

**Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava**

se sídlem VŠB-TUO: Ostrava-Poruba, 17. listopadu 15/2172, PSČ 708 00

veřejná vysoká škola nezapsaná v obchodním rejstříku

IČ: 61989100

DIČ: CZ61989100

zastoupena: Ing. Gabrielou Mechelovou, kvestorkou

osoba odpovědná za věci technické: [REDACTED]

**(pronajímatel)**

a

**Honey Drink, s.r.o.**

se sídlem Ostravice č.p. 362, 739 14

zapsaná v OR vedeném KS v Ostravě, oddíl C, vložka 78949

IČ: 08263353

DIČ: CZ08263353

Zastoupená: [REDACTED] jednatelem

**(nájemce)**

uzavírají po dohodě tuto

**Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání**

dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

**Článek I.**

**Předmět nájmu a účel užívání**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání plochu 2 m<sup>2</sup> před bufetem FEI v budově Fakulty elektrotechniky a informatiky VŠB-TUO v Ostravě-Porubě, ul 17. listopadu 2172/15, jejímž vlastníkem pronajímatel je, a nájemce je oprávněn zde umístit prodejní automat s cukrovinkami a kávou. Pronajatá plocha je vyznačena v plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a bez zbytečného odkladu oznámit osobě odpovědné za věci technické potřebu oprav a umožnit provedení nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikne.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nemovitost i její pronajatá část je způsobilá k řádnému užívání, a že nic nebrání plnění této smlouvy. O předání prostor nájemci k užívání bude podepsán předávací protokol, který bude přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemce výslovně potvrzuje, že si prostor před uzavřením této smlouvy prohlédl, a že stav odpovídá údajům v této smlouvě a jeho představám, a že takto jej od pronajímatele bez připomínek do nájmu přejímá, aniž požaduje jakékoliv úpravy.

**Článek II.**

**Nájemné a plnění spojená s užíváním nemovitosti**

1. Úhrada za užívání nebytových prostor a další plnění se stanoví takto:
  - a) Nájemné se sjednává ve výši 1000 Kč/ m<sup>2</sup>/rok bez DPH. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši 166,66 Kč bez DPH. Nájemné nezahrnuje úhradu služeb spojených s nájmem.

- b) Cena za služby spojené s nájmem, tzn. za elektrickou energii a vodu, jsou počítány dle skutečnosti na základě odečtů prováděných vždy k 1. dni daného měsíce dle platných cen od dodavatelů energií.
2. Spotřeba elektrické energie a vody je měřena podružným měřidlem, stav bude odečítán každý měsíc, a celková spotřeba bude vyúčtována fakturou 1x ročně, vždy po 12 měsících, neskončí – li nájem dříve.
  3. Splatnost jednotlivých faktur je 14 dnů od doručení nájemci. Faktury lze doručit jakýmkoliv způsobem, včetně emailu z adresy pohledavky@vsb.cz na adresu info@honeydrink.cz, či datovou schránkou.
  4. Pronajímatel je oprávněn v případě změny zákona o DPH provést jednostranně změnu výše procentní DPH ve fakturách.
  5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné měsíčně a spotřebu vody a elektrické energie ročně na základě faktury – daňového dokladu.
  6. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit zpětný bonus ve výši 25 % z měsíční tržby bez DPH, a to vždy do 7. dne měsíce následujícího spolu s doložením výše tržby, aby byla zkontrolovatelná výše platby. Platba bude realizována každý měsíc bez nutnosti vystavení faktury, a to na účet pronajímatele č. 100954151/0300 s odkazem na tuto smlouvu.
  7. Pronajímatel má právo jednou ročně jednostranně zvýšit nájemné. Při zvýšení nájemného vezme pronajímatel v úvahu zvýšení nájmu v místně a typově podobných nemovitostech, jaký je předmětem nájmu dle této smlouvy. Zvýšení nájemného oznámí nájemci alespoň měsíc před splatností nového, vyššího nájemného. Při snížení nájemného strany postupují obdobně. Nesouhlasí – li nájemce s úpravou nájemného, má právo smlouvu vypovědět.
  8. Nezaplatí-li nájemce nájemné či platby za služby v uvedeném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky, a to v souladu s platnými českými právními předpisy. Dále je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat dle § 2254 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 občanského zákoníku.
  9. V případě prodlení nájemce v platbách nájemného se následujícími platbami nájemného hradí vždy nejstarší splatný nájem (dlužné nájmy) a platby za dodávané služby.

### **Článek III.**

#### **Práva a povinnosti smluvních stran**

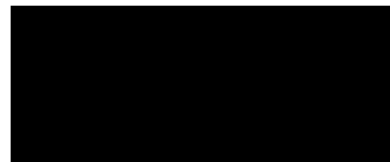
1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k účelu stanovenému v čl. I. bod 1, s péčí řádného hospodáře a platit nájemné a cenu za služby.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nemovitosti.
3. Nájemce odpovídá za způsobené škody na majetku pronajímatele, které jsou v příčinné souvislosti s nájmem.
4. Nájemce je povinen dodržovat předpisy související s požární ochranou, bezpečnostní předpisy, hygienické předpisy a vztahují se na něj přiměřeně zásady pro ostrahu majetku VŠB-TUO, přičemž nájemce prohlašuje, že všechny tyto předpisy zná.
5. Nájemce je povinen zabezpečovat a provádět požární ochranu podle platných předpisů k požární ochraně, bezpečnosti práce případně podle dalších předpisů, souvisejících s předmětem činnosti. Pronajaté prostory je nutno užívat v souladu s nájemní smlouvou, veškeré změny je nájemce povinen oznámit pronajímateli.

6. Nájemce je povinen svou činností zabezpečit tak, aby ostatní uživatelé objektu neobtěžovali nadměrným hlukem, zápachem, nečistotami apod.
7. Součástí pronajímatelem poskytovaných služeb není úklid pronajatých nebytových prostor.
8. Propagační činnost je nájemce oprávněn provádět pouze na zařízení nájemce a musí být shodná s nabízeným zbožím.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nemovitost ani její část do podnájmu třetí osobě.
10. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na nemovitosti a společných prostorách sám nebo jeho návštěvy. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
11. Porušuje-li nájemce své povinnosti vyplývající z nájmu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět.
12. Nájemce se zavazuje informovat o plánovaných údržbářských pracích (výměna vodoměrů, plynoměrů apod.), přičemž je povinen poskytnout součinnost pro tyto úkony. Nájemce je povinen o případné součinnosti (zpřístupnění nemovitosti) komunikovat přímo s osobou odpovědnou v dané nemovitosti. Jméno dané osoby mu sdělí osoba odpovědná za věci technické, a nesdělí – li žádný jiný kontakt, je tou osobou sama.

#### **Článek IV. Skončení nájmu**

1. Nájem na základě této smlouvy je sjednán na dobu určitou, od 19. 9. 2022 do 30. 6. 2023. Nájem skončí uplynutím této doby, nebo písemnou dohodou o skončení nájmu mezi nájemcem a pronajímatelem, popřípadě zánikem právnické osoby nájemce bez právního nástupce, nebo výpovědí.
2. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni nájem vypovědět.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
  - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
5. Nájemce může smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
  - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
6. Pro případ výpovědi, ať již ze strany pronajímatele či nájemce, se sjednává tříměsíční výpovědní doba. Ve výpovědi musí být uveden důvod výpovědi.
7. V případě skončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a předat ji pronajímateli uklizený a ve stavu, v jakém nebytový prostor převzal. Škody na pronajatém prostoru je nájemce povinen pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. Při prodlení se splněním této povinnosti dává nájemce pronajímateli výslovný souhlas a plnou moc k tomu, aby pro pronajatou část nemovitosti nechal vyklidit, případně věci v ní nalezené uskladnil, a to nejdéle na 1 měsíc a poté zlikvidoval, to vše na náklady nájemce. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu dle § 2254 občanského zákoníku ve výši 1.000 Kč a účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu.

8. Ustanovení § 2315 se vylučuje, nebude v tomto smluvním vztahu použito.



**Článek V.  
Doručování**

1. Nájemce je povinen doručovat pronajímateli písemnosti na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen doručovat nájemci písemnosti na adresu sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo do datové schránky nájemce, není – li ve smlouvě pro konkrétní případ uvedeno jinak

**Článek VI.  
Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Smluvní strany se dohodly, že v náležitostech touto smlouvou přímo neupravených se jejich vzájemné vztahy budou řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, po jednom výtisku pro každou ze smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že obsah této smlouvy lze měnit nebo doplňovat pouze na základě písemných vzájemně odsouhlasených vzestupně číslovaných dodatků.
5. Smluvní strany prohlašují, že před podpisem tuto smlouvu řádně projednaly a přečetly, že je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli pod nátlakem, v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.

V Blatná dne 22. 05. 2022

za pronajímatele

za nájemce

## Předávací protokol

uzavřený mezi těmito smluvními stranami:

### Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

se sídlem VŠB-TUO: Ostrava-Poruba, 17. listopadu 15/2172, PSČ 708 00

veřejná vysoká škola nezapsaná v obchodním rejstříku

IČ: 61989100

DIČ: CZ61989100

zastoupena: Ing. Gabrielou Mechelovou, kvestorkou

**(pronajímatel)**

a

### Honey Drink, s.r.o.

se sídlem Ostravice č.p. 362, 739 14

zapsaná v OR vedeném KS v Ostravě, oddíl C, vložka 78949

IČ: 08263353

DIČ: CZ08263353

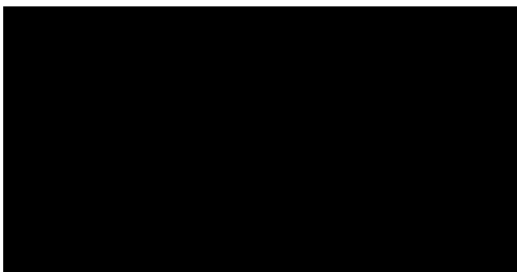
Zastoupená: [redacted], jednatelem

**(nájemce)**

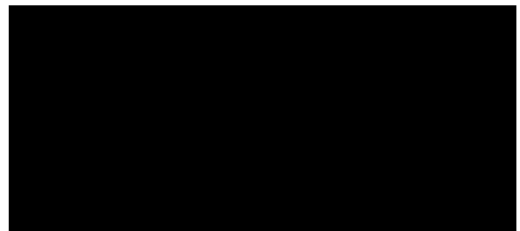
Pronajímatel předává tímto předávacím protokolem nájemci k užívání:

- plochu 2 m<sup>2</sup> před bufetem FEI v budově Fakulty elektrotechniky a informatiky VŠB-TUO v Ostravě-Porubě, ul 17. listopadu 2172/15, za účelem umístění prodejní automatu s cukrovinkami a kávou, dle Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 21.9.2022, kdy pronajatá plocha odpovídá přesně vyznačení v plánu tvořícím přílohu č. 1 smlouvy,
- 
- a nájemce výše uvedenou plochu za uvedeným účelem k užívání dle uvedené smlouvy přebírá.

V ..... dne .....



za pronajímatele



za nájemce

