

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201
a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi:

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

veřejná vysoká škola zřízená zákonem č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně
se sídlem: nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín
zastoupena: Ing. Silvií Vodinskou, kvestorkou
IČO: 70883521
DIČ: CZ70883521
KB č. ú.: [REDAKCE]
za věcné plnění odpovídá: [REDAKCE] děkan Fakulty aplikované informatiky

dále jako „pronajímatel“

a

EA 2, s r. o.

se sídlem: Vavrečkova 7074, 760 01 Zlín
zastoupená: Ondřejem Bětákem / Tamarou Bětákovou, jednatelem
IČO: 29352070
DIČ: CZ29352070
společnost zapsaná v OR vedená u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 74503/KSBR
č. ú.: [REDAKCE]

dále jako „nájemce“

s následujícím obsahem:

I.

Úvodní ujednání

- 1) Pronajímatel je jakožto vlastník oprávněn výlučně nakládat s následující nemovitostí: stavba č. p. 4511 v části obce Zlín, stojící na pozemku p. č. st. 6049, p. č. st. 8594/1, p. č. st. 8594/2, p. č. st. 8594/3, vše v k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsaná na LV č. 1584, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín (dále jen „Budova“).
- 2) Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory označené jako kancelář č. **51/416** nacházející se ve 4. NP výše uvedené Budovy a společné prostory ve 4. NP a kancelářský nábytek umístěný v nebytových prostorách (dále jen „prostory sloužící podnikání“). **Celková podlahová plocha prostor kanceláře č. 51/416 je 16,58 m² a celková plocha společných prostor je 0,66 m².** Přesná poloha prostor sloužících podnikání umístěných v předmětné Budově, je zřejmá ze situační kresby, která tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě a je její nedílnou součástí. Kancelářský nábytek je přílohou č. 2 k této smlouvě a je její nedílnou součástí.
- 3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává k užívání nájemci shora uvedené prostory sloužící podnikání včetně jejich vybavení, a to za podmínek dohodnutých v dalších ustanoveních této smlouvy. Nájemce prostory sloužící podnikání k užívání přijímá a zavazuje se hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání, jakož i plnit další povinnosti z této smlouvy vyplývající.
- 4) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostor sloužících podnikání a že je ke dni uzavření této smlouvy shledal způsobilými k níže sjednanému účelu nájmu.

II.

Účel nájmu

Nájemce je oprávněn nebytové prostory užívat pouze ke sjednanému účelu, a to jako kancelář.

III.

Doba nájmu

- 1) Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou a to od **1. 5. 2025**. Není-li uvedeno dále jinak, pak takto sjednaná doba nájmu zahrnuje i dobu, kterou nájemce potřebuje k přípravě prostoru ke sjednanému účelu nájmu, jakož i dobu nezbytnou pro úklid a předání prostoru zpět pronajímateli po ukončení nájmu.
- 2) Pronajímatel i nájemce mohou tuto nájemní smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékolik ze smluvních stran, a to bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 2 měsíce a začne běžet počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Výpověď je nutné učinit písemně, formou doporučeného dopisu, odeslaného druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že druhá smluvní strana odmítne převzít výpověď z jakéhokoli důvodu anebo se nepovede doručit výpověď z jiného důvodu, má se za doručenu desátým dnem od jejího odeslání.
- 4) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit, vstoupí-li nájemce do likvidace, je-li na nájemce prohlášen konkurz či je-li prohlášení konkurzu zamítnuto pro nedostatek majetku. Pronajímatel je rovněž oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit, byl-li vůči nájemci podán exekuční návrh. Pronajímatel je dále oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce provede stavební či stavebnětechnické úpravy prostor sloužících podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele dle této smlouvy, dále také pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného dle čl. V., poplatku za plnění dle čl. VI. této smlouvy déle než 30 dní. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit také v případě, že nájemce pronajaté prostory užívá k ilegální činnosti, nebo činnosti, která je způsobila poškodil dobré jméno pronajímatele nebo dá v rozporu s ustanoveními této smlouvy pronajaté prostory do podnájmu. Odstoupení nabývá účinnosti doručením písemného oznámení o odstoupení nájemci.

IV.

Předání a převzetí nebytových prostor

- 1) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel předá nájemci prostory sloužící podnikání bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy, nejpozději však do 7 dnů za účasti zástupců obou smluvních stran, kterými jsou na straně pronajímatele [REDAKCE] a na straně nájemce **Tamara Bětáková** jako osoba výkonná.
- 2) O předání a převzetí prostor sloužících podnikání bude sepsán ve dvou vyhotoveních předávací protokol, který podepíší zástupci obou smluvních stran dle předchozího odstavce. Každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení protokolu. V předávacím protokolu bude mimo jiné uveden počet klíčů předaný nájemci od každé pronajímané kanceláře.

V.

Nájemné

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem prostor sloužících podnikání včetně vybavení nájemné sjednané dohodou smluvních stran ve výši **3.017 Kč měsíčně bez DPH** (dále též jen „**Nájemné**“).
- 2) K Nájemnému bude pronajímatelem připočteno DPH ve výši dle příslušného právního předpisu.
- 3) Nájemce je povinen hradit pronajímateli Nájemné měsíčně, a to vždy na základě faktury splňující náležitosti daňového dokladu, která bude pronajímatelem vystavena do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno. Splatnost faktury je 30 dnů ode dne vystavení.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že faktura bude zaslána v elektronické podobě ve formě samostatného elektronického souboru ve formátu .pdf přiloženého k e-mailové zprávě odeslané na uvedenou e-mailovou adresu. **info@ea2.cz**
- 5) Smluvní strany se dohodly a souhlasí s tím, že veškeré elektronické faktury budou považovány za doručené následující den po dni prokazatelného odeslání elektronické faktury na e-mailovou adresu uvedenou ve smlouvě.

- 6) V případě změny e-mailové adresy pro zasílání faktur se nájemce zavazuje změnu neprodleně oznámit druhé smluvní straně, a to na e-mailovou adresu: pohledavky@utb.cz. Neoznámení změny e-mailové adresy jde k tíži nájemce.
- 7) Nájemné bude nájemcem hrazeno na běžný účet pronajímatele uvedený v hlavičce smlouvy pod variabilním symbolem, kterým bude číslo příslušné faktury.

VI. Poskytovaná plnění

- 1) Vedle Nájemného dle čl. V. této smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli poplatků za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání, a to za:
 - a) elektrickou energii,
 - b) otop,
 - c) vodné a stočné,
 - d) ostatní služby (odvoz komunálního odpadu, ostraha, úklid).

v celkové výši: **2.155 Kč měsíčně bez DPH.**

- 2) K Poskytovaným plněním bude pronajímatelem připočtena sazba DPH ve výši dle příslušného právního předpisu.
- 3) Nájemce je povinen hradit pronajímateli poplatky za Poskytovaná plnění měsíčně, a to vždy na základě faktury splňující náležitosti daňového dokladu, která bude pronajímatelem vystavena do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den kalendářního měsíce, za který jsou poplatky za Poskytovaná plnění placeny. Splatnost faktury je 30 dnů ode dne vystavení. Pro úhradu faktury za Poskytovaná plnění platí čl. V. odst. 4 až 7 této smlouvy.
- 4) Smluvní strany se tímto dohodly na každoroční valorizaci Nájemného a poplatků za Poskytovaná plnění zohledňující meziroční míru inflace nejdříve k 1. 1. 2027 následovně: pronajímatel je oprávněn po zveřejnění míry inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok (podle oficiálního sdělení Českého statistického úřadu) s účinností vždy k 1. lednu příslušného roku jednostranně upravit výši Nájemného uvedenou v čl. V. odst. 1) a Poskytovaného plnění uvedeného v čl. VI. odst. 1) této smlouvy, a to o hodnotu takto zveřejněné výše inflace za předcházející kalendářní rok. Pronajímatel je povinen o upravené výši Nájemného a poplatků za Poskytovaná plnění bez zbytečného odkladu písemně nájemce vyrozumět (vyrozumění o valorizaci). Pronajímatel je oprávněn nájemci vyúčtovat rozdíl mezi Nájemným a poplatky za Poskytovaná plnění po zohlednění inflace a Nájemným a poplatky za Poskytovaná plnění skutečně v daném kalendářním roce zaplacenými, vyúčtování včetně náležitě faktury zašle pronajímatel nájemci současně s vyrozuměním o valorizaci. Splatnost faktury je 30 dnů ode dne vystavení. Pro úhradu faktury platí čl. V. odst. 4 až 7 této smlouvy.

VII. Podnájem

Nájemce není oprávněn dát prostory sloužící podnikání do podnájmu jakékoliv třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VIII. Práva a povinnosti stran

- 1) **Nájemce je povinen:**
 - a) dodržovat Provozní řád Budovy, se kterým je nájemce povinen se seznámit a který je k dispozici na recepci Budovy;
 - b) užívat prostory sloužící podnikání v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s příslušnými právními předpisy; a hradit Nájemné a poplatky za Poskytovaná plnění ve výši a způsobem v této smlouvě sjednaným;

- c) udržovat prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém k řádnému užívání po celou dobu platnosti této smlouvy; dbát na čistotu a pořádek v pronajatých prostorách;
- d) v nezbytně nutném rozsahu umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce vstup do nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu a ověření, zdali jsou nebytové prostory užívány v souladu s touto smlouvou;
- e) stavební a stavebnětechnické úpravy pronajatých prostor provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a v souladu s čl. X této smlouvy; nebude-li mezi stranami dohodnuto v jednotlivém případě jinak, je nájemce povinen provedené úpravy ke dni skončení nájmu na své náklady odstranit a pronajaté prostory uvést do původního stavu před jejich provedením. Neučiní-li tak, odstraní tyto úpravy pronajímatel na náklady nájemce,
- f) bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání nebytových prostor, přičemž je povinen umožnit jejich odstranění; v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která vznikne včasným neoznámením závad či v případě, kdy nájemce neumožní pronajímateli jejich odstranění;
- g) v den skončení sjednaného užívání je nájemce povinen předat pronajímateli prostory sloužící podnikání vyklizené a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, o stavu předání a převzetí nebytových prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol; škody vzniklé na předmětu nájmu (vč. jeho součástí či příslušenství) po dobu trvání nájmu je nájemce povinen pronajímateli nahradit, nedohodnou-li se strany jinak. Nájemce je povinen vzniku takových škod předcházet;
- h) sdělit pronajímateli jména osob, které budou využívat pronajaté prostory sloužící podnikání; jiným osobám nesmí nájemce umožnit vstup do pronajatých prostor, pokud tak učiní, jedná se o důvod pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele;
- i) neprodleně ohlásit pronajímateli změnu z neplátce DPH na plátce DPH či změnu sídla.

2) Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání;
- b) odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání prostor sloužících podnikání;
- c) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat prostory sloužící podnikání v souladu s touto smlouvou;
- d) řádně zabezpečovat plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání.

3) Pronajímatel má právo:

s vědomím nájemce provést kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění stavu majetku, rovněž tak má právo vstupu do prostor při prováděných opravách, a to za předchozího projednání s nájemcem. V případě havárie má pronajímatel právo okamžitého vstupu do předmětu nájmu, a to za účelem odstranění havárie. Pro tento účel bude klíč od místnosti uložen na recepci Budovy. O použití bude vykonán zápis do knihy a nájemce neprodleně informován. Pro tyto účely bude udržovat nájemce platné telefonické kontaktní údaje – **Tamara Bětáková.** [REDACTED]

IX.

Sankce

- 1) V případě prodlení nájemce s úhradou faktury je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) V případě prodlení nájemce s vyklizením nebytových prostor po skončení nájmu ve sjednaném termínu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení.

- 3) Ujednání o smluvních pokutách nemají vliv na náhradu škody, její uplatnění ani vymáhání.

**X.
Doručování**

Veškeré písemnosti dle této smlouvy si budou smluvní strany doručovat na jejich adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

**XI.
Závěrečná ustanovení**

- 1) Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 2) Veškeré změny této smlouvy nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně, jako takové označeny, očíslovány a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 3) Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 5) Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jeden. Pokud bude vyhotovena a podepsána elektronicky, každá smluvní strana připojí v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, svůj kvalifikovaný elektronický podpis. Každá strana bude mít k dispozici elektronickou verzi smlouvy, která bude považována za závaznou.
- 6) Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy v jakémkoli směru nezákonným, neplatným či nevykonatelným, zákonnost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli takové nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonnému, neplatnému či nevykonatelnému ustanovení svým významem co nejbliže.
- 7) Smluvní strany tímto prohlašují, že obsah této smlouvy přečetly, plně mu rozumějí, a smlouvu uzavírají v dobré víře jako akt své svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 8) Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Zakreslení nebytových prostor
 - Příloha č. 2: Soupis vybavení – kancelářský nábytek
 - Příloha č. 3: Předávací protokol při nastěhování
 - Příloha č. 4: Předávací protokol při vystěhování

Ve Zlíně dne 30.4.2025

za pronajímatele

za nájemce

.....
Ing. Silvie Vodinská
kvestorka

.....
Tamara Bětáková
jednatel

