

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

SMLUVNÍ STRANY

Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

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

kontaktní adresa: Lipová 41a, 602 00 Brno

zastoupená: Mgr. Martou Valešovou, MBA, kvestorkou

kontaktní osoba: Ing. Jan Slezák, tel.: 549 49 1702, e-mail: tajemnik@econ.muni.cz

bankovní spojení: [REDACTED]

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou zřízenou zákonem a je zapsána do živnostenského rejstříku.

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

a

Ing. Lenka Hrbáčová

IČ: 66523745, DIČ: CZ6553160086/není plátcem DPH

se sídlem/místem podnikání: Pavlíkova 386/12, 602 00 Brno

bankovní spojení: [REDACTED]

kontaktní adresa: Pavlíkova 386/12, 602 00 Brno

kontaktní osoba: Ing. Lenka Hrbáčová, tel.: 776 127 814, e-mail: hrbacovalenka@email.cz

nezapsána v obchodním rejstříku

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

UZAVÍRAJÍ TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU:

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na adrese Lipová 41a, Brno, se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, stojící na pozemku p. č. 350/2, v katastrálním území Pisárky, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 544, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Budova**“).
2. V Budově, v jejím 2. nadzemním podlaží, se nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 69,91 m², které sestávají z místností uvedených v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Pronajatý prostor**“). Pronajatý prostor je graficky vyznačen na plánu podlaží v Příloze č. 1.

3. Vedle Pronajatých prostor je nájemce oprávněn v přiměřené míře spoluužívat i veškeré přístupové cesty k Pronajatým prostorám.
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Pronajatý prostor spolu s movitým vybavením uvedeným v příloze č. 3 této smlouvy (dále jen „**Movité vybavení**“). Nájemce bude za užívání Pronajatého prostoru platit nájemné a platby za služby dle této smlouvy.
5. Ustanovení této smlouvy, týkající se Pronajatého prostoru, se přiměřeně vztahují i na Movité vybavení.
6. Nájemce přijímá Pronajatý prostor do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.

II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor za účelem provozování kavárny pro členy akademické obce, studenty MU, zaměstnance Pronajímatele a návštěvníky Pronajímatele a dále jako sklad zboží, WC, šatny a kanceláře.
2. Nájemce se zavazuje provozovat kavárnu na vlastní odpovědnost.

III. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 5 let, která začíná běžet ode dne 14. 9. 2017.
2. Provoz Kavárny na ESF MU může Nájemce přizpůsobit harmonogramu akademického roku dle dále uvedených podmínek. V průběhu jarního a podzimního semestru je Nájemce povinen zajistit provoz Kavárny na ESF MU plně v souladu s podmínkami této nájemní smlouvy. Mimo období semestru může mít Nájemce po předchozí domluvě s Pronajímatelem omezenou provozní dobu a omezený provoz. Pronajímatel také předpokládá, že Kavárna na ESF MU bude v průběhu kalendářních měsíců červenec a srpen zcela uzavřena a nebude provozována, pokud se Pronajímatel s Nájemcem nedohodne jinak. Z tohoto důvodu nebude Nájemce v těchto kalendářních měsících červenec a srpen platit nájemné a poplatek za služby dle nájemní smlouvy.

IV. VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY

1. Měsíční nájemné za Pronajatý prostor a Movité vybavení činí celkově 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých). K nájemnému bude přičítána DPH.
2. Nájemné bude Nájemce hradit za jednotlivé kalendářní měsíce trvání nájmu. V souladu s čl. III odst. 2 nebude nájemné hrazeno za měsíce červenec a srpen, pokud v těchto měsících nebude Kavárna provozována nebo nedohodne-li se Nájemce s Pronajímatelem jinak.
3. Nájemce bude vedle nájemného platit Pronajímateli platby za služby. Seznam služeb poskytovaných Pronajímatelem Nájemci je uveden v příloze č. 2 této smlouvy, jiné služby Pronajímatel Nájemci neposkytuje.
4. Mezi služby, které Pronajímatel svému Nájemci neposkytuje, patří například Svoz a likvidace komunálního odpadu, který si musí zajistit sám Nájemce na své náklady. Dále Pronajímatel svému Nájemci neposkytuje ani internetové či telefonní připojení, které by mohl Provozovatel Kavárny na ESF MU využívat. Tyto služby si opět musí zajistit sám Nájemce na své náklady.
5. Výše nájemného za neúplnou část měsíce bude stanovena v poměrové výši.

V. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Vždy po skončení kalendářního měsíce provede Pronajímatel vyúčtování plateb za služby za uplynulý kalendářní měsíc. Pronajímatel přeúčtuje Nájemci náklady za služby dle skutečné spotřeby Nájemce v cenách za služby požadovaných od přímých či nepřímých dodavatelů služeb.
 - výše plateb za elektrickou energii a vodné a stočné bude stanovena na základě odečtu stavu podružných měřidel;
 - výše plateb za vytápění a ostrahu objektu je stanovena výpočtem (výpočet je součástí Přílohy č. 2 této Smlouvy).
2. V souladu s čl. III odst. 2 nebude Nájemce hradit platby za služby za měsíce červenec a srpen, pokud v těchto měsících nebude Kavárna provozována nebo nedohodne-li se Nájemce s Pronajímatelem jinak.
3. Nájemné a platby za služby jsou splatné vždy pozadu na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost je stanovena 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.
4. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí poslední kalendářní den měsíce, za který je nájemné poukazováno.
5. Daňové doklady (faktury) vystavené smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou budou obsahovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů.
6. Nájemce bude veškeré platby nájemného a za služby platit na bankovní účet Pronajímatele uvedený v hlavičce této smlouvy.
7. Nájemné může Pronajímatel každoročně k 1. dubnu, nejdříve však po 12 měsících od uzavření této smlouvy, zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Tuto úpravu nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci písemnou formou na jeho korespondenční adresu. Pokud Pronajímatel neoznámí Nájemci zvýšení nájemného do 60 dnů od výše uvedeného termínu, jeho nárok valorizovat nájemné v příslušném kalendářním roce zaniká. Uplatněním tohoto odstavce této smlouvy nemůže v žádném případě dojít ke snížení nájemného.

V² JISTOTA

1. Nájemce je povinen nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu smlouvy složit na účet Pronajímatele uvedený v hlavičce této smlouvy, s užitím variabilního symbolu 568009, jistotu ve výši **50 000,- Kč** (slovy: padesáttisíc korun českých).
2. Pronajímatel je oprávněn jistotu kdykoliv v průběhu nájemního vztahu použít k úhradě veškerých pohledávek Nájemce z této smlouvy včetně jejich příslušenství.
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.
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.

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.

V72 PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PRONAJATÉHO PROSTORU

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 plánovanému stavebnětechnickému a právnímu stavu Pronajatého prostoru.
2. Pronajímatel předá Nájemci Pronajatý prostor do užívání v první den sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak; O předání Pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol, který po předání podepíše obě smluvní strany.
3. Nejpozději k poslednímu dni nájmu do 16.00 hod. je Nájemce povinen předat Pronajatý prostor zpět Pronajímateli vyklizený a uklizený, nově vymalovaný do barvy původní při převzetí místností od Pronajímatele, bez poškození a závad ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením odpovídajícímu době a účelu nájmu včetně všech klíčů, listin a dalších věcí, které od Pronajímatele obdržel nebo které jinak obdržel. O předání Pronajatého prostoru po skončení nájmu bude sepsán přebírací protokol.
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.
5. Stav Pronajatého prostoru bude při předání a převzetí zdokumentován pořízením fotografií anebo videonahrávky k okamžiku jejich předání a převzetí. Nedílnou součástí předávacího a přebíracího protokolu bude zaznamenání stavu existujících měřidel médií, která jsou součástí služeb poskytovaných dle této smlouvy.

V73 PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ

1. Pronajatý prostor a Movité vybavení budou po celou dobu trvání nájemní smlouvy využívány pouze v souladu s potřebami a požadavky Pronajímatele, zejména pak pro potřeby studentů, zaměstnanců a návštěvníků Pronajímatele.
2. Nájemce bude užívat společně s ostatními nájemci a Pronajímatelem společné prostory Budovy.
3. Nájemce může přenechat Pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Pronajatý prostor a uvádět adresu Pronajatého prostoru jako své sídlo, místo podnikání, provozovnu, či sídlo nebo provozovnu jakékoliv jiné právnické osoby. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
5. Nájemce je povinen Pronajatý prostor a další prostory příslušející k nim 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.

6. Nájemce nesmí chovat v Pronajatém prostoru jakékoliv živočichy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné a jiné právní předpisy týkající se užívání Pronajatého prostoru, zejména předpisy BOZP, PO a hygienické předpisy včetně interních předpisů Pronajímatele, jejichž znalost Nájemce potvrzuje podpisem této smlouvy (především pak Provozní řád budovy ESF MU).
8. Nájemce odpovídá za dodržování zákazu kouření, zákazu prodeje a konzumace alkoholických nápojů jak v Pronajatém prostoru, tak v prostorách Budovy, které bude Nájemce spoluužívat, pokud se s Pronajímatelem písemně nedohodne jinak.
9. Nájemce je oprávněn umístit označení provozovny na místo a v podobě schválené Pronajímatelem. Propagaci služeb může Nájemce umísťovat jen na místech vyhrazených k tomuto účelu Pronajímatelem.
10. 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.
11. Nájemce je povinen zajistit, aby osoby Nájemce (návštěvy, zákazníci či zaměstnanci), které užívají Pronajatý prostor nebo se v něm pohybují, dodržovaly podmínky této smlouvy. V případě porušení podmínek této smlouvy osobou, která užívá Pronajatý prostor nebo se v něm pohybuje (a to i neoprávněně) se takové jednání považuje za porušení podmínek této smlouvy Nájemcem s veškerými důsledky s tím spojenými.
12. Nájemce se zavazuje zaplatit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Pronajímateli v důsledku užívání Pronajatého prostoru a provozu zařízení Nájemce.
13. Nájemce je povinen disponovat po celou dobu trvání nájmu platným živnostenským oprávněním s předmětem podnikání Hostinská činnost (druh živnosti: ohlašovací řemeslná). Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení Nájemní smlouvy.
14. Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů státní správy a samosprávy si Nájemce zajistí samostatně na vlastní náklady. Kopie pravomocných povolení (zejména povolení příslušné Hygienické stanice) předá Nájemce Pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejich obdržení. Nájemce nesmí provozovat kavárnu bez výše uvedených správních aktů.
Obdržení příslušných rozhodnutí je odpovědností Nájemce a Nájemce nemá právo požadovat slevu na nájemném a nemá právo ukončit tuto smlouvu z důvodu, že neobdržel příslušná rozhodnutí.
15. Další podmínky nájmu jsou ujednány v příloze č. 4 smlouvy.

☒. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODY

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění vztahující se na škody způsobené poškozením Budovy v důsledku živelných událostí. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

X. VSTUP DO BUDOVY A PRONAJATÉHO PROSTORU

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele měnit vložky zámku od dveří Pronajatého prostoru. V případě výměny vložky zámku je Nájemce povinen bezodkladně předat Pronajímateli jedno vyhotovení klíčů od nové vložky zámku.
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 odečtu měřidel služeb či zjištění technického stavu Pronajatého prostoru v případě, že takové práce nesou odkladu.
3. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Pronajatého prostoru po oznámení této skutečnosti nejméně 24 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.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru ve výjimečných případech bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost či nasvědčují-li okolnosti, že takový stav či situace může nastat. Pronajímatel musí Nájemce bezodkladně uvědomit a informovat jej o důvodech vstupu do Pronajatého prostoru.

X² OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY

1. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Pronajatého prostoru. Opravy a údržbu v rozsahu nepřevyšujícím 2.000,- Kč za jednotlivou opravu/údržbu je Nájemce vždy povinen provést na vlastní náklady.
2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, opravy či jiné změny Pronajatého prostoru (společně dále jako „**Úpravy**“) mimo předchozí článek této smlouvy, a to ani na svůj náklad, bez písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele bude výslovná specifikace Úprav včetně jejich popisu a seznamu a písemná dohoda o jejich financování.
3. V případě porušení předchozího článku 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.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti (5) dnů od vzniku takové skutečnosti, oznámit Pronajímateli potřebu provedení těch oprav či úprav Nebytového prostoru, které má provést Pronajímatel na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli jejich provedení.
5. Nesplní-li Pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Nebytového 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.

X² UKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem Pronajatého prostoru končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) jednostrannou písemnou výpovědí dle této smlouvy.

2. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu s výpovědní dobou tři (3) měsíce, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že:
 - a) Nájemce hrubě porušil tuto smlouvu a neprovedl nápravu vadného stavu ani ve lhůtě podle písemné výzvy Pronajímatele;
 - b) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Pronajatý prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek v Pronajatém prostoru nebo v Budově;
 - c) Nájemce neprovádí řádně údržbu a opravy Pronajatého prostoru;
 - d) Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele Pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě;
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby anebo o změnách stavby, jež brání užívání Pronajatého prostoru;
 - f) Nájemce je déle než třicet (30) dnů v prodlení s uhrazením splatného nájemného nebo platby za služby.Výpověď bude účinná dnem doručení výpovědi Nájemci.
4. Výpověď z nájmu musí být dána písemně.
5. Po skončení nájmu nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem. Smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.

XIV. SANKCE

1. V případě prodlení Nájemce se zaplacením splatného nájemného nebo platby za služby je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že Nájemce Pronajatý prostor nepředá Pronajímateli ve stanovené lhůtě po ukončení nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti a také hradit alikvotní část nájemného a plateb za služby po celou dobu prodlení.
3. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě v této smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody či ušlého zisku.
4. Smluvní pokuta je splatná vždy nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uhrazení na účet uvedený v této výzvě.

XV. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

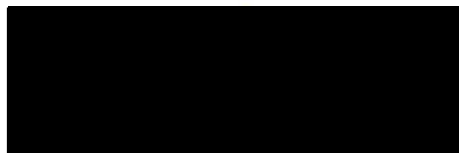
1. V případě, že Nájemce nezaplatí platby za první měsíc nájemního vztahu ve lhůtě dle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn do jednoho (1) týdne od uplynutí této lhůty odstoupit od této smlouvy.

XVI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu oběma smluvními stranami.

2. 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.
3. 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 Pronajatém prostoru a patří Nájemci.
4. Smluvní strany vylučují použití ustanovení občanského zákoníku §§ 1798 a 1801 o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem.
5. 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.
6. 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.
7. Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle této smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou smluvních stran.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - 1) Seznam místností a plány Pronajatého prostoru;
 - 2) Seznam služeb;
 - 3) Movité vybavení;
 - 4) Další podmínky nájmu.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou (2) vyhotoveních.

V Brně dne 26.7.2017



Masarykova univerzita
Mgr. Marta Valešová, MBA
Pronajímatel



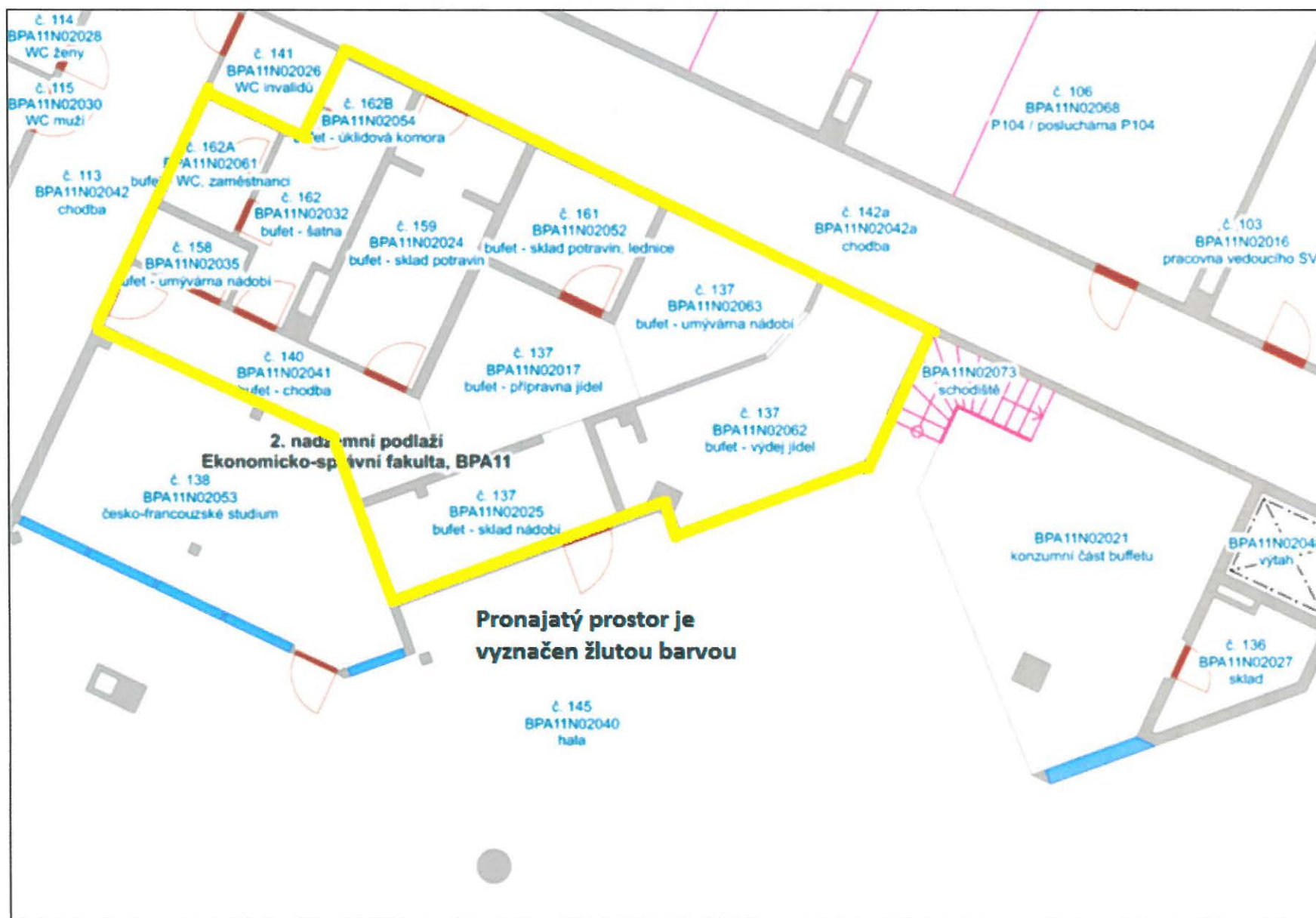
V Brně dne 26.7.2017



Ing. Lenka Hrbáčová
Nájemce

Příloha č. 1: Seznam místností a plán Pronajatého prostoru

Číslo místnosti	Podlaží	Účel místnosti	Plocha místnosti v m²
BPA11N02062	2.NP	Místnost s výdejním pultem	4,7
BPA11N02025	2.NP	Sklad	10,87
BPA11N02063	2.NP	Umývárna nádobí	11,45
BPA11N02017	2.NP	Příprava jídel	8,53
BPA11N02052	2.NP	Sklad potravin, lednice	5,13
BPA11N02041	2.NP	Chodbička	8,18
BPA11N02024	2.NP	Sklad potravin	9,83
BPA11N02032	2.NP	Šatna	5,4
BPA11N02054	2.NP	Úklidová komora	1,28
BPA11N02035	2.NP	Umývárna nádobí	1,81
BPA11N02061	2.NP	WC zaměstnanci	2,73



Příloha č. 2: Seznam služeb

Seznam služeb	
a)	dodávka elektrické energie
b)	dodávka vody (vodné a stočné)
c)	dodávka tepla
d)	ostraha Budovy

Způsob úhrady podílů na provozních nákladech spojených s užíváním nebytových prostor:

elektrická energie

dle odečtu samostatných elektroměrů

vodné a stočné

dle odečtu samostatných vodoměrů

tepelná energie

dle přijatých faktur – výpočet dle využívané výměry z celkové plochy budovy fakulty
(69,91 m² z 11 682,18)

ostraha budovy

dle platových výměrů vrátných včetně odvodů – stav ke dni 1. 2. běžného roku – výpočet dle využívané výměry z celkové plochy budovy fakulty (69,91 m² z 11 682,18)

Příloha č. 3: Movité vybavení

Předmět pronájmu bude v období červenec až srpen 2017 stavebně a interiérově rekonstruován. Movité vybavení v dotčených prostorech tedy bude finálně známo až po dokončení těchto rekonstrukcí, kdy bude nové vybavení zavedeno do majetku Pronajímatele. Nicméně movité vybavení Pronajatého prostoru je již v současnosti zřejmé z příložené projektové dokumentace (viz obsah CD), kde jsou veškeré stavební a interiérové úpravy Pronajatého prostoru detailně popsány. Po zavedení nového vybavení Pronajatého prostoru do majetku Pronajímatele bude seznam Movitého vybavení předán Nájemci.



Příloha č. 4: Další podmínky nájmu

A. Smluvní strany sjednaly rovněž následující podmínky nájmu:

- 1) Nájemce se zavazuje, že Kavárna na ESF MU bude provozována minimálně v následujícím časovém rozsahu: v pracovní dny nejméně od 7:30 do 20:00 hodin, o sobotách s výukou minimálně od 10:00 do 15:00 hodin. Změna otevírací doby je možná pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 2) Provoz Kavárny budou zajišťovat minimálně 2 pracovníci současně, přičemž minimálně jeden z nich bude mluvit anglickým jazykem na úrovni minimálně B1.
- 3) Nájemce je povinen zajistit úklid Pronajatých prostor na vlastní náklady nebo vlastními silami. Vedle Pronajatých prostor bude Nájemce zajišťovat na vlastní náklady nebo vlastními silami úklid v přilehlém prostoru před bufetem, který nespadá do Pronajatého prostoru, nicméně se jedná o konzumní část bufetu, za jejíž úklid Nájemce zodpovídá.
- 4) Nájemce se zavazuje, že zajistí přijatelné ceny nabízeného sortimentu tak, aby odpovídaly cenám v čase a místě obvyklým.
- 5) Nájemce se zavazuje, že zajistí možnost platit stravenkami a platebními kartami.
- 6) Nájemce se zavazuje na výzvu Pronajímatele (minimálně 2x v průběhu kalendářního roku, pokud Pronajímatel neurčí jinak) zúčastnit se společné schůzky se zástupci vedení fakulty a akademického senátu, kde budou diskutovány budoucí úpravy ve skladbě sortimentu a případně další provozní opatření.
- 7) Nájemce se zavazuje, že skladba a rozsah nabízeného sortimentu bude odpovídat provozu akademické a studentské kavárny. V nabízeném sortimentu tak budou zahrnuty alespoň níže uvedené produkty:
 - a) studené nealkoholické nápoje:
 - slazená minerální voda – min. 3 druhy
 - neslazená minerální voda – min. 3 druhy
 - neperlivá voda – min. 2 druhy
 - limonáda - min. 3 druhy
 - mošty – min. 2 druhy
 - b) teplé nápoje (různé druhy čajů a kávy) - je kladen důraz na širokou nabídku teplých nápojů, zejména u druhů kávy, se širším rozsahem nabízené kvality, od nejnižší kvality až po nejvyšší kvalitu, s tím, že bude zachován poměr kvalita/cena
 - c) mléko, kakao, horká čokoláda
 - d) čerstvé pekařské a cukrářské výrobky:
 - rohlík, houska, celozrnné pečivo
 - koláče, cukrovinky
 - zákusky – min. 3 druhy
 - jiné pochutiny ke kávě (např. croissant) – min. 2 druhy
 - oplatky – min. 4 druhy
 - čokoláda – min. 2 druhy
 - e) čerstvé výrobky studené kuchyně (čerstvé a připravované na místě):
 - chlebičky – min. 2 druhy
 - obložené chleby – min. 1 druh
 - bagety – min. 3 druhů

- zapékané panini – min. 1 druh
- f) lahůdkové saláty – min. 2 druhy
- g) zeleninové saláty – min. 2 druhy
- h) ovocný salát – min. 1 druh
- i) pomazánky – min. 2 druhy
- j) mléčné výrobky:
 - sýry – min. 3 druhy
 - jogurty – min. 3 druhy
 - jogurtové nápoje – min. 3 druhy
 - kefír – min. 1 druh
- k) slané pochutiny
 - slané tyčinky, brambůrky, apod.
- l) ovoce/zelenina
- m) teplá polévka (případně v kombinaci s čerstvou bagetou nebo salátem jako „menu“ za zvýhodněnou cenu)

B. Nájemce v rámci své nabídky ve výběrovém řízení konkretizoval některé výše uvedené položky následovně, včetně předpokládaných cen sortimentu (ceny jsou uvedeny vč. 15% DPH):

1. Teplé nápoje

espresso	27
americano	27
macchiato	30
dezzert caffe (s karamellem)	35
cappuccino	35
caffe latte	40
flat white	48
doppio	40
turek	27
bezkofeinová	27
Čaj 0,3 l (černý, ovocný, zelený, bylinkový), vč. citronu	20
čaj 0,3 l z čerstvého zázvoru s citronem	30
kakao	30
čokoláda	40
sojové mléko	5

Čerstvě pražená káva bude dodávána z pražírny Litovel Cafe Gape.

Název kávy: Modesto 70% arabica, 30% robusta.

Všechny nápoje mohou být s sebou do papírových kelímků nebo do porcelánu.

Čaje jsou připravovány ze značkových výběrových směsí.

2. Studené nápoje

perlivá voda 0,5 l a 0,75 l	15
perlivá voda 1,5 l	20
neperlivá voda 0,5 l a 0,75 l	15
ochucené neslazené minerálky 0,5 l (5 příchutí)	20
ochucené neslazené minerálky 1,5 l (5 příchutí)	25
Rájec ochucený 0,75 l	23
7up 0,5 l	23
Pepsi 0,5 l	23
Pepsi light 0,5 l	23
Mirinda 0,5 l	23
Top topic 0,5 l (3 příchutě)	23
Kofola 0,5 l (4 příchutě)	23
Kofola 1 l	30
Multivitamín 0,5 l (3 druhy)	35
Vinea 0,5 l (2 druhy)	23
Ledový čaj Lipton 0,5 l (3 druhy)	35
Hoštětínský mošt BIO sklo (jablko, červená řepa, rakytník, meruňka) 0,75 l	55
Pragomošt sklo 0,33 l (Pragerova limonáda originál)	35
zeleninové a ovocné šťávy UGO (až 8 příchutí)	39
džus 1 l, pomeranč, jablko	40
Vincentka	40
Red bull	55
Kombucha sklo	50

Dodavateli nápojů jsou: Pepsi cola, Kofola, Mošťák, UGO kofola, Makro
V letních měsících je uvažováno o prodeji domácích limonád připravených z čerstvého ovoce a bylinek, např. limetková s mátou, malinová s ovocem, tropická směs, atd.

3. Mléčné výrobky

Tapioca puding (bez mléka, 4 příchutě)	30
bílý jogurt	12
kefír bílý, ochucený	22
ovocný jogurt sklo	25
Alpro dezert soya	30
Alpro soya drink	30
plátkový sýr balený	25
tavený sýr	30

Dodavateli mléčných výrobků jsou: Bidfood, Makro, Tapioca

4. Pečivo

rohlík tukový světlý	3
rohlík tmavý cereální	7
koláček (tvarohový, ořechový, povidlový)	13
kobliha s pudinkem	13
kobliha s marmeládou	13
tvarohový šáteček	13
Vlčnovský vdoleček	10
smajlík	15
muslík	15
croissant máslový	13
croissant čokoládový	20
sýrový šnek velký	25
obložený chlebiček (3 druhy)	18

Dodavateli pečiva jsou: Bílovičká pekárna, Pekařství Javor Vlčnov, Bidfood, Lahůdky Brno.

5. Cukrovinky

Bombus RAW tyčinky (8 příchutí)	30
Lubnické sušenky	35
Povidlové perníčky	35
Oplatky Manner	25
čokoláda 100 g (3 druhy)	35
Fidorka, Kofíla, Banánek	15
slané tyčinky	20
Brambůrky	35
žvýkačky, Tic tac	20

Dodavateli cukrovinek jsou: Makro, Pekařství Javor Vlčnov

6. Vlastní výroba

Všechny výrobky v této kategorii jsou připravovány vždy ráno čerstvé, z čerstvých surovin přímo v naší provozovně. Skladba zeleninových a ovocných salátů je odvislá od sezonní nabídky.

<p>Bageta obložená:</p> <ul style="list-style-type: none"> • šunka, sýr (majonéza, hlávkový salát, rajče, šunka výběrová, sýr gouda) • mozzarella, rajče (majonéza, ledový salát, rajče, mozzarella) • tuňák, vejce (majonéza, tuňák, sýr gouda, salát hlávkový, vejce) • sýr, vejce (majonéza, hlávkový salát, 2 druhy sýrů, vejce, rajče) • slaninová (hořčice, ledový salát, slanina, kyselý okurek, rajče) • sýrová (máslo, hlávkový salát, sýr gouda, uzený sýr, rajče) 	40
--	----

Párek v rohlíku (s hořčicí nebo kečupem)	15
Sandwich: <ul style="list-style-type: none"> • vaječný • tuňákový 	40
Plněná pita: <ul style="list-style-type: none"> • šunka, sýr • hermelínová 	35
Plněný croissant (brusinky, ementaler, salát)	25
Obložený rohlík (máslo, salám)	15
Obložená pletýnka	25
Vaječný chléb	18
Škvarkový chléb	18
Těstovinový salát	39
Zeleninový salát velký: <ul style="list-style-type: none"> • šunka, sýr • balkánský sýr • tuňák, vejce Salát je neochucený, na dochucení je v ceně zahrnutý dressing, olivový olej, balsamico	49
Zeleninové špagety s nivou a ořechy	49
Těstoviny s jogurtem a tuňákem	39
Penne s rajčatovou salzou	40
Paprikové těstoviny s ementálem	40
Smetanové noky se špenátem	40
Humus se zeleninou	40
Kuskus se zeleninou	35
Salát z červené čočky s hlívou a sušenými rajčaty	35
Skládaný zeleninový salát	35
Ovocný salát s jogurtem	25
Zapékané panini: <ul style="list-style-type: none"> • šunka, sýr • slaninové • hermelínové 	50
Obědové menu I (polévka + bageta)	60
Obědové menu II (polévka + salát nebo polévka + panini)	70
Snídaňové menu (káva + mléko + croissant)	40
Polévka 0,4 l velká <ul style="list-style-type: none"> • dle denní nabídky, vždy bezmasá a většinou bez mléka a mouky (vegan), např. bramborová s rozmarýnem, z červené řepy a rajčat, květáková kari, minestrone, cibulová, z červené čočky a zázvoru, kulajda s vejcem, špenátová s ementalerem, z hlívy ústříčné atd.) k polévce je podávána rozpečená bagetka	35

7. Sladké dezerty a dorty

Tvarohový Míša s čokoládou	20
Ovocný pohárek jahodový	35
Ovocný pohárek borůvkový	35
Pudink s chia semínky	25
Jáhlová kaše s čokoládou a ořechy	30
Tiramissu	35
Dorty domácí:	35
• sacher	
• bezé	

Produkty vlastní výroby budou podávány v jednorázových obalech. Provozovatel zajistí svoz tříděného odpadu s autorizovanou osobou.

Provozovatel bude sortiment vlastní výroby průběžně obměňovat a prostřídávat.

Dodavateli surovin pro vlastní výrobu jsou například: Makro, Bidfood, Zelenina Drápela, Uzeniny Hadač a Zapletal Rosice, atd.

8. Ovoce

Dle sezonní nabídky, 1 ks á 10,- Kč, např. banán, jablko, pomeranč.

9. Ostatní

papírové kapesníky	5
propiska	15
dámské hyg. potřeby	40

C. Personál pro provoz kavárny

Každý zaměstnanec bude mít uzavřen s provozovatelem pracovní-právní vztah. Všichni zaměstnanci hovoří solidně anglicky a mají baristické zkoušky na přípravu kávy s certifikátem.

Předpokládání zaměstnanci:

- Karmen Jajová, 28 let, AJ, NJ, vyučena kuchař/číšník, praxe 4 roky Kavárna Slunečnice Frýdek Místek, 2 roky kavárny FSS
- Jaroslav Matula, 35 let, AJ, 10 let praxe v oboru (Art kavárna, Placzek, Mezanino, Spirit), 2 roky kavárna FSS, baristické zkoušky
- Pavel Hrbáč, 29 let, AJ, NJ, 2 roky praxe v kavárně FSS, baristické zkoušky
- Veronika Daňková, 32 let, AJ, IT, vyučena kuchař/číšník, praxe Cafe Nový Jičín, kavárna Placzek, Suterén pub, baristické zkoušky
- Pavel Štolpa, 31 let, AJ, vyučen kuchař/číšník, praxe Kavárna Mor. Krumlov, Mezanino, bar Spirit, barista – školení, soutěže.
- Dále jsou uvažovány 2 pomocné pracovní síly na zpracování zeleniny, úklid atd.