

Smlouva o nájmu č. 12307/2021/00

uzavřená v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Alza.cz a.s.

se sídlem: Jankovcova 1522/53, 170 00 Praha 7 - Holešovice

IČ: 270 82 440

DIČ: CZ27082440

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 8573

jíž zastupuje: Mgr. Peter Šupák, na základě pověření

(dále jen „**Alza**“)

a

Vysoké učení technické v Brně

se sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno

IČ: 00216305

DIČ: CZ00216305

veřejná vysoká škola do obch. rejstříku nezapsaná, zřízena dle zákona č. 111/1998 Sb.

jíž zastupuje: doc. Ing. Ladislav Janíček, Ph.D., MBA, LL.M., kvestor

(dále jen „**Partner**“)

dnešního dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany tuto smlouvu o nájmu (dále jen „**Smlouva**“).

I. DOTČENÁ NEMOVITOST

1. Partner prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti: pozemku parc. č. 1099/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 4124 m², jehož součástí je stavba č. p. 966, jiná stavba, to vše ležící v obci Brno, katastrálním území Veveří, jak je zapsáno na LV č. 959, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Partner pronajímá plochu – část shora uvedeného pozemku blíže určenou v Příloze č. 1 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí, o celkové výměře 5 m² (dále jen „předmět nájmu“ nebo „Lokalita“).
2. Předmět nájmu se Alze pronajímá za účelem umístění a instalace zařízení – boxu na výdej zboží včetně antény (dále jen „AlzaBox“).
3. Smluvní strany se zavazují si poskytovat veškerou nezbytnou součinnost pro řádné a včasné plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Partner se zavazuje:
 - a) umožnit Alze umístění AlzaBoxu v Lokalitě a předat Lokalitu na základě předávacího protokolu nejpozději ke dni 1. 9. 2021,
 - b) přenechat Lokalitu Alze tak, aby ji mohla užívat ke své podnikatelské činnosti, tj. pro instalaci a provozování AlzaBoxu a antény, a zavážení zboží do AlzaBoxu,

- c) zajistit Alze možnost instalovat AlzaBox včetně antény na AlzaBoxu a poskytnout součinnost s tím spojenou,
- d) udržovat Lokalitu v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla poskytnuta,
- e) zajistit Alze užívání Lokality po dobu trvání této Smlouvy;
- f) zajistit neomezený přístup k AlzaBoxu v Lokalitě 24 h 7 dní v týdnu, pro účely zásobování a pro účely vyzvednutí zboží,
- g) umožnit Alze sledování pohybu jednotlivých osob u AlzaBoxu v Lokalitě prostřednictvím Alzou instalovaného a provozovaného kamerového systému a přenos signálu přes anténu,
- h) nabídnout Alze součinnost při přípravě a vybudování elektrické přípojky. Umožnit Alze připojit Alzabox na svou elektrickou síť.
- i) v případě, že dojde k výpadku elektrického proudu týkajícího se AlzaBoxu v Lokalitě, zajistit nápravu tohoto stavu, tedy pokud závada leží na straně Partnera,
- j) zajistit udržování Lokality tak, že je způsobilá k užití k účelu dle této Smlouvy;
- k) umožnit konstrukčně ukotvit AlzaBox v/na Lokalitu dle technického řešení specifikovaného v Příloze č. 3 – Popis technického řešení ukotvení AlzaBoxu. Zároveň Partner s provedením technického řešení ukotvení AlzaBoxu dle Přílohy č. 3 vyslovuje souhlas.
- l) umožnit Alze v budoucnu rozšířit AlzaBox o 2 moduly až na 10 modulů (viz vizualizace v Příloze č. 2), přičemž však Alza bere na vědomí, že nezbytným předpokladem pro popsané rozšíření Alzaboxu je statický posudek. Rozšíření AlzaBoxu bude pak řešeno dodatkem.

2. Alza se zavazuje:

- a) hradit Partnerovi nájemné řádně a včas,
- b) nezřídit užívací právo k předmětu nájmu třetí osobě bez souhlasu Partnera,
- c) že bude při užívání Lokality dodržovat platné požární, bezpečnostní, hygienické a pracovně-právní předpisy včetně provozního řádu Lokality,
- d) zajistit při sledování pohybu jednotlivých osob u AlzaBoxu v Lokalitě prostřednictvím Alzou instalovaného a provozovaného kamerového systému dodržování ochrany osobních údajů, a to za poskytnutí případné součinnosti Partnera v řízení u Úřadu na ochranu osobních údajů,
- e) dodržovat pokyny či příkazy Partnera související s umístěním kamerového systému v Lokalitě,
- f) oznámit bez zbytečného odkladu Partnerovi veškeré změny, které nastaly u její osoby (např. změna názvu, osoby svého zástupce, statutárního orgánu, sídla, adresy pro doručování) a/nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Alzy, tak i bez jejího vlivu a vůle,
- g) že přijme taková opatření, aby svou činností, např. hlukem neobtěžovala Partnera, jeho zaměstnance nebo klienty či další uživatele prostor v Lokalitě anebo v jejím okolí,
- h) že po skončení účinnosti této Smlouvy odstraní AlzaBox a uvede dotčenou část Lokality do původního stavu a v případě, že tak neučiní, je oprávněn toto na náklady Alzy provést Partner.
- i) vybudovat v Lokalitě elektrickou přípojku dle Přílohy č. 4.

3. Alza má právo:

- a) využít AlzaBox i jako nosič své reklamy,
- b) označit AlzaBox ve smyslu Přílohy č. 2 této Smlouvy, s čímž Partner souhlasí, a má právo tato označení měnit, pokud splňuje předpoklady stanovené v předchozím písmeni,
- c) vybudovat na předmětu nájmu betonovou desku k ukotvení AlzaBoxu dle Přílohy č. 3 a tím konstrukčně ukotvit AlzaBox v Lokalitě, přičemž však Alza bere na vědomí, že nezbytným předpokladem pro popsané konstrukční ukotvení Alzaboxu je statický posudek.

IV. NÁJEMNÉ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné včetně energií se sjednává ve výši **3.000** (slovy: tři tisíce) Kč + DPH měsíčně.
2. Platba nájemného bude provedena na základě daňového dokladu – faktury vystavené Partnerem za příslušné fakturační období (měsíčně) a zasláno ve formátu .pdf na email podatelna@alza.cz, ve znění 1 email = 1 daňový doklad – faktura (přílohy k daňovému dokladu pak nejsou omezeny počtem a formátem). Úplata bude provedena převodem na bankovní účet Partnera, který bude uvedený na daňovém dokladu – faktuře a který musí mít Partner zveřejněný v Registru plátců DPH. V opačném případě bude platba provedena nejdříve po zveřejnění bankovního účtu.
3. Nebude-li daňový doklad – faktura obsahovat stanovené náležitosti a přílohy, nebo v něm nebudou správně uvedené údaje, je Alza oprávněna vrátit daňový doklad ve lhůtě jeho splatnosti Partnerovi. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět Alze.
4. Nájemné bude hrazeno poprvé za měsíc, ve kterém bude Alzabox instalován.
5. Smluvní strany ujednávají, že nájemné je Partner oprávněn každoročně ke dni 1. 2. zvyšovat podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Toto navýšení se Alza zavazuje respektovat. Smluvní strany se dohodly, že k prvnímu navýšení dojde k 1.2.2023.
6. Alza se zavazuje do 60 (slovy: šedesáti) dní od podpisu této smlouvy složit zejména k zajištění svých případných závazků z této smlouvy na bankovní účet Partnera uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši: **6.000** (slovy: šest tisíc) Kč jako jistotu Partnera (pod variabilním symbolem č. 121123). Jestliže Alza jistotu ve výši a lhůtě dle předchozí věty nesloží, tato smlouva se od počátku ruší. Alza je v takovém případě povinna uhradit Partnerovi veškeré vzniklé náklady vyplývající z jeho užívání Lokace, jak je specifikovaného v článku II. a III. této Smlouvy. S tím obě smluvní strany projevují svůj bezvýhradný souhlas.
7. Smluvní strany ujednávají, že jistota nebo její část po odečtení případných pohledávek Partnera bude Alze vrácena po skončení nájmu dle této smlouvy.
8. Na shora uvedenou jistotu je Partner kdykoli oprávněn, nikoli však povinen, započíst všechny své případné pohledávky vůči Alze vzniklé zejména z důvodu porušení této smlouvy (zejména pohledávky z uplatněných smluvních pokut, dlužného nájemného a/nebo dlužných plnění spojených s nájmem) a/nebo z titulu odpovědnosti Alzy za škodu vzniklou na Předmětu nájmu a/nebo z jiného důvodu.
9. Smluvní strany ujednávají, že veškeré případné přírůstky z jistoty se stávají vlastnictvím Partnera.

V. DOBA NÁJMU, PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabude dnem instalace AlzaBoxu a podepsáním předávacího protokolu.
3. Smluvní strany mohou tuto Smlouvu ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu,
 - b) písemnou výpovědí Alzy či Partnera, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Obě strany se dohodly, že k výpovědi ze strany Partnera může dojít nejdříve po 24 měsících od měsíce nabytí účinnosti této smlouvy.
 - c) výpovědí bez výpovědní doby v případě porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy zvlášť závažným způsobem. Výpověď bez výpovědní doby musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Právní účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem doručení.

4. Za porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy zvláště závažným způsobem se pro účely této Smlouvy považuje zejména situace, kdy Alza:
 - a) bude i přes písemnou výzvu Partnera předmět nájmu užívat k jinému účelu, než je uvedeno v čl. II. odst. 2,
 - b) přenechá předmět nájmu či jeho části do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě bez souhlasu Partnera,
 - c) bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného.

VI. DORUČOVÁNÍ PÍSEMNOSTÍ

1. Smluvní strany se zavazují doručovat si vzájemně písemnosti vždy na adresu sídla (místa podnikání) uvedenou shora nebo oznámenou Alzou dle čl. III. odst. 2. písm. f) Smlouvy, která je pro účely této Smlouvy rovněž adresou pro doručování, není-li shora výslovně uvedeno jinak. Jakákoli změna adresy pro doručování Alzy vyvolává vůči Partnerovi účinky od okamžiku, kdy je s ní Partner písemně (doporučeným dopisem) obeznámen.
2. Smluvní strany výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) doručována jakákoli písemnost, zejména výpověď, daňový doklad – faktura nebo odstoupení od smlouvy, tuto nepřevzme, že se má za to, že písemnost je doručena 3. (slovy: třetí) den následující po dni, v němž byla předána k poštovní přepravě.

VII. STAVEBNÍ ÚPRAVY (TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ) PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Stavební úpravy (technické zhodnocení) předmětu nájmu je Alza oprávněna provádět jen s předchozím písemným souhlasem Partnera. Úhradu nákladů s tím spojených je Alza oprávněna po Partnerovi požadovat jen v případě, že se k tomu Partner předem písemně zavázal, jinak smluvní strany ujednávají, že nárok Alzy na jejich úhradu vůči Partnerovi nevzniká, nevznikne ani po skončení nájmu dle této Smlouvy a Alza není oprávněna úhradu takových nákladů po Partnerovi požadovat.
2. V případě, že se k jejich úhradě Partner předem písemně zavázal, je Alza oprávněna požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu dle této Smlouvy a po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětu nájmu.
3. Stavební úpravy (technické zhodnocení předmětu nájmu) odepisuje Partner.
4. Provede-li Partner jakékoli stavební úpravy na předmětu nájmu, je povinen ke dni skončení nájmu předmět nájmu uvést na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

VIII. OPRAVY, NESTAVEBNÍ ÚPRAVY A ÚDRŽBA

1. Alza se tímto zavazuje na své náklady provádět veškerou údržbu a/nebo opravy a/nebo nestavební úpravy předmětu nájmu nejméně v takovém rozsahu, který mu po celou dobu trvání nájmu zajistí minimálně takový stav předmětu nájmu, jaký existoval v době jeho převzetí. Náklady dle předchozí věty jsou pro účely této Smlouvy smluvními stranami považovány za náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. S tím svým níže uvedeným podpisem smluvní strany projevují svůj souhlas.
2. Náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu hradí vždy Alza a nárok na jejich úhradu ze strany Partnera nevzniká.
3. Alza je bez zbytečného odkladu povinna oznámit Partnerovi potřebu oprav, které má provádět Partner jako vlastník dotčené nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1. Smlouvy, a umožnit Partnerovi řádné provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Škody vzniklé na předmětu nájmu zaviněním Alzy hradí Alza vždy v plné výši.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Smlouva včetně příloh představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této Smlouvy a zároveň tak ruší veškerá ostatní předchozí ujednání o předmětu Smlouvy, ať už byly učiněny ústně či písemně. Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě dodatků Smlouvy. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
 - a) Příloha č. 1 - Specifikace Lokality.
 - b) Příloha č. 2 - Specifikace a Vizualizace označení AlzaBoxu.
 - c) Příloha č. 3 – Popis technického řešení ukotvené Alzaboxu.
 - d) Příloha č. 4 – Specifikace elektrické přípojky.
 - e) Příloha č. 5 – Plná moc Mgr. Petra Šupáka.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nevynutitelnost, neplatnost nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této Smlouvy neovlivní vynutitelnost, platnost nebo účinnost jejích ostatních ujednání. V případě, že by jakékoli ujednání této Smlouvy mělo pozbýt platnosti nebo účinnosti, zavazují se tímto smluvní strany zahájit jednání a v co možná nejkratším termínu se dohodnout na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takovém ujednání této smlouvy, jež platnosti, účinnosti nebo vynutitelnosti pozbylo.
4. Alza bere na vědomí, že Partner je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Tato Smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona, jestliže výše hodnoty jejího předmětu přesáhne 50.000 (slovy: padesát tisíc) Kč bez daně z přidané hodnoty.
5. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vyplývající z této Smlouvy budou řešeny prostřednictvím obecně příslušného soudu.
6. Tato Smlouva byla vyhotovena a smluvními stranami podepsána ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, přičemž Alza obdrží jedno (1) a Partner dvě (2) vyhotovení.
7. Smlouva je vyhotovena v českém jazyce, přičemž obě smluvní strany prohlašují a stvrzují svým podpisem níže, že obsahu Smlouvy rozumějí, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé, skutečné a svobodné vůle, dobrých mravů, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze, dne __. __. 2021

V Brně, dne __. __. 2021

.....
Peter Šupák
Alza.cz a.s

.....
Doc. Ing. Ladislav Janíček, Ph.D., MBA, LL.M.

kvestor