

Nájemní smlouva

*uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších právních předpisů*

1. Smluvní strany

Mendelova univerzita v Brně

IČ 62156489

se sídlem Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

zastoupená [REDACTED]

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Centrum podpory a propagace designu, z.ú.

Cyrilská 508/7, Trnitá, 602 00 Brno

IČ 177 08 494 zapsán v rejstříku ústavů Krajského soudu v Brně, oddíl U, vložka 349

zastoupená [REDACTED]

(dále jen „**Nájemce**“)

Smluvní strany se dohodly, že právní vztah a závazky vyplývající z této Nájemní smlouvy (dále jen „Smlouva“) se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

2. Předmět a účel Smlouvy

2.1. Předmětem a účelem této Smlouvy je nájem prostor Studentské kavárny nacházející se v přízemí budovy F v kampusu MENDELU (Brno Černá Pole), konkrétně – část místnosti 1.01 – kavárna, výstavní prostor (pouze část vyhrazena baru) a dále místnosti 1.02 – sklad, 1.03 – šatna pro personál, 1.04 - chodba, 1.05 – skald sudů, 1.06 – WC personál-předsíň a 1.07 – WC personál – kabina.

Situační prostorová specifikace předmětu nájmu je blíže specifikována v Příloze č. 1 této Smlouvy, jejíž je nedílnou součástí. Předmět nájmu je dle platných závazných hygienických norem a ostatních obecně závazných předpisů stavebně technicky určen jako typ kavárenského či bufetového prostoru s posezením, bez vaření a teplé kuchyně.

2.2. Nájemce se zavazuje, že pořídí svým jménem a na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné k provozu a nebylo předáno pronajímatelem spolu s předmětem nájmu.

2.3. Nájemce se touto Smlouvou zavazuje, že bude poskytovat služby související s předmětem nájmu, tím se rozumí zajištění kvalitních pohostinských a kavárenských služeb v předmětu nájmu s kavárenským zařízením – tj. zajištění provozu Studentské kavárny v prostorách předmětu nájmu, tj. budovy F (místnost 1.01 a 1.15), za dodržení podmínek stanovených v souladu s touto Smlouvou, obecně závaznými právními předpisy, požadavky a pokyny pronajímatele.

2.4. Pronajímatel prohlašuje, že poskytne předmět plnění k užívání nájemci za účelem a za podmínek stanovených v této Smlouvě.

2.5. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém v této Smlouvě.

2.6. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty do užívání nájemci předmět nájmu uvedený v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy, a to se všemi jeho součástmi a

příslušenstvím. Nájemce touto smlouvou od pronajímatele předmět nájmu přijímá a zavazuje se hradit nájemné v dohodnuté výši.

- 2.7. Stavební úpravy a investiční úpravy v předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 2.8. Nájemce se zavazuje dbát o dobré jméno a zachování pověsti pronajímatele jako vysokoškolské vzdělávací a vědecké instituce.
- 2.9. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu, že předmět nájmu splňuje požadavky dohodnuté smluvními stranami a že jej v tomto stavu přijímá.

3. Doba a místo plnění

- 3.1. Místem plnění je předmět nájmu uvedený v čl. 2 odst. 2.1. této Smlouvy.
- 3.2. Tato Smlouva se sjednává na dobu neurčitou. Předmět nájmu bude předán nájemci písemným zápisem o předání a převzetí prostor podepsaným oběma smluvními stranami.
- 3.3. Provoz služeb nájemce v předmětu nájmu bude zahájen do 30 ti dnů od podpisu Smlouvy.

4. Nájemné a úhrada za služby

- 4.1. Měsíční nájemné za nájem předmětu nájmu uvedený v čl. 2. této Smlouvy je stanoveno dohodou ve výši **10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) bez DPH.**
Plnění je osvobozeno od DPH. V případě změny právní úpravy bude k ceně nájmu účtována DPH podle příslušné sazby daně.
- 4.2. Nájemné uvedené v odstavci 4.1., za nájem prostor, se nájemce zavazuje hradit měsíčně předem, na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k 1. kalendářnímu dni měsíce, a to na účet pronajímatele nejpozději do 30 dní ode dne vystavení faktury.
- 4.3. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli rovněž úhradu za služby, které jsou poskytovány společně s předmětem nájmu a budou využity při provozování objektu. Náklady za služby – energie, vodné a stočné bude nájemce hradit na základě měsíčního vyúčtování provedeného pronajímatelem podle skutečné spotřeby, teplo pak na základě výpočtového listu energetika, a to ve lhůtě 30 dní ode dne vystavení faktury.
- 4.4. Fakturace bude zahájena ode dne předání předmětu nájmu uchazeči.
 - 4.4.1. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že sjednané nájemné dle čl. 4 může pronajímatel každoročně k 1.lednu, nejdříve však po 12 měsících od uzavření této smlouvy, zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Tuto úpravu nájemného oznámí pronajímatel nájemci prokazatelně písemnou formou na jeho doručovací adresu.
 - 4.4.2. V případě prodlení nájemce s placením nájemného resp. úhrad za služby poskytované společně s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního nájemného resp. 10 % úhrady za služby. Dále se zavazuje uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

- 4.4.3. Nájemce je povinen složit nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu smlouvy na účet Pronajímatele jistotu ve výši 30 000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých). Pronajímatel je oprávněn kdykoli v průběhu nájemního vztahu použít jistotu k úhradě veškerých pohledávek Nájemce z této smlouvy včetně jejich příslušenství. V případě čerpání jistoty Pronajímatelem, je Nájemce povinen doplnit jistotu na původní výši, a to nejpozději o deseti (10) dnů ode dne doručení písemného oznámení Pronajímatele o čerpání jistoty.

5. Provozní povinnosti

5.1. Nájemce je povinen:

- 5.1.1. zajistit, že předmět nájmu bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy využíván pouze v souladu s potřebami a požadavky pronajímatele;
 - 5.1.2. zajistit úklid v pronajatých prostorech na vlastní náklady nebo vlastními silami;
 - 5.1.3. umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provedení oprav a rovněž za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou;
 - 5.1.4. po skončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odsouhlaseným změnám;
 - 5.1.5. uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč v případě každého jednotlivého porušení provozních povinností stanovených v tomto článku smlouvy;
 - 5.1.6. zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách. Rovněž je nájemce povinen vybavit předmět nájmu tak, aby byl v souladu s obecně závaznými předpisy;
 - 5.1.7. uzavřít smlouvu o pojištění veškerého svého majetku umístěného v předmětu pronájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku a zásobách nájemce. Nájemce musí také uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem třetím osobám i pronajímateli.
- 5.2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu včetně jeho součástí a příslušenství dále pronajímat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.3. Nájemce bere na vědomí, že na předmětu nájmu a v jeho okolí nesmí umísťovat žádné reklamní nápisy a předměty, pokud dříve neobdržel písemný souhlas pronajímatele.

6. Provozní a investiční náklady

- 6.1. Nájemce se zavazuje, že pořídí svým jménem a na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné k provozu a nebylo předáno pronajímatelem spolu s předmětem nájmu.
- 6.2. Nájemce hradí provozní náklady sloužící k běžné údržbě, drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou a adaptací předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen hradit pouze takové investice, které jsou nezbytně nutné k samotné provozuschopnosti nemovitosti - předmětu nájmu.
- 6.3. Nájemce si na vlastní jméno a na vlastní náklady zajistí telekomunikační služby.

7. Zánik Smlouvy

- 7.1. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu, výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 7.2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, a to z následujících důvodů:
- 7.2.1. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - 7.2.2. nedochází k naplňování účelu pronájmu za strany nájemce;
 - 7.2.3. nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - 7.2.4. nájemce opakovaně porušil některou z povinností této smlouvy, i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele;
 - 7.2.5. v případě výpovědi pronajímatele dle tohoto článku 7.2 Smlouvy činí výpovědní doba jeden měsíc a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 7.3. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a tento předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 7 dnů od skončení nájmu.
- 7.4. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení.
- 7.5. Ukončení (zánik) této smlouvy nemá vliv na povinnost smluvních stran uhradit nájemné, úhrady za služby spojené s nájmem, smluvní pokuty a náhrady škody.

8. Ostatní ujednání

- 8.1. Pronajímatel je povinen nájemci poskytnout součinnost v těch záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu nájmu, a které je oprávněn z titulu svého práva k předmětu nájmu vykonávat pouze on.
- 8.2. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli uhradí případnou vzniklou škodu a že ponese plnou zodpovědnost za všechny škody, které pronajímateli vzniknou jeho zaviněním. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn poskytovat v předmětu nájmu sjednané služby a má k jejich poskytování udělena příslušná živnostenská oprávnění.
- 8.3. Nájemce bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu.
- 8.4. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.
- 8.5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran. V případě zániku nájemce, je tento povinen ihned sdělit pronajímateli tuto skutečnost, event. sdělit svého právního nástupce. V případě změny sídla, místa podnikání, nebo doručovací adresy nájemce je nájemce povinen neprodleně tuto skutečnost oznámit pronajímateli. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, platí pro doručování písemností adresa uvedená v čl. 1. této Smlouvy.
- 8.6. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky.

- 8.7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním jednáním a jsou oprávněni v dané věci jednat.
- 8.8. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
- 8.9. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 8.10. Na důkaz souhlasu se zněním celé této smlouvy připojují obě smluvní strany své podpisy.

Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č.1: Situační prostorová specifikace nebytových prostor – předmětu nájmu

V Brně dne

V dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

Příloha č. 1 Situační prostorová specifikace nebytových prostor – předmětu nájmu

