

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

## SMLUVNÍ STRANY

### Masarykova univerzita

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

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

zastoupená [redacted] kvestorem MU

bankovní spojení: [redacted]

korespondenční adresa: Masarykova univerzita, Kotlářská 2, Brno 602 00

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

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

A

### KOFI-KOFI servis s.r.o.

IČ: 28312384,

DIČ: CZ28312384

se sídlem Cejl 58/72, Zábrdovice, 602 00 Brno

zastoupená jednatelem [redacted]

bankovní spojení: [redacted]

korespondenční adresa: Boudníkova 2514/7, Libeň, 180 00 Praha 8

tel. kontakt: [redacted]

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 60571

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

UZAVÍRAJÍ TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU:

## I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1018/1 a pozemku p.č. 1019, jakož i budovy bez čísla popisného (pavilon č. 2) na adrese Kotlářská 267/2, Brno, se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, stojící na pozemku p.č. 1019, vše v katastrálním území Veveří, obec Brno, část obce Brno-střed, zapsané na listu vlastnictví č. 13, v katastru

nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „pozemky“ a „budova“).

2. V Budově se nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 9,5 m<sup>2</sup> (číslo místnosti - 1007) (dále jen „**Pronajatá místnost**“). Pronajatá místnost je graficky vyznačena na plánu podlaží, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Pronajatou místnost za účelem uskladnění pojízdné kavárny a dále část pozemku p.č. 1018/1 o celkové výměře 2 m<sup>2</sup> za účelem umístění pojízdné kavárny (dále jen „část pozemku“) a to po dobu trvání nájemního poměru uvedeného v článku III. odst. 2 této smlouvy.
4. Nájemce přijímá Pronajatou místnost a část pozemku do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.

## II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn užívat Pronajatou místnost výlučně za účelem uskladnění zásob a část pozemku výlučně za účelem prodeje kávových nápojů.

## III. DOBA NÁJMU

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce 2 let, a to od účinnosti této smlouvy.
2. Nájemní poměr je sjednán pouze pro období podzimního a jarního semestru v každém akademickém roce.
3. Podzimní semestr se vymezuje pro účely této smlouvy na období od 15. září do 15. prosince a jarní semestr se vymezuje pro účely této smlouvy na období od 1. února do 30. června.
4. Ve zbývajícím období nájemní poměr se dočasně přerušuje, přičemž veškerá práva a povinnosti z této smlouvy se pozastavují a znovu nabývají platnosti k datu nového období vymezeného v čl. III. odst. 3 této smlouvy.

## IV. VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání části pozemku a Pronajaté místnosti nájemné ve výši 2000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) měsíčně, a to pouze pro období trvání nájemního poměru dne článku III. odst. 2 této smlouvy. V případě užívání zahrnující jen část měsíce se úhrada poměrně krátí.

K nájemnému bude přičítána daň z přidané hodnoty v zákonné výši.

2. Nájemce bude vedle nájemného hradit Pronajímateli částku ve výši 1000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) ročně jako paušál za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. K této částce bude přičítána DPH podle platných právních předpisů. Poskytované služby jsou: el. energie, voda.

## V. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Měsíční nájemné je splatné vždy nejpozději k dni 15. dni měsíce, za který je nájem hrazen, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

2. Platba za služby za rok nájmu je splatná nejpozději ke dni 15. ledna následujícího roku na základě faktury vystavené pronajímatelem do 31.12.
3. Nájemce bude veškeré platby nájemného a za služby platit na bankovní účet Pronajímatele dle faktury vystavené pronajímatelem.
4. Nájemné může Pronajímatel každoročně, 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 výše nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci písemnou formou. Uplatněním tohoto článku této smlouvy nemůže v žádném případě dojít ke snížení nájemného.

## **VI. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu Pronajímatel umožnil prohlídku části pozemku a pronajaté místnosti, že si část pozemku i pronajatou místnost prohlédl a shledal je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že nemá žádné výhrady k stavebnětechnickému a právnímu stavu části pozemku a pronajaté místnosti.
2. Pronajímatel předá Nájemci část pozemku a pronajatou místnost do užívání v první den sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak; Pronajímatel získá kartu externisty, která umožní přístup do budovy a klíče od pronajaté místnosti.
3. Nejpozději k poslednímu dni nájmu do 17.00 hod. je Nájemce povinen předat Pronajatou místnost a část pozemku 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 včetně všech klíčů, listin a dalších věcí, které od Pronajímatele obdržel nebo které jinak obdržel. O předání předmětu nájmu po skončení nájmu bude sepsán přebírací protokol.
4. Předmětem předávacího a přebíracího protokolu bude popis skutečného stavu předmětu nájmu v den jeho předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace.
5. Stav předmětu nájmu bude při předání a převzetí zdokumentován pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jejich předání a převzetí.

## **VII. PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ**

1. Nájemce bude užívat společně s ostatními nájemci a Pronajímatelem společné prostory Budovy.
2. Nájemce může přenechat předmět nájmu 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.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat předmět nájmu a uvádět adresu předmětu nájmu 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.

4. Nájemce je povinen předmět nájmu 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.
5. Nájemce nesmí chovat v předmětu nájmu jakékoliv živočichy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
6. 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.
7. Nájemce se zavazuje zaplatit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení Nájemce.

### VIII. UKONČENÍ NÁJMU

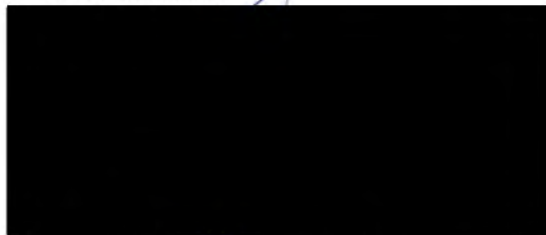
1. Nájem předmětu nájmu končí:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
  - b) písemnou dohodou smluvních stran;
  - c) jednostrannou písemnou výpovědí dle této smlouvy.
2. Výpověď z nájmu musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně.
3. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 2 měsíce, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíce, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci v případě, že:
  - a) Nájemce hrubě porušil tuto smlouvu a neprovedl nápravu vadného stavu ani po písemné výzvě Pronajímatele;
  - b) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek v předmětu nájmu či okolí;
  - c) Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele předmět nájmu 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 předmětu nájmu.
5. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že Nájemce bude déle než třicet (30) dnů v prodlení s uhrazením splatného nájemného nebo platby za služby a k uhrazení dlužné částky za nájemné nebo platby za služby nedojde ani do 10 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele. Výpověď bude účinná dnem doručení výpovědi Nájemci.
6. Výpověď z nájmu musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně.
7. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

8. Po skončení nájmu nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem. Smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.

#### IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva je platná a účinná dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
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/na předmětu nájmu 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) Plán zobrazující předmět nájmu;
9. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každé z nich má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

V Brně dne .....



Masarykova univerzita

..... kvestor MU

Pronajímatel

V Brně dne ..... 21. 10. 2025



KOFI KOFI

..... Jednatel

Nájemce

Příloha č. 1

