

Vysoké učení technické v Brně se sídlem Antonínská 548/1, 601 90 Brno

Koleje a menzy, Kolejní 2905/2, 612 00 Brno

Veřejná vysoká škola, nezapisuje se do obchodního rejstříku

jednající prostřednictvím Dagmar Vlčkové, ředitelky Kolejí a menz

IČ: 00216305 DIČ: CZ00216305

Bankovní spojení: ČSOB a.s., divize Poštovní spořitelna č.ú.: 110723998/0300
(dále jen pronajímatel)

a

Zuzana Drápalová, 664 06 Viničné Šumice 145

IČ: 87216434 **Není plátcem DPH**

Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., č.ú.: 3962217001/5500
(dále jen nájemce)

uzavírají tuto

n á j e m n í s m l o u v u
č. 0180120 10488

I.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci a ten od něj do nájmu přijímá nebytové prostory o celkové výměře 37,60 m² situované v 1. P.P. budovy B04 vysokoškolské koleje VUT na ulici Purkyňova 93, Brno (stavba občanského vybavení, č.p. 2736 ležící na pozemku p.č. 4708/5, zastavěná plocha a nádvoří) zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 4266 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro obec Brno a katastrální území Královo Pole:

kód	název	výměra v m ²	číslo dveří
misB04*-1013	kadeřnictví	28,80	S107
misB04*-1014	kuchyňka	3,20	S108
misB04*-1015	WC	2,40	S134
misB04*-1046	šatna	3,20	S133
celkem m ²		37,60	

Nebytové prostory se dávají do nájmu jako provozovna (kadeřnictví). Prostory budou využity k realizaci předmětu podnikání: „holičství, kadeřnictví“ v souladu s živnostenským oprávněním vydaným Obecním živnostenským úřadem Šlapanice pod č.j.: OZU/3611/2008/Be/2 ze dne 24.11.2008.

Změnu využití pronajatého prostoru pro jinou činnost může provést nájemce jen po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem a za splnění podmínek daných zákonem.

Spolu s užíváním předmětu nájmu má nájemce právo užívat spolu s pronajímatelem a ostatními nájemci objektu, resp. ubytovanými v přiměřeném rozsahu společné prostory domu, tj. chodby, schodiště apod. V těchto prostorách nesmí nájemce nic ukládat ani skladovat, s výjimkou mimořádných případů, kdy mu to pronajímatel na nezbytnou dobu na základě jeho písemné žádosti umožní.

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci dodávky tepla a studené vody. Odběr elektrické energie a její úhrada jsou řešeny samostatnou smlouvou o sdružených službách dodávky elektřiny. Služby, zde nevyjmenované, si bude nájemce zajišťovat samostatně a nejsou předmětem této smlouvy.

II.

Nájemné a platby s nájmem spojené se sjednávají dohodou. Pro rok 2014 bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu dle článku I. této smlouvy ve výši Kč 87 756,-- bez DPH, t.j. Kč 7 313,-- bez DPH měsíčně. Dohodnutá

roční částka za údržbu společných prostor, úklid okolí objektu, odvoz a likvidaci odpadu, který lze považovat za komunální odpad je pro rok 2014 dohodnuta na Kč 3 600,-- bez DPH, t.j. Kč 300,-- bez DPH měsíčně. K takto dohodnutým částkám bude připočtena DPH v zákonné výši.

Nájemce bude hradit platby spojené s nájmem měsíčně, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a zavazuje se dodržovat datum splatnosti 15 dnů od data vystavení uvedené na daňovém dokladu (termín zaplacení). Termínem zaplacení daňového dokladu se rozumí den připsání platby na účet pronajímatele. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné posledním kalendářním dnem v měsíci.

Dodávky studené vody budou nájemci přefakturovány pronajímatelem podle skutečné spotřeby vykázané podružným měřením. Náklady na spotřebu tepla v prostorách s otopným tělesem stanoví pronajímatel podílem (poměrem) pronajaté podlahové plochy v m² vůči celkové podlahové ploše daného objektu, náklady na spotřebu tepla v prostorách bez otopného tělesa stanoví pronajímatel na základě Přílohy č. 1 k vyhlášce č. 372/2001 Sb.. Sjednaná spotřeba je stranami dohodnuta s přihlédnutím k možným výkyvům odběru služeb během roku, dovolené nájemce, jakož i přerušení poskytování služeb v důsledku technických závad a jejich oprav, a to i plánovaných, pokud přerušení služby či jejího čerpání nepřesáhne v jednotlivém případě jeden měsíc a v kalendářním roce tři měsíce. Pokud tyto sjednané limity budou překročeny z důvodů ležících na straně pronajímatele, zavazuje se pronajímatel k písemné žádosti nájemce poskytnout přiměřenou slevu.

Přefakturace bude prováděna pronajímatelem měsíčně vždy do 14 dnů po obdržení daňového dokladu od jednotlivých dodavatelů energií za příslušné období cenách vycházejících z cen jednotlivých dodavatelů. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění výše přeúčtované částky. Nájemce se zavazuje daňové doklady hradit dle data splatnosti daňového dokladu (termín zaplacení). Termínem zaplacení daňového dokladu se rozumí den připsání platby na účet pronajímatele.

Nájemce je oprávněn požadovat na pronajímateli předložení faktur vystavených dodavateli jednotlivých služeb, z nichž pronajímatel vyčíslil nájemci poměrnou část na úhradu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu dle předchozích ustanovení tohoto článku a pronajímatel je povinen nájemci tyto faktury předložit, příp. již vypočtené částky na úhradu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu poukázat, a to do 10 dnů ode dne, kdy k tomu byl nájemcem vyzván.

V případě, že bude obecným předpisem či dodavatelem pronajímateli zvýšena cena některé služby, kterou dále poskytuje nájemci, dohodly se smluvní strany tak, že pronajímatel je oprávněn toto zvýšení promítnout do paušálního poplatku za služby. Pronajímatel písemně oznámí nájemci změnu výše plateb za uvedené služby. Na žádost nájemce je pronajímatel povinen navýšení nájemci prokázat.

Pokud se nájemce dostane do prodlení s placením kterékoli platby, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

Dále se nájemce zavazuje platit namísto pronajímatele případné poplatky a daně spojené s provozem, které je pronajímatel povinen platit orgánům státní správy, které vyplývají z pronájmu prostor nájemci.

Sjednává se, že pronajímatel bude valorizovat roční dohodnutou částku nájemného o hodnotu odpovídající meziroční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to vždy k 1.1. příslušného kalendářního roku počínaje 1.1.2015. Výpočet bude proveden tak, že z poslední roční částky bude procentem odpovídajícím inflaci stanovena částka, o kterou se platba zvyšuje. Pronajímatel písemně oznámí nájemci změnu výše nájemného.

III.

Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.

Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat pouze ke sjednanému účelu. Je povinen je užívat řádně, stejně jako služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno.

Nájemce se zavazuje udržovat pronajatý prostor, včetně zařízení v majetku pronajímatele, ve stavu způsobilém řádnému užívání. Současně se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, požární a hygienické předpisy.

Nájemce bude zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu v rozsahu dle vládního nařízení 258/1995 Sb. a č. 174/2009 Sb..

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Za případnou škodu vzniklou ztrátou, poškozením nebo zničením pronajatých prostor nebo zařízení zmíněných prostor pronajímatele, odpovídá nájemce pronajímateli dle příslušných zákonných ustanovení a odpovědnosti za škodu, a to bez ohledu na to, zda škoda bude způsobena samotným nájemcem, či osobou, které nájemce umožní vstup do pronajatých prostor.

Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy. Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů vzniklých eventuálním zhodnocením stavby, které by vzniklo provedenými úpravami. K takovému řešení úhrady nákladů stavebních prací jsou smluvní strany vedeny tím, že stavební práce, které ponese ze svého nájemce, jsou v jeho zájmu, bylo k nim přihlédnuto při uzavírání dohody o výši nájmu a budou prováděny pro zajištění činnosti nájemce.

Pokud pronajímatel na žádost a/nebo se souhlasem nájemce provede stavební či jiné úpravy předmětu nájmu na své náklady (tj. náklady pronajímatele), budou tyto náklady promítnuty do výše nájemného. Pronajímatel je s ohledem na předchozí oprávněn zvýšit nájemné sjednané dle této smlouvy o částku odpovídající částečné úhradě stavebních úprav, přičemž tato částka bude s nájemcem předem písemně odsouhlasena. V případě, že se smluvní strany nedohodnou na zvýšení nájemného o částku odpovídající pravidelné dílčí úhradě stavebních úprav, a/nebo v případě předčasného ukončení smlouvy, a to z jakéhokoli důvodu, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s úpravami dle první věty tohoto odstavce.

Nájemce se zavazuje zajišťovat celoročně čistotu uvedeného nebytového prostoru, včetně společných prostor, které užívá k zabezpečení své činnosti a zejména úklid přilehlých prostor předmětného objektu, pokud zde bude manipulovat s materiálem a při manipulaci znečistí přilehlé prostory.

Při ukončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím ohlášení ve vhodnou dobu vstoupit do předmětu nájmu za účelem provádění kontroly jeho stavu, stavu užívání a za účelem provedení opatření nezbytných k ochraně svého majetku a zajištění řádného provozu domu.

Nájemce je oprávněn umístit v areálu obvyklé označení své provozovny (po předchozí dohodě s pronajímatelem o místě a způsobu umístění takového označení), aniž by pronajímatel požadoval zvláštní náhradu.

Reklamní a jiná podobná zařízení jako jsou neonové nápisy, světelná vyobrazení nebo jiná zařízení přesahující obvyklý rámec označení provozovny, lze zřizovat nebo měnit pouze a výhradně se souhlasem stavebního úřadu a na základě písemné dohody s pronajímatelem o výši poplatku za poskytnutou plochu.

Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu s třetí osobou bez souhlasu pronajímatele.

IV.

Pojištění vnitřního vybavení a zásob je věcí nájemce.

Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli tyto skutečnosti:

- změnu názvu firmy
- změnu adresy
- změnu IČ, DIČ
- přechod z plátce DPH na neplátce a opačně
- změnu osoby (osob) oprávněné(-ých) podepisovat smlouvy resp. dodatky smluv.

Nájemce je povinen dodržovat a na své náklady zajišťovat PO a BOZP v najatém prostoru.

Dále je povinen se seznámit s požární poplachovou směrnicí, požárním evakuačním plánem, umístěním hasicích přístrojů a hydrantů v budově, ve které provozuje činnost, provádět kontrolu (revizi) vlastních elektrických spotřebičů dle ČSN 331600 a mít k dispozici platné revizní zprávy.

V.

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.1.2014 do 31.12.2018.

Trvání smlouvy lze ukončit písemnou dohodou obou stran nebo jednostrannou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Výpověď s 1 měsíční výpovědní lhůtou může být dána ze strany pronajímatele z těchto důvodů:

- neplacení dohodnutého nájemného a plateb s nájmem spojených po dobu delší jak 1 měsíc
- ztráta způsobilosti vykonávat činnost, ke které byly prostory pronajaty
- nájemce užívá prostory v rozporu se smlouvou.

V pochybnostech se výpověď má za doručenou nejpozději do 10 dnů od data odeslání na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

Pokud nájemce po uplynutí data skončení nájmu nevyklidí dobrovolně pronajaté prostory dle ujednání článku I. této smlouvy, zavazuje se zaplatit za každý započatý měsíc po skončení nájmu smluvní pokutu ve výši 1,5 násobku částky odpovídající výši nájemného za poslední měsíc trvání smlouvy.

Od data skončení nájmu není pronajímatel povinen poskytovat nájemci služby, jejichž užívání je s nájmem spojeno. Pronajímatel je oprávněn učinit taková technická opatření, aby neoprávněnému odběru těchto služeb nájemcem zabránil.

Nájemce je za jakýchkoli okolností povinen a zavazuje se mít ke dni skončení nájmu dle této smlouvy z najatých prostor dle ujednání článku I. této smlouvy vyklizeny všechny movité věci a/nebo jakékoli další hodnoty ve svém vlastnictví a/nebo oprávněném užívání (dále v textu pouze jako „věci“), jinak se dopouští porušení této smlouvy. V případě, že nájemce věci nevyklidí a/nebo na vlastní náklad nezajistí jejich vyklizení ve lhůtě 7-mi (slovy: sedmi) dní ode dne skončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn na náklad nájemce věci přemístit na pronajímatelem zvolené místo, kde budou věci na náklad nájemce uloženy (skladovány) do doby jejich vyzvednutí nájemcem. S postupem pronajímatele dle předchozí věty nájemce projevuje svůj výslovný a bezvýhradný souhlas.

Náklady spojené s přemístěním „věcí“ budou nájemci přeúčtovány v plné výši, stejně tak i skladné.

VI.

Žádná smluvní strana neprozradí žádné osobě, ani nepoužije nebo nevyužije pro jakýkoli účel žádné informace, jež získá nebo již získala při realizaci této smlouvy o druhé straně, pokud by tímto druhé smluvní straně měla nebo mohla vzniknout jakákoli újma na majetku nebo dobrém jméně. Obě strany této smlouvy jsou rovněž povinny zachovávat mlčenlivost také o všech skutečnostech, jejichž vyjádření třetí osobě by mohlo druhé smluvní straně, popřípadě třetí osobě s touto stranou jednající ve shodě, nebo jejich zaměstnancům, přivodit újmu.

Další vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené výslovně touto smlouvou se řídí ustanoveními zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a občanským zákoníkem.

Všechny spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky, sudiště v Brně podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci.

Nevynutitelnost a/nebo neplatnost a/nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této smlouvy neovlivní vynutitelnost a/nebo platnost a/nebo účinnost jejích ostatních ujednání. V případě, že by jakékoli ujednání této smlouvy mělo pozbýt platnosti a/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 a/nebo účinnosti a/nebo vynutitelnosti pozbyla.

Veškeré změny a dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

Tato smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel tři vyhotovení.

Tato nájemní smlouva nahrazuje veškeré předchozí ujednání mezi smluvními stranami, zejména nájemní smlouvu ze dne 18.12.2008.

Proti výpovědi nejsou námitky přípustné. §2314 zák. č. 89/2012 Sb. se nepoužije.

Dle §1765 zák. č. 89/2012 Sb. na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

V souladu s §4 odst. 1. zák. č. 89/2012 Sb., kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení všech stran.

Přílohy

Plánek předmětu nájmu
Výpočet vytápěné plochy
Soupis majetku

Brno 10.12.2013

.....
pronajímatel

.....
nájemce