

SMC 2101/07/17

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor, Janáčkovo náměstí 2a, Brno

uzavřena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

Článek I. Smluvní strany

Masarykova univerzita

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

Zastoupena Mgr. Martou Valešovou, kvestorkou

V provozně-technických věcech jedná Ing. Ivo Jurtík, tajemník Filozofické fakulty Masarykovy univerzity na adrese Arna Nováka 1/1, 602 00 Brno („FF MU“)

IC: 002 16 224; DIČ: CZ00216224

Veřejná vysoká škola

Nezapisuje se do obchodního rejstříku

(dále jen „Pronajímatel“)

KAVA TEAM s.r.o.

Se sídlem č.p. 62, 671 73 Dolní Dubňany

Kontaktní a fakturační adresa: Janáčkovo náměstí 654/2a, 602 00 Brno, Veverí

číslo provozovny 1003169376

Zastoupena (i v provozně-technických věcech) Mgr. Kateřinou Eichlerovou, jednatelkou společnosti

IC: 277 55 231; DIČ: CZ 277 55 231 Plátce DPH

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, číslo 10031693 v souladu s předmětem činnosti/podnikání společnosti - hostinská činnost a ostatní

(dále jen „Nájemce“)

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytových prostor, situovaných v přízemí objektu (budovy) na adrese Janáčkovo náměstí 2a v Brně, č. popisné 654, č. organizační 2a, který je součástí pozemku p. č. 1482 o výměře 470 m² (zastavěná plocha a nádvoří), to vše zapsané na listu vlastnictví č. 13 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro katastrální území Veverí, obec Brno, okres Brno-město.
2. Nájemce prohlašuje:
 - Je oprávněn řádně realizovat činnost, pro kterou se tato Smlouva uzavírá;
 - Řádně se seznámil se stavem pronajatých prostor a potvrzuje, že tyto jsou způsobilé k řádnému užívání Nájemcem v souladu s touto Smlouvou;
 - Je způsobilý řádně a včas plnit závazky z této Smlouvy pro něj plynoucí;

Článek III. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto Smlouvou do užívání nebytové prostory, které jsou situovány v přízemí shora identifikované budovy a jsou označeny souhrnným názvem „Respirium/kavárna“ v následující specifikaci:
 - Respirium/kavárna, N01013, s klubovým vybavením výměra 53,40 m²;
 - Příruční sklad, N01006 výměra 3,00 m²;

- Šatna, N01007 výměra 3,40 m²;
- Předstíň WC, N01008 výměra 1,70 m²;
- Kabina WC, N01009 výměra 1,35 m²;
- Úklidová komora, N01010 výměra 1,50 m²;

celkem výměra 64,35 m²;

Nájemce je oprávněn užívat společné prostory v budově (přístupové chodby a schodiště), které mu umožní vstup do pronajatých prostor.

2. Nebytové prostory uvedené v předchozím odstavci tohoto článku jsou vyznačeny v Příloze č. 1, vybavení provozu kavárny v budově Ústavu hudební vědy, FF MU je vyznačeno v Příloze č. 2 (též souhrnně „předmět nájmu“). Tyto přílohy se stávají nedílnou součástí této Smlouvy. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu pouze za účelem zabezpečení provozu občerstvení/stravování pro studenty a zaměstnance pracovišť FF MU v době výuky v rámci semestru, jakož i za účelem pořádání kulturních a jiných společenských akcí v rámci studentských spolků či klubů (poslech hudby, promítání filmů, diskuzní fórum, autorská čtení apod.), to vše v souladu s činnostmi Nájemce, jak jsou vyznačeny v záhlaví této Smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn umístit na vlastní náklady označení spolku (logem) též na budově, v níž se nachází pronajaté prostory. Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádá-li Nájemce o udělení souhlasu písemně a nevyjádří-li se Pronajímatel do jednoho (1) měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní Nájemce na vlastní náklady logo i na budově.
4. Sjednává se protokolární, oboustranně potvrzené předání předmětu nájmu do užívání Nájemci a jeho převzetí Nájemcem ke dni 01. září 2017; předávací protokol k předmětu nájmu včetně soupisu dalšího majetku FF MU (vybavení) vyhotoví Pronajímatel.

Článek IV. Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 01. září 2017.
2. Nájem lze ukončit:
 - písemnou dohodou smluvních stran;
 - písemnou výpovědí některou ze smluvních stran i bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou v trvání šesti měsíců plynoucích prvním kalendářním dnem v měsíci následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně;
 - odstoupením od Smlouvy ze strany Pronajímatele, s právními účinky dnem doručení jeho písemného vyhotovení Nájemci, pokud Nájemce poruší Smlouvu podstatným způsobem. Podstatným porušením Smlouvy se rozumí:
 - a) užívání předmětu nájmu Nájemcem v rozporu s předmětem nebo účelem Smlouvy;
 - b) přenechání předmětu nájmu nebo jeho části Nájemcem do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele
 - c) o více než jeden měsíc prodlení Nájemce s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - d) úpadek Nájemce podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolventní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
 - e) zánik Nájemce bez ohledu na jeho právní nástupnictví;
3. Pro doručování písemností shora uvedených platí smluvní fikce doručení podle čl. VII. odst. 3. Smlouvy.

Článek V. Nájemné, úhrada za služby s nájmem spojené a platební podmínky

1. **Nájemné**
- 1.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání nebytových prostor činí dle kalkulace: 500,- Kč/m²/rok; podlahová výměra celkem 64,35 m²; 32 175,00 Kč za rok;
2 681,25 Kč za měsíc,
slovy dvatisícešestsetosmdesátjedna korun českých dvacetpět haléřů za měsíc.

- 1.2 V ceně nájemného není zahrnuta úhrada za služby s nájmem spojené.
- 1.4 Pronajímatel vyúčtuje nájemné měsíčně předem na základě daňového dokladu (faktury), jím vystaveného ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, kterým se rozumí první den kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí.
2. **Služby**
- 2.1 Službami spojenými s nájmem se rozumí Dodávky el. energie, tepelné energie, vodné a stočné, zabezpečení ostrahy budovy a telefonní služby.
- 2.2 Pronajímatel vyúčtuje Nájemci skutečné náklady za telefonní služby takto:
Pronajímatel vyčlení Nájemci na jeho žádost potřebný počet telefonních linek; částka za užívání telefonních služeb bude Nájemcem hrazena v termínech splatnosti shodných s přefakturováním telefonních poplatků za hovorné. Hovorné a telefonní poplatky budou Nájemci přefakturovány měsíčně, pokud Pronajímatel nestanoví jinak (např. čtvrtletně).
- 2.3 Pronajímatel vyúčtuje Nájemci paušální úhradu za služby spojené s dodávkami:
elektrické energie ve výši 24 000,00 Kč/rok; 2 000,00 Kč/měsíc;
vodného a stočného ve výši 3 600,00 Kč/rok; 300,00 Kč/měsíc;
tepla ve výši 10 800,00 Kč/rok; 900,00 Kč/měsíc;
ostrahy budovy ve výši 2 400,00 Kč/rok; 200,00 Kč/měsíc;
pronájem vneseného majetku FF MU dle vybavení - soupisu; 9 600,00 Kč/rok; 800,00 Kč/měsíc;
- 2.4 Pronajímatel vyúčtuje úhradu za služby s nájmem spojené (s výjimkou úklidu, odvozu a likvidace odpadu podle čl. VI. odst. 4. poslední odrážky) **měsíčně předem** na základě daňového dokladu (faktury), jím vystaveného ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, kterým se rozumí první den příslušného kalendářního měsíce, za který se úhrada za služby s nájmem spojené platí.
3. Při změně cenových předpisů nebo jiných skutečností rozhodných pro stanovení nájemného (úhrady za služby s nájmem spojené) se změní i jejich výše počínaje prvním kalendářním dnem v měsíci následujícím po vzniku rozhodné skutečnosti. Jde-li o zvýšení nájemného (nebo úhrady za služby s nájmem spojené) o hodnotu inflačního koeficientu vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, cenovou úpravu podle tohoto ujednání učiní Pronajímatel s účinností od prvního kalendářního dne v měsíci následujícím po oficiálním vyhlášení koeficientu; zvýšené nájemné vyúčtuje Pronajímatel bez předchozího oznámení v násl. fakturaci nájemného. Takto sjednaná inflační doložka neplatí pro r. 2017, v němž se tato Smlouva uzavírá.
4. Nájemné a úhradu za služby hradí Nájemce bezhotovostní platbou na bankovní spojení Pronajímatele uvedené v záhlaví této Smlouvy. Faktury mají náležitosti daňového dokladu a náležitosti obchodní listiny. **Faktury jsou splatné** ve lhůtě 14 kalendářních dní ode dne jejich vystavení Pronajímatelem. Pro případ prodlení Nájemce s úhradou faktur se sjednává smluvní pokutu k tíži Nájemce ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení Nájemce s úhradou faktury.
5. **V období od 20. 06. do 20. 09. daného kalendářního roku a od 15. 12. daného kalendářního roku do 15. 01. následujícího kalendářního roku lze přerušit provoz v pronajatých prostorách z důvodu uzavření provozovny za těchto podmínek:**
a) Nájemce o této skutečnosti vyrozumí Pronajímatele aspoň 14 dní předem;
b) Nájemce zajistí odpojení zařízení od dodávek veškerých energií, pokud to dovolí provozně-technický stav zařízení;
c) Po tuto dobu Pronajímatel neúčtuje – nefakturuje sjednanou úhradu za služby spojené s dodávkami:
elektrické energie ve výši 24 000,00 Kč/rok; 2 000,00 Kč/měsíc;
vodného a stočného ve výši 3 600,00 Kč/rok; 300,00 Kč/měsíc;
tepla ve výši 10 800,00 Kč/rok; 900,00 Kč/měsíc;
ostrahy budovy ve výši 2 400,00 Kč/rok; 200,00 Kč/měsíc;

Článek VI. Ostatní práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno, zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemci po celou dobu trvání nájmu.

2. *Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány ke sjednanému předmětu nebo účelu a zjištění stavebního stavu, za účelem provádění inventur v odsouhlasených termínech.*
3. *V případě, že Nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den trvání nájmu, je Pronajímatel oprávněn vyklidit z pronajatých prostor věci Nájemce a uskladnit je na náklady Nájemce na jiném k uskladnění vhodném místě.*
4. *Nájemce je povinen:*
 - *Bezodkladně oznámit Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou provozní činností v pronajatých prostorách na majetku a zdraví Pronajímatele a třetích osob.*
 - *Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v pronajatých prostorách zajistit na své náklady provozní údržbu a drobné opravy spojené s užíváním nebytových prostor; drobnou opravou se rozumí náklady do 5 000,00 Kč; v případě dražších oprav Nájemce předem informuje Pronajímatele.*
 - *Dodržovat zejména předpisy o požární ochraně, bezpečnostní předpisy, hygienické a ekologické předpisy včetně interních předpisů případně pronajímatelem vydaných. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel neodpovídá za škodu na majetku, který Nájemce vnese do pronajatých prostor.*
 - *Nepřenechat nebytové prostory ani jejich část do užívání třetí osobou (podnájmu) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.*
 - *Neprovádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební či jiné dispoziční úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.*
 - *Ke dni skončení nájmu odevzdat Pronajímateli na základě protokolu (zápisu) předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odstranit na své náklady veškeré změny a úpravy, které na předmětu nájmu provedl bez souhlasu Pronajímatele. Nájemce nemá právo na úhradu nákladů případně jím vynaložených na zhodnocení předmětu nájmu za dobu trvání nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu Pronajímatel udělil souhlas. Pro případ prodloužení Nájemce s řádným vyklizením a protokolárním předáním předmětu nájmu Pronajímateli hradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za každý i započatý kalendářní den prodloužení Nájemce se splněním této povinnosti.*
 - *Vybavit na vlastní náklady pronajaté prostory zařízením podle vlastního uvážení za účelem prodeje/výdeje balených i nebalených potravin (výdejní pult, chladicí skříně, lednice, mraznice, pokladna se záznamem), umývací technikou (dvojdřez nebo myčka), technikou pro ohřev potravin (např. rychlovarná konvice, mikrovlnná trouba, vařič), zařízením pro dělení potravin (nářezový stroj), nábytkem k uskladnění nádobí, příborů apod.;*
 - *Umožnit prodej teplých pokrmů dovezených v termoboxech;*
 - *Dodržovat zákaz veřejného prodeje tabákových výrobků, alkoholu a jiných návykových látek - se zřetelem na to, že Nájemce zabezpečuje občerstvení/kantýnu zejména v souvislosti s výukovou činností Pronajímatele;*
 - *Dodržovat zákaz kouření a používání elektronických cigaret v pronajatých prostorách;*
 - *Zabezpečit na vlastní náklady pravidelný úklid pronajatých prostor, a zabezpečit na vlastní náklady likvidaci komunálního odpadu a odpadu vzniklého vlastní provozní činností;*

Článek VII. Ostatní a závěrečná ujednání

1. *Smluvní strany se zavazují bezodkladně a vzájemně se informovat o změně údajů týkajících se jejich identifikace, jakož i o ostatních skutečnostech, které jsou významné pro řádné plnění předmětu a účelu této Smlouvy.*
2. *Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty touto Smlouvou sjednané nevylučuje právo Pronajímatele vymáhat vůči Nájemci náhradu škody bez ohledu na výši škody v této souvislosti vzniklé Pronajímateli.*
3. *Písemnost doručovaná prostřednictvím provozovatele poštovní licence se považuje za doručenu uplynutím čtyř kalendářních dnů ode dne jejího uložení u provozovatele poštovní licence bez ohledu na to, zda adresát se o uložení písemnosti dozvěděl.*
4. *Informace získané některou ze smluvních stran v souvislosti s uzavřením této Smlouvy a při jejím plnění jsou důvěrné ve smyslu § 1730 odst. 2 občanského zákoníku a žádná ze smluvních stran je*


nesmí prozradit třetí osobě a ani je použít v rozporu s jejich účelem pro své potřeby. Ochrana informací neplatí v případech, kdy údaje musí nebo mají být poskytnuty na základě právních předpisů nebo dohodnou-li se na tom Pronajímatel a Nájemce. Na celý obsah této Smlouvy si smluvní strany sjednávají obchodní tajemství.

5. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat po vzájemné dohodě písemně formou dodatků, pořadově očíslovaných a potvrzených oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 01.09.2017, pokud nejpozději k tomuto datu bude Smlouva uveřejněna v registru smluv postupem odst. 11. tohoto článku. Dojde-li k uveřejnění této Smlouvy v registru smluv po datu 01.09.2017, smluvní strany se dohodly, že touto Smlouvou se řídí právní vztahy vzniklé od 01.09.2017 do data jejího uveřejnění v registru smluv.
7. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží Nájemce, po dvou Pronajímatel.
8. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
9. Nájemce potvrzuje, že ke dni uzavření této Smlouvy se seznámil s provozními předpisy Pronajímatele, zejména s předpisy o požární ochraně a s bezpečnostními předpisy.
10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:
Příloha č. 1 Půdorysný plán nebytových prostor;
Příloha č. 2 Vybavení provozu kavárny (soutěžní věci) v budově Ústavu hudební vědy, FF MU, Janáčkovo nám. 2a v Brně dle Zápisu ze dne 17. 12. 2015;

11. Smluvní strany berou na vědomí:

- Tato (soukromoprávní) Smlouva je podřízena režimu jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR (správce registru smluv) včetně jejich případných dodatků v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- Právo k uveřejnění prostřednictvím registru smluv svědčí oběma smluvním stranám, a smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění (včetně případných jejich dodatků) Pronajímatel.
- Vzhledem k tomu, že Smlouva se uzavírá po datu 01.07.2017, s nímž jsou spojeny následky jejího uveřejnění podle § 6 zákona o registru pod sankcí právní fikce jejího zrušení podle § 7 odst. 1 tohoto zákona, Smlouva nabude účinnosti dnem 01.09.2017, pokud nejpozději k tomuto datu bude uveřejněna v registru smluv. Tímto není dotčeno ujednání smluvních stran podle druhé věty odst. 6. tohoto článku, důvodně se však předpokládá uveřejnění Smlouvy v registru smluv nejpozději k datu užívání předmětu nájmu podle této Smlouvy, tj. ke dni 01.09.2017.

V Brně 18. srpna 2017


Masarykova univerzita
Mgr. Marta Valešová, MBA
kvestorka
za Pronajímatele

Přílohy: dle textu 