



## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „zákon“) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

### Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

veřejná vysoká škola zřízená na základě zákona č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně se sídlem nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

IČ: 70883521

zastoupená: RNDr. Alexanderem Čemým, kvestorem  
za věcné plnění odpovídá [REDACTED]

(dále jen jako „Pronajímatel“)



a

### Chiromed group s. r. o.

Náves 4

760 01 Zlín – Mladcová

IČ: 49432681

zastoupená: Ing. Tomášem Sáhou, Ph.D. jednatelem

(dále jen jako „Nájemce“)

### v tomto znění:

#### I.

#### Předmět nájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

budovy č. p. 3685, která se nachází na pozemku parc. č. 4194 v katastrálním území a obci Zlín a která je zapsána na listu vlastnictví č. 1584 u katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín (dále také jako „**Budova**“).

1.2 Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání (nájmu) prostory ve výše uvedené budově. Jedná se o následující prostory:

- místnost č. 126 o výměře 43,40 m<sup>2</sup>

(to vše společně jako „**Předmět nájmu**“ nebo „**Pronajaté prostory**“).

1.3 Spolu s Pronajatými prostory je Nájemce oprávněn užívat společné prostory výše specifikované Budovy, a to zejména sociální zařízení, to vše včetně příslušenství.

1.4 Součástí Předmětu nájmu je 7 ks regálů v místnosti č. 126

1.5 Nájemce se zavazuje platit za přenechání Předmětu nájmu Pronajímateli nájemné specifikované v dalších ustanoveních této smlouvy.

- 1.6 O předání a převzetí Předmětu nájmu včetně jeho součástí a příslušenství bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

## II. Účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu za účelem skladování a manipulace (balení, paletizace a expedice) zboží. Nájemce tento Předmět nájmu od Pronajímatele do nájmu přijímá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (služby). Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci trvalý přístup do Předmětu nájmu a tento přístup udržovat volný tak, aby Nájemce mohl Předmět nájmu užívat bez omezení s ohledem na účel nájmu specifikovaný v tomto odstavci.
- 2.2 Nájemce je povinen si ke své činnosti zajistit vlastním nákladem všechna potřebná povolení a revize na zařízeních ve vlastnictví Nájemce, která umístí do Předmětu nájmu, a to i za eventuální součinnosti Pronajímatele. V případě stavebních úprav je nutný předchozí písemný souhlas Pronajímatele. O revizích bude Nájemce na vyžádání informovat Pronajímatele formou předání kopie revizních zpráv.
- 2.3 Pokud bude Nájemce chtít účel nájmu změnit či rozšířit o další činnosti, může se tak stát jen s písemným souhlasem Pronajímatele formou dodatku k této smlouvě.

## III. Doba pronájmu

- 3.1 Nájemní poměr začíná dnem uzavření smlouvy a je sjednán na dobu určitou – na dobu jednoho roku. Platnost a účinnost této smlouvy se za stejných podmínek automaticky prodlužuje o další jeden rok, a to i opakovaně, nebude-li některou ze smluvních stran písemně oznámeno druhé smluvní straně nejpozději dva měsíce před uplynutím stanovené nebo prodloužené doby platnosti a účinnosti smlouvy, že s dalším pokračováním smluvního vztahu nesouhlasí a trvá na ukončení smlouvy.
- 3.2 Takto sjednaná doba nájmu zahrnuje i dobu, kterou Nájemce potřebuje k přípravě Pronajatých prostor ke sjednanému účelu nájmu.

## IV. Nájemné

- 4.1 Smluvní strany se dohodly na nájemném za Předmět nájmu ve výši 9.677,- Kč čtvrtletně (slovy: devěttisícšestsetšedesát sedm korun českých) bez DPH. K výše uvedené částce bude připočtena DPH dle příslušných právních předpisů.
- 4.2 Nájemné je splatné čtvrtletně vždy do 10. dne prvního měsíce daného čtvrtletí, za které se nájemné hradí, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený na vystavené faktuře, popř. ve stejné lhůtě v hotovosti do pokladny Pronajímatele. Nájemné bude hrazeno na základě faktury vystavené Pronajímatelem vždy k prvnímu dni příslušného čtvrtletí.
- 4.3 Nájemce bude dále hradit poplatky za elektrickou energii dle skutečné spotřeby. Smluvní strany se dohodly, že úhrada za elektrickou energii bude prováděna měsíčně na základě vystavené faktury Pronajímatele poté, co bude mít Pronajímatel k dispozici vyúčtování od dodavatele elektrické energie. Splatnost faktury byla dohodou smluvních stran stanovena ve lhůtě do 10 dní ode dne doručení vystavené faktury Nájemci.

- 4.4 V případě prodlení s úhradou nájemného či jakékoli jeho části či prodlevy s úhradou poplatku za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu, je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci úrok z prodlení v zákonné výši, a to za každý i jen započatý den prodlení.

## V.

### Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel je povinen odevzdat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu je svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Pronajatých prostor spojeno, a umožnit Nájemci řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu trvání nájmu.
- 5.2 Pronajímatel se zavazuje odevzdat Nájemci Předmět nájmu se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání tj. zejména klíče od vstupu do Budovy a Pronajatých prostor. Za tímto účelem bude rovněž sepsán předávací protokol dle odst. 1.6 této smlouvy.
- 5.3 Pronajímatel má právo za přítomnosti Nájemce či jím pověřené osoby provést kontrolu Pronajatých prostor za účelem kontroly užívání Předmětu nájmu a zjištění stavu majetku. Rovněž tak má právo vstupu do Pronajatých prostor při prováděných opravách, a to po předchozím projednání s Nájemcem. V případě havárie nebo obdobné situace má Pronajímatel právo okamžitého vstupu do Předmětu nájmu, a to za účelem odstranění havárie či jiné bezprostředně hrozící újmy. V takovém případě je Pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce, popř. jinou osobu, která zajišťuje činnost Nájemce v Pronajatých prostorech.

## VI.

### Práva a povinnosti Nájemce

- 6.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu a to po celou dobu trvání nájmu.
- 6.2 Nájemce je povinen hradit nájemné ve výši a způsobem sjednaným v této smlouvě.
- 6.3 Nájemce je povinen v Pronajatých prostorech a v celé Budově dodržovat všechny bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a další právní předpisy, které se vztahují nebo jakkoliv souvisí s jeho činností a to včetně interních předpisů Pronajímatele vztahující se k Budově (např. Organizační řád Budovy). Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí porušením výše uvedených předpisů.
- 6.4 Po skončení nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu řádně uklizený a vyklizený a ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O tomto bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol. Škody vzniklé na Předmětu nájmu (vč. jeho součástí či příslušenství) po dobu trvání nájmu je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit, nedohodnou-li se strany jinak. Nájemce je povinen vzniku takových škod předcházet.
- 6.5 V případě, že po skončení nájmu Nájemce nepředá Předmět nájmu řádně uklizený a vyklizený dle předchozího odstavce v dohodnutý či stanovený termín, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i jen započatý den prodlení s předáním řádně uklizeného a vyklizeného Předmětu nájmu.
- 6.6 Nájemce je povinen na vyžádání umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do Pronajatých prostor v přítomnosti svého zástupce za účelem provedení kontroly stavu a způsobu užívání Pronajatých prostor.
- 6.7 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Nájemce je povinen umožnit užívání ostatních prostor v budově třetím osobám.

## VII. Ukončení nájemní smlouvy

- 7.1 Pronajímatel i Nájemce mohou tuto nájemní smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 7.2 Mimo to mohou obě smluvní strany nájem písemně vypovědět bez udání důvodu. V takovém případě je výpovědní doba šest měsíců.
- 7.3 Nájemce může dále nájemní smlouvu písemně vypovědět z vážných důvodů v tříměsíční výpovědní době. Vážnými důvody na straně Nájemce jsou:
- a) ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Pronajatý prostor určen,
  - b) přestane-li být Pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které byl určen a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor,
  - c) porušuje-li Pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění Nájemce hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
- 7.4 Pronajímatel může nájemní smlouvu písemně vypovědět z vážných důvodů v tříměsíční výpovědní době. Vážnými důvody na straně Pronajímatele jsou:
- a) má-li být Budova odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Pronajatého prostoru a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - b) Nájemce je po dobu delší než 4 týdnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání,
  - c) Nájemce i přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele porušuje ustanovení této smlouvy,
  - d) Nájemce i přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele nezajišťuje dostatečnou údržbu Pronajatých prostor.
- 7.5 Výpovědní doba dle tohoto článku začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

## VIII. Náhrada škody

- 8.1 Každá ze smluvních stran nese odpovědnost za způsobenou škodu v rámci platných právních předpisů a této smlouvy. Obě strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci jejich možného vzniku.
- 8.2 Žádná ze stran neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku porušení povinností druhé smluvní strany nebo která vznikla v důsledku vyšší moci.

## IX. Ostatní ustanovení

- 9.1 Jakákoliv změna související s činností Nájemce v Pronajatých prostorách musí být písemně oznámena Pronajímateli a ten ji musí odsouhlasit. Za tímto účelem strany případně uzavřou dodatek k této smlouvě.

X.  
Závěrečná ustanovení

- 10.1 Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a souvisejícími právními předpisy.
- 10.2 Veškeré změny či doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 10.3 Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
- 10.4 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
- 10.5 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 10.6 Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy v jakémkoli směru nezákonným, neplatným či nevykonatelným, zákonnost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli takové nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonnému, neplatnému či nevykonatelnému ustanovení svým významem co nejbliže.
- 10.7 Veškeré spory vyplývající z této smlouvy, včetně sporů ze vztahů se smlouvou souvisejících, jakož i otázky platnosti či neplatnosti smlouvy, budou primárně řešeny vzájemnou dohodou smluvních stran. Nepodaří-li se tyto spory odstranit jednáním mezi stranami, budou s konečnou platností rozhodovány českými soudy dle českého hmotného i procesního práva.
- 10.8 Smluvní strany tímto prohlašují, že obsah této smlouvy přečetly, plně mu rozumějí, a smlouvu uzavírají v dobré víře nikoliv v tisni ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.

Ve Zlíně dne 13. 2016

Ve Zlíně dne 13. 2016

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

RNDr. Alexander Černý  
kvestor



Ing. Tomáš Sáha, Ph.D.  
jednatel

**CHIROMED GROUP s.r.o.**  
Návesní 4 - Mladcová  
760 01 Zlín  
IČ: 494 32 681

Odpovídá	Datum	Podpis
PO/OO	13. 76	
EO	13. 76	
Věcně	13. 76	
Správce rozpočtu		