

Vysoké učení technické v Brně

se sídlem Antonínská 548/1, 601 90 Brno

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

Verejná vysoká škola, nezapisuje se do obchodního rejstříku

jednající prostřednictvím XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

IČ: 00216305 DIČ: CZ00216305

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: **Bc. Ivan Osipenko**, podnikatel

se sídlem Medlánky ev. č. 607, 621 00, Brno

korespondenční adresa: Kolejní 2905/2, 612 00 Brno

zapsán v živnostenském rejstříku u Magistrátu města Brna

IČ: 19960743 Neplátce DPH

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

(dále jen nájemce)

uzavírají tuto

n á j e m n í s m l o u v u

č. 25007/2023/00

I.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci a ten od něj do nájmu přijímá nebytové prostory o celkové výměře 62,22 m² situované v 2. N.P. budovy A06 vysokoškolské koleje VUT na ulici Kolejní 2, Brno, (stavba občanského vybavení, č.p. 2905 ležící na pozemku p.č. 5609/1, 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
misA06*02010	předsíň WC ženy	2,40	N207
misA06*02011	WC ženy	1,31	N207a
misA06*02012	čekárna	14,06	N209
misA06*02022	zdravotní středisko (ordinace)	23,30	N206
misA06*02023	zdravotní středisko (předsíň)	5,85	N208
misA06*02024	WC	1,68	N208a
misA06*02025	zdravotní středisko (zázemí)	13,62	N208b
	celkem m ²	62,22	

Nedílnou součástí vybavení zdravotního střediska je funkční klimatizační jednotka včetně dálkového ovládání v místnosti N206.

Prostory budou využity k realizaci předmětu podnikání: „výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona s oborem činnosti: „velkoobchod a maloobchod, výroba chemických látek a chemických směsí nebo předmětů a kosmetických přípravků“.

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 elektrické energie, tepla, teplé a studené vody. Odběr elektrické energie bude vyúčtován dle skutečné spotřeby, naměřené dle elektroměru, samostatnou fakturou. Cena za 1 kWh bude vycházet z ceny vyúčtované prvododavatelem. Služby, zde nevyjmenované, si bude nájemce zajišťovat samostatně na svoje vlastní náklady a nejsou předmětem této smlouvy.

II.

Nájemné a platby s nájmem spojené se sjednávají dohodou. Počínaje datem 15.12.2023 bylo dohodnuto roční nájemné za předmět nájmu dle článku I. této smlouvy ve výši Kč 88 212,-- bez DPH, t.j. Kč 7 351,-- bez DPH měsíčně. Roční částka za služby zahrnující příjem pošty na podatelně, poskytnutí tel. přípojky, údržbu a úklid společných prostor včetně okolí objektu, zajištění servisu klimatizační jednotky a EZS je počínaje datem 15.12.2023 dohodnuta na Kč 12 840,-- bez DPH, t.j. Kč 1 070,-- 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 a teplé vody v místnostech N206, N208, N208a a N208b 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.. Spotřebu vody (v m³) v místnosti N207 a N207a stanovil pronajímatel dle počtu osob a provozované činnosti – viz příloha č. 1, která je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Spotřebu elektrické energie (v kWh) v místnosti N209 – čekárna stanovil pronajímatel odborným odhadem dle provozní doby nájemce a instalovaného osvětlení na 86 kWh ročně.

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.

Pronajímatel je oprávněn dle takto dohodnuté jednotkové spotřeby médií vypočítat a určit částku představující výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru.

Přefakturační bude prováděna pronajímatelem měsíčně vždy do 14 dnů po obdržení daňového dokladu od jednotlivých dodavatelů energií za příslušné období v jejich cenách. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění výše přeúčtované částky. Nájemce se zavazuje daňové doklady hradit dle data splatnosti (15 dnů od data vystavení) daňového dokladu (termín zaplacení). Termínem zaplacení daňového dokladu se rozumí den připsání platby na účet pronajímatele.

Daňové doklady vystavené v souvislosti s touto nájemní smlouvou budou dle požadavku nájemce zasílány elektronicky ve formátu „PDF“ na adresu: XXXXXXXXXXXXXXX.

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.

Pokud se nájemce dostane do prodlení s placením kterékoli platby, v souladu s ust. § 2048 obč. zák. sjednávají smluvní strany k tíži nájemce 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 1.1.2025. 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.

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 způsobitelném řádnému užívání. Současně se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, požární a hygienické předpisy.

V souladu s ustanovením § 2257 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb. nájemce bude zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu. Obě smluvní strany výslovně sjednaly, že běžnou údržbu a opravy dle předchozí věty je nájemce povinen a zavazuje se provádět v tom rozsahu, v jakém byly tyto stanoveny vládními nařízeními č. 258/1995 Sb. a č. 174/2009 Sb.. V dané souvislosti smluvní strany společně prohlašují, že je jim známa skutečnost, že obě citovaná nařízení byla bez náhrady zrušena zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Pro účely této smlouvy se však nájemce tímto zavazuje bez ohledu na výše uvedenou skutečnost v rámci zajišťování běžné údržby a oprav předmětu nájmu dodržovat veškeré povinnosti stanovené oběma výše uvedenými nařízeními.

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.

Jestliže vznikne ztrátou, poškozením nebo zničením pronajatých prostor nebo zařízení zmíněných prostor škoda pronajímateli, zavazuje se nájemce tuto škodu pronajímateli uhradit, 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 přílehlých prostor předmětného objektu, pokud zde bude manipulovat s materiálem a při manipulaci znečistí přílehlé 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 bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu s třetí osobou.

IV.

Pojištění vnitřního vybavení a zásob je věcí nájemce.

Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli tyto skutečnosti:

- změnu názvu firmy
- změnu adresy vč. korespondenční
- přeměny společnosti v důsledku fúze nebo rozdělení, zahájení insolvenčního řízení
- přechod z plátce DPH na neplátce a opačně
- změnu osoby (osob) oprávněné(-ých) podepisovat smlouvy resp. dodatky smluv
- změny v počtu osob pro účely spotřeby vody.

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.

Nájemce se zavazuje ve smyslu ust. § 39, odst. 1 a 4 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách, učinit přiměřená opatření, aby při zacházení se závadnými látkami, nebezpečnými látkami či zvláště nebezpečnými látkami nevnikly tyto do povrchových nebo podzemních vod a neohrozily jejich prostředí. Zejména se nájemce zavazuje, že nebude vypouštět do kanalizace odpadní vody s obsahem závadné látky, nebezpečné látky či zvláště nebezpečné látky.

V případě, že by byla pronajímateli v důsledku porušení povinností nájemcem uložena příslušným správním orgánem finanční sankce, zavazuje se jí nájemce v plné výši uhradit.

V.

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 15. 12. 2023 do 31. 12. 2024.

Smluvní strany výslovně sjednávají v souladu s ust. § 1 odst. 2 obč. zák., že trvání smlouvy lze ukončit písemnou dohodou obou stran nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou. Kratší výpovědní dobu smluvní strany výslovně sjednávají odchýlně od ust. § 2312 obč. zák. i v případě, že nájem na základě této smlouvy bude trvat déle než 5 let.

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
- nájemce nabízí v najatých prostorách služby konkurující předmětu činnosti VUT v Brně, zejména:
 - ✓ veškeré služby související s ubytováním a stravováním
 - ✓ pronájem nebytových prostor včetně zprostředkování
 - ✓ pronájem reklamních ploch včetně zprostředkování.

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, v souladu s ust. § 2048 obč. zák. sjednávají smluvní strany smluvní pokutu, kterou se zavazuje zaplatit nájemce za každý započatý měsíc po skončení nájmu 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.

V případě, že se nájemce stane nekontaktním, zejména nepřebírá doručované písemnosti, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je rovněž oprávněn od smlouvy odstoupit, jestliže je nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhradou za plnění nebo další služby, které jsou poskytovány v souvislosti s nájmem, po dobu delší než 1 (slovy: jeden) měsíc. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, je účinné od okamžiku jeho doručení nájemci a smlouva se ruší ke dni jeho doručení nájemci. V pochybnostech se odstoupení od smlouvy má za doručené nejpozději do 10 dnů od data odeslání na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě.

VI.

Tato smlouva se řídí českým právem. Smluvní strany se dohodly, že veškeré listiny související se smluvním vztahem založeným touto smlouvou, budou vyhotoveny v českém jazyce.

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.

Strany uzavírají prorogační doložku dle ust. § 89a o.s.ř. podle které se dohodly, že k řešení sporů vzniklých mezi smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou bude jako soud prvního stupně místně příslušný obecný soud Vysokého učení technického v Brně jako soud pro Brno, který je věcně příslušný k projednání věci.

Další vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené výslovně touto smlouvou se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

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 pozbyť 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 ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení smlouvy.

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

Dle ustanovení § 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 ustanovením § 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.

Smluvní strany podpisem na této smlouvě potvrzují, že jsou si vědomy, že se na tuto smlouvu včetně všech jejích dodatků vztahuje povinnost jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění. VUT zajistí uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv. 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.

Smluvní strany shodně prohlašují, že si jsou plně vědomy znění právních předpisů, na které ve smlouvě odkazují, a to k datu podpisu této smlouvy. V dané souvislosti shodně uvádějí, že v případě, kdy dojde novelizací ke změně číslování paragrafů právních předpisů, apod., zavazují se od data účinnosti takové novelizace právních předpisů řídit i takovými ustanoveními obsahujícími práva a povinnosti, která jsou k datu uzavření této smlouvy obsažena v paragrafech, na které je v této smlouvě výslovně odkazováno.

Přílohy

Směrnice ředitele č. 1/2016 (roční směrná čísla spotřeby vody)

Výpočet vytápěné plochy, spotřeby SV a TV,

Výpočet roční spotřeby elektrické energie místnost

V Brně

.....
pronajímatel

.....
nájemce