# Smlouva o nájmu

uzavřená podle ustanovení § 2302 – 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## Čl. 1

## Smluvní strany

* 1. **Vysoké učení technické v Brně**,

veřejná vysoká škola (VVŠ),

 se sídlem Antonínská 548/1, 601 90 Brno

 IČ 00216305 DIČ: CZ00216305

 jednající Ing. Tomáš Rosenmayer, Ph.D., tajemník FEKT VUT

 věcně příslušná součást VVŠ:

 **Fakulta elektrotechniky a komunikačních technologií VUT v Brně,**

 sídlem Technická 3058/10, 616 00 Brno,

 bankovní spojení: ČSOB, a.s., číslo účtu xxx

 kontaktní osoba pro věcná jednání:

 xxx tel.: xxx, e-mail: xxx

jako **pronajímatel** na straně jedné a

* 1. **Sly Fox s.r.o.**

Zapsaná: C 117909 vedená u Krajského soudu v Brně

se sídlem Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno

IČ 09223550 DIČ: CZ09223550

zastoupený/jednající Bc. Vlasta Blahutová, jednatelka

bankovní spojení: xxx

kontaktní osoba pro věcná jednání:

xxx, +xxxx, email: xxxx

jako **nájemce** na straně druhé

Smluvní strany se na základě úplné shody o všech níže uvedených ustanoveních a ve shodě se zákonnými předpisy, dohodly se na této

## nájemní smlouvě:

## Čl. 2

## Předmět nájmu

2.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí, - budovy na adrese Technická č.p. 2848, č. or. 8, Brno, zapsané v Katastru nemovitostí pro okres Brno-město, obec Brno, katastrální území Královo pole, LV 4266.

2.2 Předmětem nájmu podle této nájemní smlouvy jsou nebytové prostory situované ve shora specifikované budově pronajímatele, a to místnosti číslo 1.43, 1.44, 1.45, 1.46, 1.47 a 14.48 vše o výměře 40,6 m2.

2.3 Nájemce je na základě této nájemní smlouvy oprávněn v běžném a obvyklém rozsahu užívat též společné prostory v budově a komunikační plochy v areálu.

### Čl. 3

## Účel nájmu

3.1 Nájemce bude výše uvedené nebytové prostory užívat jako provozní místnosti pro svou podnikatelskou činnost v souladu s předmětem činnosti dle příslušného živnostenského oprávnění.

3.2 V pronajatých prostorách bude nájemcem provozována kantýna (prodejna a jídelna), včetně odpovídajícího zázemí (přípravna, příruční sklad, šatna, úklidová komora).

3.3 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele vykonávat v pronajatých prostorách jinou činnost nebo měnit způsob a/nebo podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z výše uvedeného účelu nájmu.

## Čl. 4

## Práva a povinnosti pronajímatele

4.1 Pronajímatel zajistí řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody a tepla (včetně temperování ve dnech pracovního klidu a pracovního volna), umožnění volného přístupu nájemce do objektu v pracovní dny v běžných provozních hodinách pronajímatele, v ostatní době po vzájemné dohodě.

4.2 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za účelem řešení běžných provozních záležitostí provádění nutných oprav, případně za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, vždy po předchozí dohodě a za přítomnosti zástupce nájemce.

4.3 Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i mimo obvyklou provozní dobu, případně i bez přítomnosti nájemce, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O takové události musí být nájemce neprodleně vyrozuměn, a to osobně nebo na níže uvedeném kontaktu: xxx, tel.: xxx. V této souvislosti nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorám, které jsou předmětem nájmu. Tyto náhradní klíče budou uloženy v zapečetěné obálce na chráněném místě tak, aby bylo vyloučeno jejich použití nepovolanou osobou.

4.4 Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory specifikované v článku 2 odst. 2.2 této nájemní smlouvy jsou způsobilé k užívání k účelům vymezeným shora v ustanovení článku 3 odstavec 3.1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že pronajímané prostory si prohlédl, s jejich stavem je dobře seznámen a shledává je bez závad, jako plně vyhovující k využití pro účely sjednané touto smlouvou.

## Čl. 5

## Práva a povinnosti nájemce

5.1 Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory řádně a pouze v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Nájemce se zavazuje plně respektovat veškeré vnitřní normy pronajímatele, upravující záležitosti související s výkonem práv a povinností z této smlouvy, tzn. zejména např. režimní opatření pro přístup a pobyt v budově pronajímatele, pravidla a předpisy týkající se bezpečnosti a požární ochrany, jakož i další vnitřní normy, s nimiž bude nájemce prokazatelně seznámen. Nájemce je povinen seznámit s vnitřními normami všechny osoby, které použije k plnění svých úkolů v pronajatých prostorách, vč. svých smluvních partnerů.

5.2 Nájemce je povinen hradit nájemné a s nájmem související poplatky podle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

5.3 Nájemce sám hradí veškeré náklady spojené s obvyklou údržbou a provozem užívaných nebytových prostor, včetně provádění úklidu pronajatých prostor.

5.4 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon nájemních a ostatních užívacích práv v objektu.

5.5 Nájemce odpovídá pronajímateli za dodržování zákonných předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně po dobu užívání pronajatých prostor. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, případně jiné škodní události. Podpisem této nájemní smlouvy nájemce současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen

1. s požárně nebezpečnými místy,
2. s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic a způsobem vyhlášení požárního poplachu,
3. s umístěním ohlašovny požáru,
4. s obsahem požárního evakuačního plánu objektu,
5. s rozmístěním a způsobem použití přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.

5.6 Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi pronajímatele platnými v objektu.

5.7 V pronajatých prostorách provádí nájemce požární ochranu ve smyslu zákonných předpisů samostatně, zejména na své náklady zajišťuje vybavení užívaných nebytových prostor věcnými prostředky hasební techniky a odpovídá rovněž za provádění jejich pravidelných revizí.

5.8 Nájemce ve vztahu k vlastním zaměstnancům zajišťuje v pronajatých prostorách samostatně péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve smyslu ustanovení části páté zákoníku práce č. 262/2006 Sb. v platném znění.

5.9 Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu. Jeho odpovědnost za škody na předmětu nájmu se nevztahuje na škody způsobené elementárními vlivy (např. živelnou pohromou) a na škody způsobené v důsledku jím nezaviněné havárie vodoinstalace, topného systému apod.

## Čl. 6

## Úpravy pronajatých prostor, převod nájmu

6.1 K provedení jakýchkoliv úprav pronajatých prostor je třeba výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.2 Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit a řádně odevzdat užívané prostory pronajímateli, a to v takovém stavu, v jakém mu byly předány, resp. Ve stavu, jak vyplývá z úprav provedených se souhlasem pronajímatele, při zohlednění běžného opotřebení, pokud se strany při skončení nájmu nedohodnou jinak.

6.3 Poruší-li nájemce své povinnosti stanovené v předchozím odstavci, zejména např. pokud při skončení nájmu včas nevyklidí užívané prostory, nebo způsobí škody na předmětu nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli:

1. za dobu po kterou byl v prodlení s vyklízením prostor smluvní pokutu 500,- Kč (pět set korun českých) za každý i započatý den prodlení, a to od prvého dne prodlení do dne předání vyklizených prostor pronajímateli a
2. náhradu škody vzniklé pronajímateli v důsledku porušení povinnosti stanovených odstavcem 6.3

## Čl. 7

## Nájemné

7.1 Nájemné se stanoví dohodou smluvních stra ve výši 518,- Kč (pět set osmnáct korun českých) za m2 ročně. Ke sjednanému nájemnému bude účtována DPH v zákonné výši.

7.2 Za období od 27. týdne do 36. týdne roku (včetně), kdy bude provozovna uzavřena, bude za užívané prostory účtována úhrada nájemného jednorázovou částkou ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) bez DPH. K tomuto sníženému nájemnému sjednanému pro shora vymezené období roku bude účtována DPH v zákonné výši. V případě, že by v následujících letech k omezení provozu v uvedeném období nedošlo, toto ujednání nebude použito.

7.3 Nájemné bude fakturováno čtvrtletně, vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce prvého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Ke sjednanému nájemnému bude přiúčtována daň z přidané hodnoty sazbou podle legislativy platné a účinné v době uskutečnění zdanitelného plnění.

## Čl. 8

## Poplatky za služby související s nájmem

8.1 Poplatky za služby související s nájmem, tzn. za elektrickou energii, vodné, stočné, likvidaci odpadu a teplo, včetně způsobu úhrady se stanoví ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy.

8.2 Pronajímatel, v případě zájmu nájemce, instaluje nájemci v pronajatých prostorách telefonní přístroje a přidělí mu klapky. Platby za telefon sestávají z paušálního poplatku za přístroj a hovorného, účtovaného podle platných tarifů a ve výši odpovídající počtu realizovaných hovorů na přidělené klapce podle výkazu automatické ústředny.

## Čl. 9

## Způsob platby

9.1 Platby dle této nájemní smlouvy budou nájemcem hrazeny na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na straně prvé této smlouvy, ve lhůtě splatnosti uvedené na daňovém dokladu.

9.2 Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou plateb sjednaných výše v článku 7 a 8, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

## Čl. 10

## Ostatní ujednání

10.1 Pronajímatel nenese riziko škod způsobených na věcech ve vlastnictví nájemce vnesených do pronajatých prostor.

10.2 Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen vody nebo energií bude provedena odpovídající aktualizace výpočtového listu úhrad za služby.

10.3 Pokud inflace překročí 3%, pronajímatel může v průběhu platnosti nájemní smlouvy stanovit zvýšení nájemného, a to vždy s účinností od 1.1. příslušného kalendářního roku tak, že procentní nárůst nájemného bude roven oficiálně udávanému procentu inflace za předchozí kalendářní rok dle indexu ČSÚ. Doplatek za takto zvýšené nájemné od 1. 1. příslušného kalendářního roku pak pronajímatel vyfakturuje nejdříve při fakturaci nájemného bezprostředně následující po vyhlášení indexu ČSÚ.

10.4 Veškeré písemnosti budou vzájemně zasílány formou doporučeného dopisu na adresy účastníků uvedené na straně prvé této smlouvy. V pochybnostech o datu doručení písemnosti bude za datum doručení považován třetí pracovní den po datu odeslání příslušné písemnosti.

10.5 Dojde-li k jakýmkoliv změnám týkajícím se osoby nájemce nebo pronajímatele, jejich činnosti a/nebo okolností v působnosti některé ze smluvních stran, s dopady na průběh nájemního vztahu založeného touto smlouvou, je smluvní strana, u které k takové změně došlo, povinna to oznámit druhé smluvní straně, a to písemnou formou, nejpozději do 5 pracovních dnů poté, kdy ke změně došlo.

## Čl. 11

## Platnost a účinnost smlouvy, skončení nájmu

11.1 Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 1.9. 2023 do 31. 8. 2026.

11.2 Smlouvu lze ukončit

1. písemnou dohodou smluvních stran,
2. písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, a to i bez uvedení důvodu výpovědi,
3. písemnou výpovědí s třicetidenní výpovědní dobou, pokud má smluvní strana pro výpověď vážný důvod; výpovědní důvod v takovém případě musí být ve výpovědi uveden. Za vážný důvod se pro účel výpovědi v tomto případě považuje zejména např. porušení povinností vyplývajících u ustanovení 3.3, 4.1, 5.1, 5.5, 5.6, 6.1 této smlouvy, pokud byla strana povinná na porušení povinnosti stranou oprávněnou upozorněna a k nápravě nedošlo ani v měsíční lhůtě po upozornění, dále pak např. ztráta způsobilosti nájemce k činnosti odpovídající účelu nájmu podle ustanovení článku 3 této smlouvy, nutnost provedení oprav objektu po havárii nebo v obdobné naléhavé situaci apod.

11.3 Nedostatek písemné formy dohody o ukončení smlouvy nebo výpovědi a/nebo neuvedení výpovědního důvodu v případě sub 11.2 c) zakládá její neplatnost.

11.4 Běh výpovědní doby začíná dnem následujícím po doručení výpovědi adresátovi.

11.5 V souladu s ustanovením § 1 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, smluvní strany sjednávají, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením smluvní povinnosti nájemcem.

11.6 Jestliže v případě skončení nájmu, přesto, že tato skutečnost a datum skončení nájmu je nájemci známo a nájemce pronajaté prostory nevyklidí a nepředá pronajímateli, dle dohody smluvních stran za žádných okolností nemůže být uplatněna fikce nového uzavření nájemní smlouvy za původně sjednaných podmínek ve smyslu ustanovení § 2230 občanského zákoníku. Pokračování nájmu, ať již prodloužením stávající nájemní smlouvy nebo sjednáním nové nájemní smlouvy, může být založeno výlučně na základě kvalifikovaného právního jednání smluvních stran učiněného písemnou formou, přičemž absence písemné formy má za následek neplatnost takového jednání.

11.7 Smluvní strany se dále dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí pronajímatele za žádných okolností nebude aplikováno ustanovení § 2315 zákona č. 89/20012 Sb., tzn., že nájemce v žádném případě není oprávněn požadovat jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny.

**Článek 12**

**Závěrečná ustanovení**

12.1 Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravená a právní vztahy vzniklé z této Smlouvy a vyplývající z této Smlouvy se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem v platném znění.

12.2 Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této Smlouvy a k jejich vyřešení zejména prostřednictvím jednání oprávněných nebo pověřených zástupců.

12.3 Jakákoli změna této Smlouvy je možná pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

12.4 Pokud by se v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů stala některá ujednání této Smlouvy neplatnými nebo neúčinnými, Smluvní strany prohlašují, že Smlouva je ve zbývajících ustanoveních platná a účinná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze a zavazují se nahradit takové neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením novým, které se bude svým účelem a obsahem co nejvíce podobat původnímu neplatnému nebo neúčinnému ustanovení.

12.5 Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel i Nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

12.6 Smluvní strany podpisem na této Smlouvě potvrzují, že jsou si vědomy, že se na tuto Smlouvu vztahuje povinnost jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Uveřejnění Smlouvy zajišťuje Pronajímatel.

12. 7 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Účinnosti nabývá tato Smlouva prvním dnem nájmu podle článku IV. odst. 1 této Smlouvy, ne však dříve než dnem uveřejnění smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv.

12. 8 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

12. 9 Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.

12.10 Smluvní strany potvrzují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne V Brně dne

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Tomáš Rosenmayer, Ph.D. Bc. Vlasta Blahutová

tajemník FEKT VUT jednatelka

za Pronajímatele za nájemce

Příloha č. 1 – Výpočtový list úhrad za energie. Tato příloha s aktuálními odečty měřidel provedenými k 1. 9. 2023 bude dodána do 15. 9. 2023.