

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
IČO: 00023850
DIČ: CZ00023850

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Název: **Centrum akademických a vzdělávacích služeb a.s.**
se sídlem: Baueroва 491/10, 603 00 Brno
zastoupen: Ing. Michal Polák, Dr., předseda představenstva
Ing. Miloš Drdla, Dr., MBA, LL.M., místopředseda představenstva
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 5030532/0800
IČO: 27751929
DIČ: CZ27751929

(dále jen jako „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 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 bez čísla popisného nebo evidenčního (jiná stavba), nacházející se na pozemku p. č. 461/7, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1355 m², zapsané na listu vlastnictví č. 297 vedeném pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město (dále jen jako „budova B“).
- I. 2** Pronajímatel je příslušný hospodařit s výše uvedeným majetkem státu. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn výše uvedenou nemovitost nebo její část přenechat jinému do nájmu.
- I. 3** Nájemce prohlašuje, že je způsobilý k provádění činnosti, pro které si prostor definovaný v čl. II. Smlouvy Smlouvou najímá a zavazuje se tuto způsobilost zachovat po celou dobu trvání Smlouvy.

II. Předmět nájmu

II. 1 Předmětem nájmu je:

- nebytový prostor – místnost č. 147 B v I. NP budovy B pronajímatele, v obci Brno, na ulici Vinařská, číslo popisné 965, číslo orientační 6. Podlahová plocha této místnosti činí 17,05 m². Přesná specifikace nebytového prostoru včetně podlahových výměr je uvedena v příloze č. 1 Smlouvy,

II. 2 Pro nebytový prostor specifikovaný v příloze č. 1 Smlouvy a v odstavci II. 1 Smlouvy bude dále používán také pojem „pronajatý prostor“.

III. Účel nájmu

III. 1 Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. II. 1, a to k dočasnému užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné a platby související se službami.

III. 2 Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat za účelem provozování **konzultačních a poradenských aktivit**.

III. 3 Nájemce se zavazuje využívat pronajatý prostor pouze pro účel uvedený v odst. 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 je nájemce oprávněn využívat pouze pro Smlouvou přípustné účely 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 předmětu nájmu, 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. 3. 2021 do 31. 12. 2027.

IV. 2 O převzetí pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami a bude ke Smlouvě přiložen jako její příloha č. 5.

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 předmětu nájmu,
- Pronajímatel i nájemce jsou taktéž oprávněni vypovědět uzavřenou Smlouvu v případě, že nájemce pozbyde oprávnění/ztratí způsobilost k zajištění účelu nájmu dle této Smlouvy,

IV. 6 Smluvní strany se dohodly, že v případě prodloužení nájmu s placením nájemného nebo úhrady za služby o více

pro vytápění). Cenu tepla pro otop stanovuje pronajímatel kalkulací nákladů na výrobu tepla pro příslušný kalendářní rok, přičemž touto kalkulací je stanovena cena v přepočtu na jeden (1) m² vytápěné plochy a rok.

- VI. 4** V případě poskytování přípojky LAN pro připojení k veřejnému internetu pronajímatele, je nájemce povinen hradit náklady na internetové připojení měsíčně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za kvalitu připojení, přičemž nájemce bere na vědomí, že kvalita připojení může být ad hoc narušena také množstvím právě připojených zařízení v areálu pronajímatele.
- VI. 5** Nájemci bude také poskytována služba úklidu pronajatého prostoru v četnosti 2 krát za týden.
- VI. 6** Úhrada za služby (elektřina, vodné, stočné, teplo pro otop, internet, úklid) bude prováděna společně s úhradou za nájemné dle čl. V. odst. V. 3 Smlouvy měsíčně předem na základě daňového dokladu. Daňový doklad je pronajímatel oprávněn vystavit nejdříve 1. den měsíce, za nějž jsou úhrady účtovány. Dohodou smluvních stran bylo stanoveno, že daňový doklad bude pronajímatel zasílat nájemci elektronicky na e-mailovou adresu: [REDACTED]
- VI. 7** Splatnost vystavených daňových dokladů byla dohodou smluvních stran stanovena na čtrnáct (14) kalendářních dní ode dne vystavení. Smluvní strany se dále dohodly, že daňový doklad se má za uhrazený až dnem připsání fakturované částky na účet pronajímatele nebo dnem složení příslušné částky v hotovosti na podkladně pronajímatele.
- VI. 8** Aktuální jednotkové ceny za služby (vodné a stočné, elektřina, teplo, internet, úklid) spojené s užíváním předmětu nájmu jsou uvedeny v Příloze č. 2 Smlouvy – Kalkulace úhrad.
- VI. 9** Každou změnu cen služeb je pronajímatel povinen sdělit nájemci písemně v dostatečném předstihu tak, aby nájemce mohl úhradu včas provést. Nájemce se zavazuje sdělenou výši cen médií hradit, a to i bez sjednání dodatku k této Smlouvě.
- VI. 10** Nájemce bere podpisem Smlouvy na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za vady plnění dodávek elektrické energie, studené vody, tepla na otop a internetové sítě ani za případné škody těmito dodávkami či vadami dodávek způsobené, a to jak přímo tak i nepřímo.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

VII. 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 dny pronajímatele v době od 6.00 hod. do 18.00 hod. Mimo tuto dobu a v době pracovního klidu je nájemce oprávněn vstupovat do budovy pronajímatele a do pronajatého prostoru pouze po předchozím ohlášení na recepci pronajímatele a po předložení identifikačního průkazu.
- Vjíždět do areálu a parkovat v areálu pronajímatele na místech k tomu určených v souladu s pravidly stanovenými vnitřní organizační normou pronajímatele.

VII. 2 Nájemce je povinen:

- Užívat pronajatý prostor přiměřeně povaze a určení tohoto prostoru výhradně k účelu, pro který byl pronajat. Žádný způsob zvláštního užívání se nesjednává.
- Neprovádět stavební úpravy v pronajatém prostoru bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 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, kupní aj.), která by se týkala pronajatého 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 pronajatém prostoru 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 úhrady za služby a užívat pronajatý prostor řádným obvyklým způsobem a k účelu v souladu se zákonem a touto Smlouvou.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

VIII. 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 nařídit 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 předmětu nájmu, pokud se prokáže, že tyto škody způsobil pronajímatel.

VIII. 2 Pronajímatel je povinen:

- Předat nájemci pronajatý prostor ve stavu schopném k užívání a k účelu, pro nějž byl pronajat.
- Zajistit na své náklady opravy a servisní práce pronajatého prostoru zjištěné kontrolou prostor pronajímatelem nebo nahlášených nájemcem, a to v co možné nejkratší době.
- Předat nájemci pronajatý prostor ihned po podpisu této Smlouvy smluvními stranami, pokud nebude dohodnuto jinak.
- Zajistit po celou dobu nájemního vztahu dodávky el. energie, vody, tepla a čistotu přístupových cest k pronajatému prostoru pokud tomu nebrání mimořádné nebo nepředvídatelné okolnosti, havárie apod.

IX.

Jistota

- IX. 1** Při podpisu této Smlouvy složí nájemce v hotovosti na pokladně pronajímatele jistotu (kauci) ve výši 7 303,- Kč (slovy: sedmtisíctřístatřikoruňčeských).
- IX. 2** V případě neplacení nájmu, služeb, či v případě způsobení škody nájemcem je pronajímatel oprávněn tento

- XI. 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.
- XI. 5** Jakékoliv změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou ve formě dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
- XI. 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.
- XI. 7** Smluvní strany se zavazují dodržovat pravidla a zpracovávat osobní údaje druhé smluvní strany v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, jakož i příslušného nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/680 ze dne 27. 4. 2016 (GDPR).
- XI. 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
- XI. 9** Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- XI. 10** Nedílnou součástí této Smlouvy je:
- příloha č. 1 *Specifikace nebytového prostoru*
 - příloha č. 2 *Kalkulace úhrad*
 - příloha č. 3 *Nájemní řád*
 - příloha č. 4 *Pravidla provozu na komunikacích a parkování v areálu Centra*
 - příloha č. 5 *Předávací protokol*

Pronajímatel

V Brně dne: 23. 2. 2021

PharmDr. Jan Šaloun, Ph.D.
ředitel

Nájemce

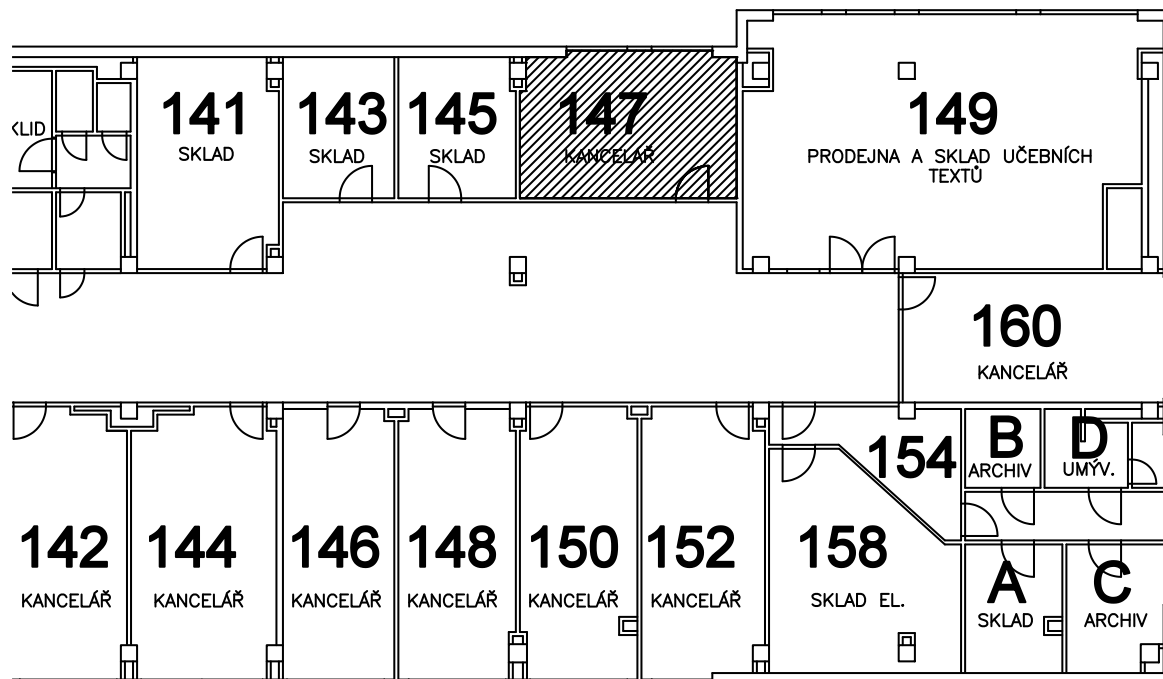
V Brně dne: 22. 02. 2021

Ing. Michal Polák, Dr.
předseda představenstva

Ing. Miloš Drdla, Dr., MBA, LL.M.
místopředseda představenstva

Specifikace nebytového prostoru

Předmětné prostory označeny šrafováním



Kalkulace ceny úhrad z titulu smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání budova B, místnost č. 147

Nájemce: Centrum akademických a vzdělávacích služeb a.s., IČ: 27751929

Základní údaje

Platba		MĚSÍČNÍ	
Užívaná podlahová plocha	(m ²)	17,05	
Užívaná podlahová plocha vytápěná	(m ²)	17,05	
Počet osob		1	
Spotřeba studené vody	(m ³ /osoba a rok)	14	
Četnost úklidu	(počet/týden)	2	

Jednotkové ceny		bez DPH	s DPH	Sazba DPH (%)
Nájem	(Kč/m ² a rok)	1 713,35	2 073,15	21
Teplo pro otop	(Kč/m ² a rok)	342,51	376,76	10
Studená voda (vodné a stočné)	(Kč/m ³)	77,46	85,21	10
Elektřina předpokládaná cena	(Kč/m ² a rok)	118,80	143,75	21
Připojení k internetu	(Kč/měsíc)	370,00	447,70	21
Úklid	(Kč/1 úklid)	46,93	56,79	21

VÝPOČET ÚHRAD		bez DPH	s DPH	Sazba DPH (%)
SLUŽBY				
Teplo				
Roční úhrada	(Kč)	5 839,80	6 423,78	10
Měsíční úhrada	(Kč)	486,65	535,32	10
Voda				
Roční úhrada	(Kč)	1 084,44	1 192,88	10
Měsíční úhrada	(Kč)	90,37	99,41	10
Elektřina				
Roční úhrada	(Kč)	2 025,54	2 450,90	21
Měsíční úhrada	(Kč)	168,80	204,25	21
ÚKLID				
Roční úhrada	(Kč)	4 880,70	5 905,65	21
Měsíční úhrada	(Kč)	406,73	492,14	21
INTERNET				
Roční úhrada	(Kč)	4 440,00	5 372,40	21
Měsíční úhrada	(Kč)	370,00	447,70	21

Celkem služby spojené s předmětem nájmu

Roční úhrada	18 270,48	Kč bez DPH	21 345,61	Kč s DPH
Měsíční úhrada	1 522,55	Kč bez DPH	1 778,81	Kč s DPH