostatních skutečnostech rozhodných pro řádné plnění této Smlouvy.

3. Zaplacením jakékoliv smluvní pokuty dle Smlouvy není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené mu porušením povinností Nájemce, ke které se vztahuje smluvní pokuta.

4. Smluvní strany sjednávají, že Smlouva může být uzavřena výhradně písemně, a že ji lze změnit nebo doplnit pouze písemnými průběžně číslovanými dodatky.

5. Ustanovení, která jsou uvozena nebo ke kterým se dodává „nebude-li mezi Pronajímatelem a Nájemcem dohodnuto jinak“, Smluvní strany považují za ustanovení pořádkového charakteru, kdy je v zájmu obou

Smluvních stran mít možnost pružně reagovat na změny v průběhu realizace Smlouvy. Takové dohody Smluvní strany nepovažují za změny Smlouvy a mohou být provedeny i ústně, přičemž se má za to, že osobami k nim oprávněnými za Smluvní strany jsou i jejich kontaktní osoby.

6. Není-li ve Smlouvě dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti Smlouvou neupravené či výslovně nevyloučené příslušnými ustanoveními OZ a dalšími právními předpisy účinnými ke dni uzavření Smlouvy.
7. Případné rozpory se Smluvní strany zavazují řešit dohodou. Teprve nebude-li dosažení dohody možné, bude věc řešena u věcně příslušného soudu; místně příslušným je soud, v jehož obvodu má sídlo Objednatel.
8. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran. ¨
9. Nedílnou součástí smlouvy jsou:

   Příloha č. 1 Situační nákres

   Příloha č. 2. Výše nájemného a kalkulace úhrad za služby s nájmem související

   Příloha č. 3 Vzor předávacího protokolu
10. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne ……

…….....
Mgr. Marta Valešová, MBA,
kvestorka,
za Pronajímatele

V …….. dne ……

…….....
Filip Košecký,
za Nájemce

Příloha č. 2
Výše nájemného a kalkulace úhrad za služby s nájmem související

Objekt: VŠ koleje Klácelova 2, Brno

V takto označeném objektu (budově), I. NP se nachází níže uvedené nebytové prostory:

P01007 jídelna	121,54 m^2
P01005 kuchyň	67,59 m^2
P01004b vstup. prostor	7,5 m^2
P01004 vstup. prostor	13,35 m^2
P01004a schodiště	5,85 m^2
P01003 sklad	6,10 m^2
P01002 chladírna	8,28 m^2
P01006 kancelář	7,56 m^2
P01009 předsíň (soc. zař.)	3,82 m^2
P01011 WC	9,58 m^2
P01010 WC	6,42 m^2

Nájemné

Nájemné	**15.000,- Kč/měsíc**
Celková pronajatá plocha	257,59 m^2

Elektrická energie

Bude účtována dle skutečně naměřených a odečtených hodnot.

Služby s nájmem související

Svoz odpadu

Cena za svoz odpadu je stanovena na 66,- Kč bez DPH/osoba/rok.

Tepelná energie

Q = 0,463 GJ/m^2 x 244,24 m^2 = 113 GJ/rok = 9,42 GJ/měsíc

Studená voda (vodné a stočné)

Bude účtována dle skutečně naměřených a odečtených hodnot.

Teplá voda

Bude účtována dle skutečně naměřených a odečtených hodnot.

Ceny za spotřebovanou elektrickou energii, tepelnou energii a vodu se fakturují měsíčně zpětně dle aktuálních cen.

Příloha č. 3 - Předávací protokol - vzor

Předmět nájmu:
Nebytové prostory v objektu VŠ kolejí Klácelova na adrese Klácelova 282/2, Brno.

Strana předávající - pronajímatel
Masarykova univerzita,
Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno
Správa kolejí a menz Masarykovy univerzity, Vinařská 472/5, 603 00 Brno

Strana přebírajícího - nájemce
Filip Košecký
Fričova 2507/7, 616 00 Brno

Předávající a přebírající potvrzují předání a převzetí nebytových prostor ve stavu způsobilém jejich řádnému užívání v souladu se sjednaným účelem a předmětem nájmu.

Stav popř. vybavení prostor:

Předávají se klíče:

Stav podružných měřáků energií a vody:

Další vyjádření:

Předávací protokol se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží pronajímatel na straně předávajícího a nájemce na straně přebírajícího. Účastníci předávacího řízení si tento protokol přečetli, s jeho obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne ……..……

Masarykova univerzita, Správa kolejí a menz
za předávajícího - pronajímatele

Filip Košecký
za přebírajícího - nájemce