

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

v souladu s ust. §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi:

VACUTEC MORAVIA, spol. s r.o.

sídlem podnikání Kroměříž, Kojetínská 3881

IČ : 60736275

zapsána v OR u Krajského soudu v Brně- oddíl C, vložka 17900

jednatel Milan Skácel, jednatel společnosti

- na straně jedné (dále jen „Nájemce“)

a

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (VŠB-TUO)

Centrum energetických a environmentálních technologií (CEET)

Výzkumné energetické centrum (VEC)

17. listopadu 2172/15

708 00 Ostrava-Poruba

IČ: 61989100

jednatel doc. Dr. Ing. Tadeáš Ochodek

- na straně druhé (dále jen „Podnájemce“)

a

A&V INVEST a.s.

sídlem Kroměříž, Kojetínská 3881

IČ : 27704467

jednatel Miroslav Hubík, předseda představenstva

- na straně třetí (dále jen „Pronajímatel“)

1. Prohlášení nájemce

- 1.1. Nájemce je na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 1.7.2008, uzavřené s pronajímatelem: Spolek pěstitelů a.s., IČ: 27704467, se sídlem Kroměříž, Kojetínská 3881, nájemcem mimo jiné budovy čp. 3881 na pozemku st. p.č. 5310 a pozemku p.č. 428/15 – ostatní plocha, to vše na ulici Kojetínská v obci Kroměříž, k.ú. Kroměříž.

2. Předmět a účel nájmu

- 2.1. Nájemce na základě této Smlouvy přenechává podnájemci do užívání prostory sloužící podnikání umístěné v budově specifikované v bodě 1.1. této Smlouvy, a to konkrétně (dále jen „Předmět nájmu“):
- nebytový prostor v budově čp. 3881 na pozemku parc. č. st. 5310 – zastavěná plocha, občanská vybav. – budova A – místnost č. 208, č. 210, č. 209 o celkové výměře 41,93m², účel: provozování podnikatelské činnosti
 - společné prostory chodby s WC
 - jedno parkovací místo na pozemku p.č. 428/15 v k.ú. v obci Kroměříž

- 2.2. Podnájemce je oprávněn provozovat v Předmětu nájmu obchodní činnost, k jejímuž výkonu má podnájemce oprávnění (dále jen „Obchodní činnost“).
- 2.3. Podnájemce se zavazuje Předmět nájmu využívat pouze a výhradně pro výkon své Obchodní činnosti.
- 2.4. Nájemce a Podnájemce (dále jen „Smluvní strany“) se dohodli, že každá změna předmětu Obchodní činnosti provozované v Předmětu nájmu je považována za změnu, která podstatným způsobem ovlivní využití Předmětu nájmu, a Podnájemce je proto povinen ji vždy s dostatečným předstihem oznámit Nájemci a vyžádat si jeho písemný souhlas.

3. Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, od 1. 4. 2024.

4. Nájemné a služby

- 4.1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci Předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši **1700Kč/m² ročně + DPH**, což činí **5940,-Kč měsíčně bez DPH**. Cena za úhradu služeb je stanovena dohodou smluvních stran, což činí za nebytové prostory (Předmět nájmu) **1773,-Kč měsíčně + DPH**. V takto dohodnutém nájemném není zahrnuta platba za režijní náklady spojené s provozem Předmětu nájmu, tj. za elektrickou energii, náklady na spotřebu vody. Výpočet nájemného a služeb za kancelář je stanoven v příloze č. 2 – výpočtovém listu, který je nedílnou součástí smlouvy.
- 4.2. Nájemné je splatné měsíčně předem vždy nejpozději do 25. dne předchozího kalendářního měsíce na základě faktury vystavené nájemcem na účet nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je datum vystavení faktury - daňového dokladu.
- 4.3. Smluvní strany se v souladu s ust. § 2248 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dohodly, že s účinností od následujícího kalendářního roku je Nájemce oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o částku odpovídající procentu roční míry inflace zjištěné z údajů Českého statistického úřadu. Zvýšení nájemného bude provedeno na nejbližší fakturu vystavené Podnájemci na platbu nájemného po zveřejnění roční míry inflace Českým statistickým úřadem. Tato faktura bude zahrnovat také případný doplatek nájemného za předchozí období, ve kterém roční míra inflace ještě nemohla být zohledněna.
- 4.4. Úhrada plateb za energie bude fakturována samostatně na základě faktur od jednotlivých dodavatelů energií.
- 4.5. Podnájemce je dále povinen hradit Nájemci poměrnou část nákladů za užívání společných prostor a zařízení objektu. Tyto budou Podnájemci vyúčtovány v rámci faktury vystavené v souladu v bodem 4.2. této Smlouvy.
- 4.6. V případě prodlení s úhradou vystavených faktur je Nájemce oprávněn účtovat Podnájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky na každý započatý den prodlení.

5. Práva a povinnosti Nájemce

- 5.1. Nájemce přenechává Podnájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
- 5.2. Nájemce se zdrží všech činností, které by bránily podnájemci řádně užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou.
- 5.3. Nájemce je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a Podnájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
- 5.4. Nájemce je oprávněn dle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností Podnájemcem. Podnájemce je povinen tyto kontroly Nájemci umožnit.
- 5.5. Nájemce neodpovídá Podnájemci za dodávky těch služeb, které si Podnájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

6. Práva a povinnosti Podnájemce

- 6.1. Podnájemce je povinen Předmět nájmu užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřeným, při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a

hygienických předpisů, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese Podnájemce.

- 6.2. Požární ochranu v Předmětu nájmu je Podnájemce povinen zajišťovat sám a vlastním nákladem, a to podle obecně závazných předpisů, zejména pak podle zákona o požární ochraně č.133/1985 Sb., v platném znění, jakož i navazujících předpisů.
- 6.3. Podnájemce je oprávněn umístit v Předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Nájemce však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku či v užívání Podnájemce. Nájemce není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
- 6.4. Podnájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu na vlastní náklady v rozsahu nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
- 6.5. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit Nájemce na potřebu větších oprav a Podnájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je oprávněn posoudit potřebu opravy.
- 6.6. Podnájemce se zavazuje platit nájemné, platby spojené s užíváním Předmětu nájmu, zejména spotřebu elektrické energie, plynu, vodné a stočné, odvoz odpadků ve vlastní popelnici apod., a to za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 6.7. Podnájemce odpovídá za škodu, která by vznikla Nájemci z titulu činnosti Podnájemce nebo z jednání osob, které měli přístup do domu z titulu činnosti Podnájemce.
- 6.8. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.

7. Skončení nájmu

- 7.1. Smluvní vztah mezi Nájemcem a Podnájemcem vzniklý na základě této Smlouvy zaniká:

- a) dohodou Smluvních stran,
- b) výpovědí,
- c) zánikem Předmětu nájmu,
- d) odstoupení od Smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku),
- e) splněním rozvazovací podmínky.

- 7.2. Nájemce může Smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem, aby Podnájemce předmět nájmu užíval,
- b) Podnájemce ztratil způsobilost k Obchodní činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu pronaját,
- c) má být nemovitost, v níž se nachází Předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu.

Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

- 7.3. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku Podnájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku Podnájemce.
- 7.4. Po skončení nájmu je Podnájemce povinen předat Nájemci vyklizené prostory ve stavu, který odpovídá jejich stáří a běžnému užívání. Pro případ, že by Podnájemce nesplnil tuto svoji povinnost předat vyklizené prostory po skončení nájmu Nájemci, se sjednává smluvní pokuta k zjištění této povinnosti ve výši 1000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením a předáním nemovitosti. Smluvní pokuta nemá vliv na případnou náhradu škody.
- 7.5. Podnájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního vztahu nepředá Nájemci vyklizený Předmět nájmu, je Nájemce oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo Nájemce na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Vztahy výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, jakož i ostatními právními předpisy.
- 8.2. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy mohou být činěny po dohodě Smluvních stran pouze písemnou formou, a to číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran.

- 8.3. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, pro každého účastníka po jednom vyhotovení.
- 8.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí. Dále smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena dle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho pod ní připojují své podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Kopie katastrální mapy, na kterém je vyznačen Předmět nájmu

Příloha č. 2 – Výpočtový list nájemného a jeho služeb

Příloha č. 3 – Souhlas pronajímatele

V Kroměříži dne 21.3.2024

za Pronajímatele

Miroslav Hubík

za Nájemce

Milan Skácel

za Podnájemce

doc. Dr. Ing. Tadeáš Ochodek

Příloha č. 2 – výpočtový list nájemného a úhrady služeb

nájemce: **VACUTEC MORAVIA, spol. s r.o., Kojetínská 3881, Kroměříž**
podnájemce: **Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (VŠB-TUO)**

A. Dohodnuté roční nájemné

cena za m2/rok

1 700,00 Kč

cena za m2/měsíc

141,66 Kč

cena celkem/měsíc

5 940,00 Kč

B. Služby poskytované v pronajatých nebytových prostorách

cena za měsíc

- ostraha, zabezpečení objektu, vrátní

326,00 Kč

- odvoz odpadu

97,00 Kč

- dodávka tepla

864,00 Kč

- úklid společných prostor a areálu, užívání toalet včetně potřeb

394,00 Kč

- srážková voda

92,00 Kč

cena za služby celkem

1 773,00 Kč

V ceně za poskytované služby není zahrnuta spotřeba elektrické energie a vodné, stočné. Spotřeba elektrické energie a vodné, stočné bude rozúčtována na základě faktury od dodavatele.

C. Nájemné a poskytované služby celkem

- nájemné

5 940 Kč/měsíc

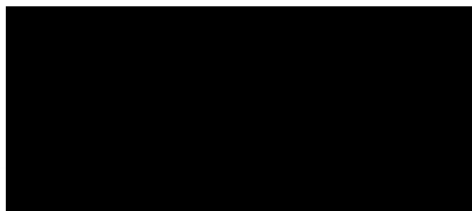
- služby

1 773 Kč/měsíc

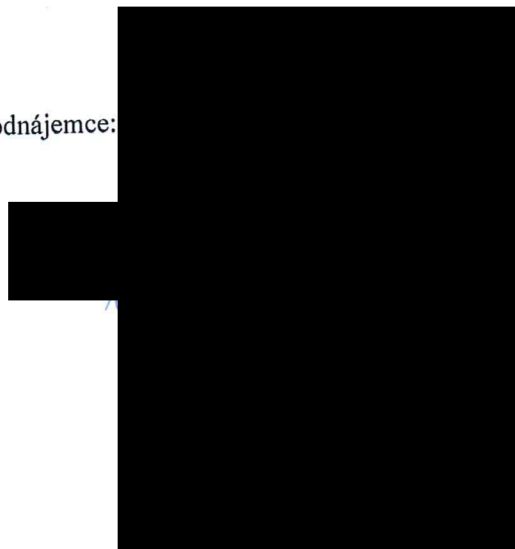
CELKEM

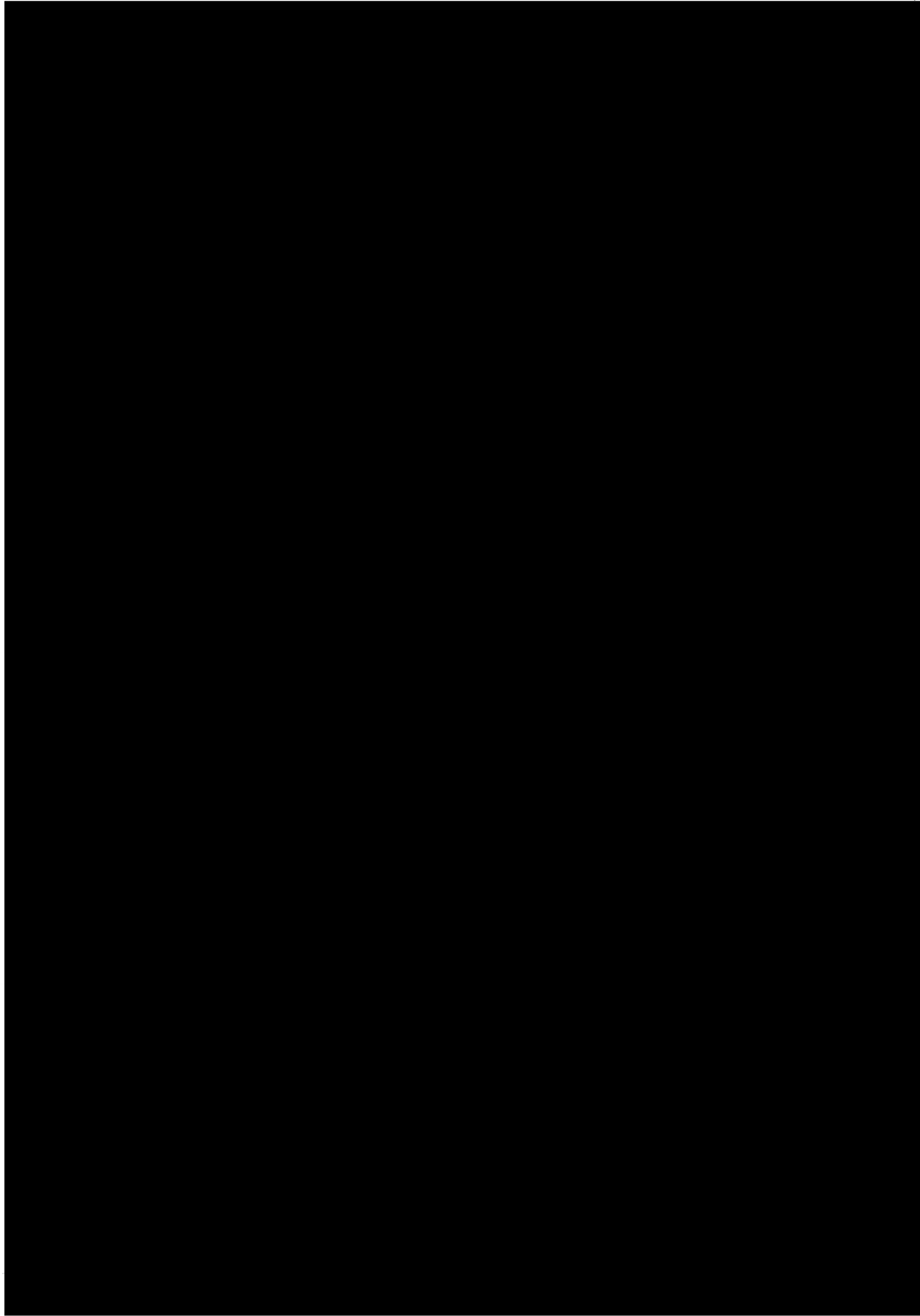
7 713 Kč/měsíc + DPH

V Kroměříži dne 21.3.2024



podnájemce:





Příloha č. 3 – souhlas pronajímatele

SOUHLAS PRONAJÍMATELE

A&V INVEST a.s., jako vlastník nemovitostí a pronajímatel nebytových prostor na adrese Kojetínská 3881, Kroměříž, ve vztahu k nájemci - společnosti VACUTEC MORAVIA, spol. s r.o.,

s o u h l a s í

s přenecháním nebytového prostoru, uvedeného v čl. 2 této smlouvy, do podnájmu subjektu:
Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (VŠB-TUO), IČ: 61989100
tak, jak vyplývá z této smlouvy.

V Kroměříži dne 21.3.2024

