

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi:

Pronajímatelem: **Masarykova univerzita**

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

zastoupená Mgr. Martou Valešovou, MBA, kvestorkou

ve věcech smluvních zastoupena Bc. Kamilem Kulíškem, ředitelem Správy kolejí a menz

korespondenční adresa: Masarykova univerzita, Správa kolejí a menz, Vinařská 5, 603 00 Brno

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou zřízenou zákonem

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímá**tel“)

a

nájemcem: **GrooFy group s.r.o.**

IČ: 07970269, DIČ: CZ07970269

se sídlem Syrovice 419, 664 67

zastoupená Mgr. Olgou Gruberovou, jednatelkou

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 111179

na straně druhé jako nájemce (dále jen „**Nájemce**“)

t a k t o:

### I. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 499 na adrese Vinařská 499/5, 603 00 Brno, stojící na pozemku p. č. 350/3, v katastrálním území Pisárky, obec Brno, část obce Brno-město, zapsané na listu vlastnictví č. 544, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „Budova“).
- 1.2 V Budově, v jejím 1. nadzemním podlaží, se nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 264,11 m<sup>2</sup>, které sestávají z místností uvedených v příloze č. 2 této smlouvy a jejich příslušenství (dále jen „Pronajatý prostor“). Pronajatý prostor je graficky vyznačen na plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 3.
- 1.3 Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Pronajatý prostor. Nájemce bude za užívání Pronajatého prostoru platit nájemné a platby za služby dle této smlouvy.

- 1.4 Nájemce přijímá Pronajatý prostor do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 1.5 Pronajímatel poskytuje Nájemci spolu s nájmem pouze tyto služby: dodávka elektrické energie, vodné a stočné studené a teplé vody, vytápění a svoz odpadu, za jejichž spotřebu se Nájemce zavazuje platit úhradu podle této smlouvy.

## II. DOBA NÁJMU

- 2.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 10 let. Doba nájmu počne běžet dnem nabytí účinnosti této smlouvy.
- 2.2 Pokud ani jedna ze Smluvních stran nesdělí písemně druhé Smluvní straně nejpozději 1 měsíc před koncem doby nájmu, že nemá na pokračování nájmu zájem, prodlouží se doba nájmu automaticky za stejných podmínek, vyjma ceny nájmu a ceny služeb, o dalších 5 let. Prodloužení je možné jen jedenkrát.

## III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor za účelem:
  - pořádání vzdělávacích akcí a odborných kurzů pro zdravotníky
  - skladovacích prostor a výdejny e-shopu
  - kanceláře spojené s administrativou firmy
  - pracovny fyzioterapeuta, vedené jako nestátní zdravotnické zařízení(dále jen „**Provozovna**“) v souladu s výkonem činnosti dle výpisu z obchodního rejstříku Nájemce, tvořícího přílohu č. 4 této smlouvy.
- 3.2 Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor v režimu 24/7, nicméně je povinen dodržovat noční klid v době od 22:00 do 6:00 hodin. Po dobu nočního klidu je Nájemce povinen jednat tak, aby bylo při jeho činnosti zabráněno vzniku jakémukoliv hluku, který by rušil ubytované osoby v Budově, zejména je povinen zdržet se hry na hudební nástroje a zpěvu, pouštění reprodukované hudby, rozhlasových, televizní či jiných přístrojů. Dodržování nočního klidu platí i pro venkovní plochy přilehlé k Pronajatému prostoru.

## IV. NÁJEMNÉ A PLATBY ZA SLUŽBY

- 4.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Pronajatého prostoru nájemné ve výši **27 689,- Kč bez DPH** (slovy: dvacetsedmtisícšestsetosmdesátdevět korun českých) měsíčně. Nájemné bude poprvé hrazeno za měsíc září 2024. Nájemné za dobu od předání prostor do 31. 8. 2024 se neúčtuje.
- 4.2 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli úhradu za služby poskytnuté spolu s nájmem, a to v následující výši:
  - a) elektrická energie, studená voda (vodné a stočné), teplá voda – dle skutečně naměřených a odečtených hodnot vždy k poslednímu dni v měsíci;
  - b) tepelná energie – spotřeba bude stanovena na základě plochy Pronajatého prostoru;
  - c) svoz odpadu 165,- Kč bez DPH (slovy: sto korun českých) měsíčně.Elektrická energie bude účtována od předání pronajatých prostor, ostatní služby od 1. 9. 2024.

## V. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 5.1 Nájemné ve sjednané výši bude Nájemcem uhrazeno na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu vždy měsíčně předem k DUZP, kterým se rozumí první kalendářní den příslušného měsíce.
- 5.2 Platba za služby s nájmem související bude Nájemci fakturována měsíčně, a to nejpozději do 15 dnů od obdržení vyúčtování těchto služeb od dodavatelů médií.
- 5.3 Nájemce bude veškeré nájemné a platby za služby s nájmem související provádět bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu **xxx**, s užitím variabilního symbolu uvedeným na příslušném daňovém dokladu.
- 5.4 Povinnost Nájemce zaplatit nájemné či platbu za služby s nájmem související je splněna připsáním celé finanční částky na účet Pronajímatele.
- 5.5 Pronajímatel bude Nájemci účtovat DPH v sazbě stanovené platnými právními předpisy.
- 5.6 Daňové doklady (faktury) vystavené smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou budou obsahovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů.

## VI. ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO

- 6.1 Pronajímatel má právo po prvním roce trvání nájemního vztahu zvýšit jednostranně nájemné, a to podle podmínek sjednaných níže. První zvýšení nájemného může být provedeno po vyhlášení míry inflace od 1. 1. 2026 stanovené podle odstavce 6.2 za rok 2025.
- 6.2 Veškeré nájemné dle této smlouvy může Pronajímatel každoročně zvyšovat o 100 % míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Zvýšení nájemného je účinné vždy k 1. lednu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy.
- 6.3 Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v předchozím odstavci nebo nemůže být z jakéhokoli důvodu aplikována, zavazuje se ji Pronajímatel nahradit jiným platným indexem, který výše uvedenou míru inflace nahradí (např. v případě přechodu české měny na měnu EUR indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP).
- 6.4 Nájemné není možné zvýšit ani snížit jiným způsobem, než je uvedeno výše v této smlouvě. V důsledku indexace nemůže dojít ke snížení nájemného, záporná míra inflace se do nájmu nepromítne a neuplatní.

## VII. JISTOTA

- 7.1 Nájemce je povinen nejpozději do 10 (slovy: deseti) dnů od podpisu smlouvy složit na účet Pronajímatele číslo **85636621/0100**, s užitím variabilního symbolu 07970269 (**IČ nájemce**), jistotu ve výši 27 689,- Kč (slovy: dvacetsedmtisícšestsetosmdesátdevět korun českých).
- 7.2 Pronajímatel je oprávněn jistotu kdykoliv v průběhu nájemního vztahu použít k úhradě veškerých pohledávek za Nájemcem z této smlouvy včetně jejich příslušenství.
- 7.3 V případě čerpání jistoty Pronajímatelem, je Nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne doručení písemného oznámení Pronajímatele o čerpání jistoty.

- 7.4 Nájemce nemá právo na úroky z jistoty. Případné úroky z peněžních prostředků složených jako jistota na účtu Pronajímatele za dobu, po kterou bude jistota uložena na účtu Pronajímatele, náleží Pronajímateli.
- 7.5 Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci jistotu, pokud nebyla čerpána v souladu s tímto článkem, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od vyrovnání všech závazků Nájemce vyplývajících z této smlouvy.

## **VIII. STAVEBNÍ ÚPRAVY A ÚPRAVA PRONAJATÉHO PROTORU**

- 8.1 Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že Nájemce na své náklady provede úpravy Pronajatého prostoru. Soupis úprav a standarda způsob provedení jsou popsány v příloze č. 6 (dále jen „Úpravy“). Konečná hodnota a vyčíslení Úprav bude stanoveno dohodou smluvních stran do 30. 9. 2024.
- 8.2 Další podmínky provedení úprav:
- a. Nájemce je povinen zajistit provedení Úprav v souladu s právními předpisy a doložit Pronajímateli veškeré revizní zprávy před zahájením provozu v pronajatém prostoru.
  - b. Náklady na Úpravy nese zcela Nájemce, přičemž Nájemce nemá právo na zaplacení vzniklých nákladů. Provedené Úpravy budou na základě dohody smluvních stran zohledněny do celkové výše nájmu na dobu 10 let.
  - c. Úpravy jednotky včetně nezbytných instalací se stanou vlastnictvím Pronajímatele, a to ke dni, kdy budou Úpravy dokončeny. Nájemce předá Úpravy protokolárně Pronajímateli.
  - d. Pronajímatel souhlasí, aby Nájemce odepisoval Úpravy jako technické zhodnocení. Pokud bude k provedení odpisů nutný samostatný souhlas, Pronajímatel se zavazuje tento udělit.
  - e. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zajišťovat na své náklady servis a revizi Úprav.
  - f. Nájemce má právo na zaplacení zůstatkové ceny majetku (hodnoty Úprav) při skončení nájmu, a to pouze v případě, pokud Smlouva skončí výpovědí Pronajímatele bez důvodu na straně Nájemce. V takovém případě se zůstatková cena majetku se stanoví jako rozdíl mezi vstupní cenou majetku a celkovou výší odpisů. Ve všech ostatních případech ukončení Smlouvy nemá Nájemce právo na náhradu nákladů za Úpravy.
  - g. Při skončení nájmu není Nájemce oprávněn Úpravy demontovat.

## **IX. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PRONAJATÉHO PROSTORU**

- 9.1 Pronajímatel předá Nájemci Pronajatý prostor do užívání po podpisu této smlouvy a o předání Pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol, který po úspěšném předání podepíší obě smluvní strany.
- 9.2 Nejpozději v poslední den nájmu do 15.00 hod. je Nájemce povinen předat Pronajatý prostor zpět Pronajímateli vyklizený a uklizený, bez poškození a závad ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a účelu nájmu a s přihlédnutím ke změnám Pronajatého prostoru dohodnutým s Pronajímatelem.
- 9.3 Nájemce předá Pronajímateli Pronajatý prostor včetně všech klíčů, listin a dalších věcí vázících se k Pronajatému prostoru, které od Pronajímatele obdržel nebo které jinak obdržel. O předání Pronajatého prostoru po skončení nájmu bude sepsán přebírací protokol.
- 9.4 Předmětem předávacího a přebíracího protokolu bude popis skutečného stavu Pronajatého prostoru v den jeho předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet

předané dokumentace. Nedílnou součástí předávacího a přebíracího protokolu bude zaznamenání stavu všech měřidel médií, která jsou součástí služeb poskytovaných dle této smlouvy.

- 9.5 V případě, že Nájemce po skončení nájmu nevyklidí a nepředá Pronajatý prostor v poslední den nájmu Pronajímateli a neučiní tak ani dodatečně v náhradní lhůtě pěti (5) dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn vyklidit Pronajatý prostor za účasti nezaujaté osoby na náklady Nájemce a vyklizené věci Nájemce uskladnit na jeho náklady na jiném místě, které je vhodné k uskladnění těchto věcí.
- 9.6 Nájemce je v případě prodloužení s předáním Pronajatého prostoru po skončení nájmu povinen platit Pronajímateli alikvotní část nájemného a platby za služby za každý den prodloužení.

## **X. UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU A BUDOVY**

### **A. UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU**

- 10.1 Nájemce se zavazuje užívat Pronajatý prostor způsobem obvyklým a pouze v souladu se sjednaným rozsahem a účelem nájmu. Nájemce není oprávněn změnit účel užívání Pronajatého prostoru.
- 10.2 Nájemce je povinen Pronajatý prostor udržovat v řádném stavu, uklízet jej a předcházet vzniku škod či jiných závad. Nájemce nesmí provozovat v Pronajatého prostoru jiný předmět podnikání, než je uveden v této smlouvě, ledaže by s tím Pronajímatel písemně souhlasil, a nesmí Pronajatý prostor užívat způsobem, který by byl v rozporu nebo by přesahoval jeho stavebnětechnické a stavebněprávní vymezení.
- 10.3 Nájemce nesmí v Pronajatém prostoru chovat jakékoliv živočichy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Nájemce odpovídá po celou dobu za škodu či jinou újmu, kterou vnášení živočichové způsobí.
- 10.4 Nájemce při užívání Pronajatého prostoru odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a dalších souvisejících předpisů, odkaz: <https://www.skm.muni.cz/dokumenty>.
- 10.5 Nájemce je povinen kontrolovat stav Pronajatého prostoru a informovat Pronajímatele o veškerých škodách na něm.

### **B. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR BUDOVY**

- 10.7 Nájemce a jeho zákazníci jsou oprávněni užívat ke vstupu do Pronajatých prostor nevýhradně spolu s ostatními uživateli Budovy společné prostory Budovy. Společnými prostory, které je Nájemce oprávněn užívat, se rozumí vstupní hala před vstupem Pronajatých prostor. Nájemce není oprávněn používat společné prostory jako čekárnu pro své zákazníky a je povinen mít pro své zákazníky zřízeny prostory na čekání v Pronajatých prostorech. Pronajímatel je oprávněn změnit vymezení společných prostor a jejich vybavení určených k užívání Nájemcem, v takovém případě jej o tom bude písemně informovat.
- 10.8 Nájemce je povinen i bez vyzvání odstranit veškerá znečištění společných prostor Budovy nebo pozemků okolo Budovy, které způsobil. V případě, kdy si to vyžaduje zásah do Budovy či jejího vybavení, je povinen nejprve informovat o vzniklém znečištění Pronajímatele a vyčkat jeho pokynu.

## C. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ PRO UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU A BUDOVY

- 10.9 Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor a uvádět adresu Budovy jako své sídlo, místo podnikání, provozovnu. Nájemce není oprávněn užívat pronajatý prostor a uvádět adresu Budovy jako sídlo nebo provozovnu jakékoliv jiné osoby bez souhlasu Pronajímatele. Po skončení nájmu je Nájemce povinen zrušit své sídlo, místo podnikání a provozovnu v Budově, a to do 30 dnů od skončení nájmu. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
- 10.10 Nájemce je povinen Pronajatý prostor a společné prostory Budovy užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy okolí. Nájemce zejména nesmí zatěžovat své okolí nadměrným hlukem a nadměrným znečišťováním Pronajatého prostoru a Budovy.
- 10.11 Nájemce je povinen užívat Pronajatý prostor a společné prostory Budovy v souladu s dobrými mravy, způsobem, který nebude rušit ostatní nájemce či jiné uživatele Budovy nebo jejího okolí a v souladu s hygienickými předpisy.
- 10.12 Nájemce odpovídá za veškeré škody v Pronajatém prostoru a v Budově a za veškeré škody na věcech Nájemce a třetích osob nacházejících se v Pronajatém prostoru a v Budově, které vzniknou v souvislosti s činnostmi Nájemce, včetně škod způsobených návštěvníky a zákazníky Nájemce, pokud k nim nedošlo zaviněním Pronajímatele.
- 10.13 Nájemce není oprávněn umísťovat, odkládat či skladovat mimo Pronajatý prostor jakékoliv věci.
- 10.14 Nájemce je povinen zajistit, aby zástupci Nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci a návštěvy, kteří se pohybují v Pronajatém prostoru a společných prostorách Budovy, dodržovali podmínky této smlouvy. V případě porušení podmínek této smlouvy osobou dle předchozí věty se takové jednání považuje za porušení podmínek této smlouvy Nájemcem s veškerými důsledky s tím spojenými.
- 10.15 Nájemce je povinen dodržovat v Pronajatém prostoru a společných prostorách Budovy **zákaz kouření** a je povinen zajišťovat dodržování této povinnosti i ve vztahu ke svým zaměstnancům, zákazníkům či návštěvám.

## XI. VSTUP DO BUDOVY A PRONAJATÉHO PROSTORU

- 11.1 Pronajímatel umožní zákazníkům a návštěvníkům Nájemce vstup do Budovy podle požadavků Nájemce souvisejících s užíváním Pronajatého prostoru v denní době od 5 do 24 hodin.
- 11.2 Nájemce je povinen bezodkladně po předchozím oznámení umožnit osobám pověřeným Pronajímatelem přístup do Pronajatého prostoru za účelem provedení prací nezbytných pro údržbu, revizi a rekonstrukci Pronajatého prostoru, nebo za účelem zjištění jeho technického stavu v případě, že takové práce nesnesou odkladu.
- 11.3 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Pronajatého prostoru po oznámení této skutečnosti nejméně 48 hodin předem, a to za účelem kontroly Pronajatého prostoru, provedení oprav Pronajatého prostoru, kontroly dodržování povinností Nájemce vyplývajících mu z obecně závazných právních předpisů a z této smlouvy.
- 11.4 Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru ve výjimečných případech bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje přístup k rozvodné skříni umístěné v Pronajatých prostorách, náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost či nasvědčující-li okolnosti, že

takový stav či situace může nastat. Pronajímatel musí Nájemce bezodkladně uvědomit a informovat jej o důvodech takového vstupu do Pronajatého prostoru.

## **XII. OZNAČENÍ NÁJEMCE**

12.1 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn umísťovat na Budovu či vchod do Pronajatého prostoru jakékoliv štíty, návěští, či jiná označení.

12.2 Pronajímatel nebude bez vážného důvodu odmítat umístění takového označení, které je Nájemce povinen na Budovu či vchod do Pronajatého prostoru umístit na základě zákona.

12.3 O konkrétním umístění a podobě označení Nájemce rozhoduje Pronajímatel.

## **XIII. POJIŠTĚNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU**

13.1 Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o vzniku pojistné události vztahující se k Pronajatému prostoru.

13.2 Nájemce se zavazuje sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v souvislosti s touto smlouvou, vč. škody způsobené 3. osobám, a pojištění majetku Nájemce v rozsahu věcí jím umístěných v Pronajatém prostoru pro případ jejich ztráty, zničení, poškození a vzniku škody způsobené přírodními živly nebo trestným činem a udržovat je v platnosti po celou dobu smluvního vztahu. Minimální limit pro pojištění odpovědnosti za škodu na Pronajatém prostoru v rámci tohoto pojištění bude 3.000.000,- Kč (slovy: tři-milióny korun českých). Nájemce předá Pronajímateli kopii výše uvedené pojistné smlouvy, včetně všech jejích aktualizací či změn, nejpozději v den předání Pronajatého prostoru při zahájení nájmu.

## **XIV. OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY**

14.1 Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět veškeré opravy a běžnou údržbu Pronajatého prostoru bez finančního limitu a opravy rozvodů energií, topení a vody v rozsahu nepřevyšujícím 5.000,- (slovy: pět tisíc korun českých) za jednotlivou opravu. Tato povinnost zahrnuje i opravy technického zařízení budovy, které se nachází uvnitř Pronajatého prostoru.

14.2 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, opravy nad 5.000,- Kč či jiné změny Pronajatého prostoru (společně dále jako „**Úpravy**“) mimo předchozí odstavec 1 této smlouvy a mimo ustanovení čl. VIII této smlouvy, a to ani na svůj náklad, bez písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele bude výslovná specifikace Úprav vč. jejich popisu a seznamu a písemná dohoda o jejich financování.

14.3 V případě porušení předchozího odstavce této smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené Úpravy bezodkladně odstranil na svůj náklad. Pokud Nájemce Úpravy neodstraní, je Pronajímatel oprávněn je odstranit sám na náklady Nájemce.

14.4 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou (2) dnů od vzniku takové skutečnosti, oznámit Pronajímateli potřebu provedení těch Úprav Pronajatého prostoru, které má provést Pronajímatel na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli jejich provedení. Havarijní stavy a potřebu oprav, které nesnesou odkladu, oznámí Nájemce Pronajímateli bezodkladně.

14.5 Nesplní-li Pronajímatel neprodleně svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Pronajatého prostoru, nebo jimiž je výkon Nájemcova práva dle této smlouvy ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytném rozsahu a požadovat od Pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

14.6 Provádění Úprav Nájemcem bez písemného souhlasu Pronajímatele je hrubým porušením této smlouvy.

14.7 Prodlení Pronajímatele s odstraněním vady není hrubým porušením této smlouvy, Nájemce nemá právo tuto smlouvu z důvodu prodlení Pronajímatele vypovědět.

## **XV. SANKCE**

15.1 V případě prodlení Nájemce se zaplacením splatného nájemného nebo platby za služby je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.

15.2 V případě, že Nájemce Pronajatý prostor nepředá Pronajímateli ve stanovené lhůtě po skončení nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

15.3 V případě, že Nájemce dá Pronajatý prostor či jeho část do užívání či podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč za každý jednotlivý případ.

15.4 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, kdy má neoprávněně zapsané sídlo nebo místo podnikání na adrese Budovy i po skončení nájmu.

15.5 Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě v této smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody či ušlého zisku.

15.6 Smluvní pokuta je splatná vždy nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uhrazení na účet uvedený v této výzvě.

15.7 V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává Pronajímateli zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem přiměřenou, a to bez jakéhokoliv dalšího omezení.

## **XVI. UKONČENÍ NÁJMU**

16.1 Nájem Pronajatého prostoru je možné ukončit jen z důvodů stanovených dále v této smlouvě.

16.2 Nájem Pronajatého prostoru zaniká:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) písemnou výpovědí, danou z důvodu výslovně uvedeného dále v odst. 16.3 a 16.4 tohoto článku;
- c) písemnou výpovědí podle odst. 16.5 tohoto článku.

16.3 Pronajímatel může vypovědět nájem s výpovědní dobou jeden (1) měsíc, jestliže

- a) Nájemce opakovaně přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele porušil ustanovení této smlouvy;
- b) Nájemce hrubě poruší tuto smlouvu;
- c) Nájemce nebo osoby, které jej navštěvují v Budově, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Pronajatého prostoru;
- e) Nájemce užívá Pronajatý prostor k jinému účelu, než je uvedeno v této smlouvě bez písemného souhlasu Pronajímatele;
- f) bylo zahájeno insolvenční řízení ohledně Nájemce jakožto dlužníka;



- g) majetková situace nebo jednání Nájemce splňuje zákonné znaky úpadku, a to bez ohledu na to, zda na Nájemce byl podán insolvenční návrh (u případných peněžitých závazků se musí jednat o vykonatelné závazky);
- h) z jiného důvodu, který je uveden v občanském zákoníku.

16.4 Nájemce může vypovědět nájem s výpovědní dobou tři (3) měsíce, jestliže:

- a) Pronajatý prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti spočívající v závazku odevzdat Pronajatý prostor Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, není-li k tomu na základě této smlouvy povinen Nájemce, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Pronajatého prostoru spojeno, a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem a toto porušení neodstraní ani po písemném upozornění Nájemcem;
- c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Pronajatého prostoru.
- d) z jiného důvodu, který je uveden v občanském zákoníku.

16.5 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s okamžitou platností (bez výpovědní doby) v případě, že Nájemce bude déle než třicet (30) dnů v prodlení s uhrazením splatného nájemného nebo platby za služby. Výpověď bude účinná posledním dnem měsíce, ve kterém byla doručena Nájemci.

16.6 Výpověď z nájmu musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně.

16.7 Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## **XVII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

17.1 Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu Pronajímatel umožnil prohlídku Pronajatého prostoru, že si Pronajatý prostor prohlédl a shledal jej ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že nemá žádné výhrady k stavebnětechnickému a právnímu stavu Pronajatého prostoru.

17.2 Nájemce dodržuje předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu, zejm. hygienické a ekologické předpisy, bezpečnostní předpisy a předpisy PO. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že se řádně seznámil s požárními poplachovými směrnicemi a požárními evakuačními plány platnými pro objekt VŠ kolejí Vinařská a zavazuje se je dodržovat k jejich dodržování zavázat uživatele pronajatých prostor. Úplné znění těchto předpisů, popř. odkaz na úplné znění těchto předpisů, je Nájemci přístupné na adrese <http://www.skm.muni.cz/o-nas/dokumenty>.

17.3 Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoliv změny týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla, změnu právní formy, změny v plátcovství DPH a další skutečnosti, které se týkají této smlouvy.

17.4 Pronajímatel má na zajištění plnění veškerých závazků a povinností Nájemce vyplývajících z této smlouvy, zejména nájemného a úhrad za služby, zástavní a zadržovací právo k movitým věcem, které se nacházejí v/na Pronajatém prostoru a patří Nájemci.

17.5 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zavazuje se Pronajímateli poskytnout součinnost při plnění jeho povinností vyplývajících z tohoto zákona.

- 17.6 Smluvní strany vylučují použití ustanovení občanského zákoníku §§ 1798 a 1801 o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem. Nájemce se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této smlouvy podle § 2000 odst. 2 občanského zákoníku. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny při skončení nájmu bez ohledu na způsob skončení nájmu.
- 17.7 Nájemce není oprávněn postupovat pohledávky za Pronajímatelem z této smlouvy bez písemného souhlasu Pronajímatele.
- 17.8 Tato smlouva je uzavřena v českém jazyce a řídí se právem České republiky.
- 17.9 Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že se touto smlouvou řídí případná práva a povinnosti a všechny vztahy od předání Pronajatých prostor i kdyby nebyla v té době ještě účinná.
- 17.10 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost změny této smlouvy z důvodu nedodržení formy kdykoliv, i poté, co bylo započato s plněním.
- 17.11 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- 1) Seznam služeb poskytovaných Nájemci
  - 2) Seznam místností Pronajatého prostoru
  - 3) Plány Pronajatého prostoru
  - 4) Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
  - 5) Osvědčení o registraci plátce DPH
  - 6) Seznam Úprav
- 17.12 Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v hlavičce této smlouvy s tím, že každá smluvní strana je oprávněna druhé straně písemně sdělit jinou adresu, kam mají být písemnosti doručovány; ode dne doručení takového písemného sdělení budou písemnosti doručovány této smluvní straně na tuto nově oznámenou adresu.
- 17.13 Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle této smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou smluvních stran.
- 17.14 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 17.15 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv. Smlouvu zveřejní Pronajímatel, za řádné zveřejnění však odpovídají obě smluvní strany. Nájemce zveřejnění zkontroluje a Pronajímatele upozorní na případné nedostatky, jinak Pronajímatel nájemci neodpovídá za (ne)uveřejnění smlouvy.

V Brně dne

V Brně dne

.....  
**Masarykova univerzita**

Mgr. Marta Valešová, MBA

.....  
**GrooFy group s.r.o.**

Mgr. Olga Gruberová, jednatelka

**Příloha č. 1**  
**Seznam služeb poskytovaných Nájemci**

**Svoz odpadu**

Cena za svoz odpadu je stanovena na 165,- Kč bez DPH/měsíc.

**Elektrická energie**

Bude účtována dle skutečně naměřených a odečtených hodnot.

**Voda (vodné a stočné)**

Bude účtována dle skutečně naměřených a odečtených hodnot.

**Tepelná energie**

Bude účtována spotřeba na základě plochy Pronajatého prostoru.

Ceny za spotřebovanou elektrickou energii, tepelnou energii a vodu se fakturují zpětně dle aktuálních cen.

## Příloha č. 2

### Seznam místností Pronajatého prostoru

Budova: Vinařská 499/5, blok A3

V takto označené Budově, 1. NP se nachází níže uvedené nebytové prostory:

N01013a WC	1,17 m <sup>2</sup>
N01013b předsíň WC	1,71 m <sup>2</sup>
N01014b předsíň WC	3,73 m <sup>2</sup>
N01015b WC	1,00 m <sup>2</sup>
N01015d WC	1,26 m <sup>2</sup>
N01016 kancelář	26,35 m <sup>2</sup>
N01017 chodba	34,05 m <sup>2</sup>
N01018 kancelář	66,98 m <sup>2</sup>
N01019 kancelář	36,90 m <sup>2</sup>
N01020 kancelář	73,06 m <sup>2</sup>
N01021 kuchyňka	13,70 m <sup>2</sup>
N01021a sklad	4,20 m <sup>2</sup>
celkem	264,11 m <sup>2</sup>



**Příloha č. 4**

**Výpis z obchodního rejstříku Nájemce**

**Příloha č. 5**

**Osvědčení o registraci plátce DPH**

**Příloha č. 6**  
**Seznam Úprav**

Seznam úprav s předpokládanou cenou:

- výměna oken + zapravení + fasáda 400.000 Kč
- výměna podlahové krytiny (koberec a vinyl) 250.000 Kč
- instalace klimatizačních jednotek 120.000 - 150.000 Kč
- výměna dveří 100.000 Kč
- odhadované stavební práce spojené s instalací elektrorozvodů apod. 100.000 Kč