

Smlouva o nájmu

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi níže uvedenými smluvními stranami (dále také „Smlouva“):

Pronajímatel:

Mendelova univerzita v Brně

Se sídlem Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Zastoupena prof. RNDr. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, CSc., rektorem

Ve věcech provozně-technických jedná Ing. xxxxxx xxxxxxxxxxx, ředitelka Správy kolejí a menz Mendelovy univerzity v Brně na adrese Kohoutova 11, 613 00 Brno

IČ: 621 56 489; DIČ: CZ62156489

Bankovní spojení: xx-xxxxxxxx/xxxx xxxx xxxx-xxxxxx

Veřejná vysoká škola, zřízena zákonem, působící podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů

a

Nájemce:

Martin Kořan

rod. č. xxxxxx/xxxx,

trvalé bydliště: xxxxxx xx, xxx xx, Brno

e-mail: xxxxxx@xxxx.cz

tel.: +420 xxx xxx xxx

Článek I. Prohlášení smluvních stran, předmět a účel nájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Černá Pole, obec Brno, kterými jsou:

- pozemek se stavbou ev. č. 2005 na par. č. 464/135 a 464/136.

Uvedené nemovité věci jsou v katastru nemovitostí zapsány na listu vlastnictví č. 1147 vedeném pro katastrální území Černá Pole, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno (dále jen „předmět nájmu“).

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání ke sjednanému účelu nájmu, tj. užívání předmětu nájmu jako garáž. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

1.3 Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci za podmínek sjednaných Smlouvou k řádnému užívání ke sjednanému účelu zařízený (vybavený) předmět nájmu a Nájemce se zavazuje zaplatit za něj Pronajímateli nájemné. Seznam vybavení je nedílnou přílohou této smlouvy.

Nájemce je oprávněn užívat výše identifikované pozemky, stavbu, a dále příslušenství stavby.

Článek II. Doba nájmu

2.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, počínaje **dnem 1. 12. 2017 do 31. 12. 2020**.

2.2 Nájem lze ukončit: písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí některou ze smluvních stran, s výpovědní lhůtou v trvání tři (3) měsíců plynoucí prvním kalendářním dnem v měsíci následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2.3 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od Smlouvy, s právními účinky dnem doručení jeho písemného vyhotovení Nájemci, pokud Nájemce:

- užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;
- přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- je v prodlení se zaplacením nájemného o dobu více jak dvacet (20) kalendářních dní po splatnosti nájemného
- neumožní Pronajímateli vstoup do předmětu nájmu ani na druhou žádost.

2.4 Nájemce je povinen hradit nájemné po celou dobu běhu výpovědní lhůty, a to i v případě dřívějšího vyklizení předmětu nájmu, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak.

2.5 Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen zejména protokolárně zpět vrátit předmět nájmu Pronajímateli vyklizený, čistý, uvedený do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Při skončení nájmu Nájemce nemá právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu za dobu trvání nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu Pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany později nedohodnou jinak a neuzavřou písemný dodatek ke Smlouvě.

- 2.6 V případě prodlení Nájemce s řádným předáním předmětu nájmu ve stavu sjednaném v odst. 2.5 tohoto článku Smlouvy je Pronajímatel oprávněn předmět nájmu nechat vyklidit, věci uložit na jiném místě, to vše při využití zadržovacího a zástavního práva. Nájemce s tímto oprávněním Pronajímatele podpisem Smlouvy výslovně souhlasí a zavazuje se uhradit Pronajímateli veškeré náklady v této souvislosti vzniklé Pronajímateli, vyúčtované Pronajímatelem se splatností 10-ti dnů od výzvy Pronajímatele.

Článek III. Nájemné a platební podmínky

- 3.1 Nájemné se sjednává dohodou a činí měsíčně **1.500,- Kč**, slovy jeden tisíc pět set korun českých včetně DPH.
- 3.2 Nájemné je splatné předem za každý měsíc nejpozději 1. den daného kalendářního měsíce. Nájemné se hradí na bankovní účet č. xx-xxxxxxx/xxxx, VS 358. Pro případ prodlení s úhradou nájemného je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení Nájemce s úhradou.
- 3.3 Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného každoročně podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebních cen a zveřejněné Českým statistickým úřadem v následujícím kalendářním roce. Cenová úprava bude provedena ke dni 1. 1. 2018 a vždy ke dni 1. 1. následujícího kalendářního roku, v němž je index zveřejněn, při vyúčtování nájemného v nejbližším fakturačním období. Zvýšení nájemného písemně oznámí Pronajímatel Nájemci. Inflační doložka podle tohoto ujednání se nevztahuje na rok, v němž je Smlouva uzavřena.

Článek IV. Kauce

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce složí Pronajímateli **kauci ve výši 1.500,- Kč**, slovy jeden tisíc pět set korun českých, která je jistotou pro případ nezaplacení nájemného a ostatních plateb sjednaných Smlouvou; kauci předá Nájemce v hotovosti k rukám Pronajímatele při podpisu Smlouvy, což Nájemce potvrzuje podpisem Smlouvy. Nájemci nepřísluší příslušenství ze složené kauce.
- 4.2 Pronajímatel je oprávněn použít kauci na úhradu svých splatných pohledávek vůči Nájemci. Nájemce se zavazuje doplnit kauci na základě písemné výzvy Pronajímatele ve lhůtě jím stanovené.
- 4.3 V případě řádného placení nájemného a ostatních plateb sjednaných Smlouvou se kauce vrací zpět Nájemci v hotovosti ke dni protokolárního vrácení předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli, popř. v částce nižší – po odečtení event. pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci.
- 4.4 Kauce není úročena.

Článek V. Ostatní práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel prohlašuje, že stavba, která je součástí předmětu nájmu, je pojištěna proti živelným rizikům. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé na majetku Nájemce či jiných věcí jím vnesených do předmětu nájmu, jakož i za jakékoliv škody vzniklé na majetku Nájemce či jiných věcí jím umístěných na venkovních prostorách, a Pronajímatel není povinen uzavřít v tomto smyslu pojištění.
- 5.2 Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za účelem:
- kontroly prostor, údržby, nutných oprav či revizí elektrického, vodovodního a dalšího vedení, a to v běžných denních hodinách Nájemce po předchozím upozornění Nájemce a za jeho přítomnosti
 - odstranění havárie nebo jiné mimořádné události bez účasti Nájemce; v tom případě je Pronajímatel povinen neprodleně uvědomit Nájemce o takovém vstupu, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem.

Článek VI. Ostatní práva a povinnosti Nájemce

- 6.1 Nájemce přebírá předmět nájmu dnem podpisu této Smlouvy a podpisem Smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém pro jeho řádné užívání. Stavby odběru elektrické energie, plynu, vodné a stočné jsou uvedeny v příloze této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
- 6.2 Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu v rozsahu dohodnutém ve Smlouvě.
- 6.3 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli hrozící škodu nebo vznik škody na majetku Pronajímatele bezodkladně po jejím zjištění a je povinen umožnit Pronajímateli provedení oprav či jiných odpovídajících opatření, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli.
- 6.4 Nájemce odpovídá za poškození a jakékoliv jiné znehodnocení předmětu nájmu po dobu účinnosti Smlouvy.
- 6.5 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a příp. za podmínek dodatku ke Smlouvě provádět v pronajatém prostoru žádné stavební nebo provozně-technické úpravy včetně úprav na vybavení předmětu nájmu a ostatního majetku Pronajímatele.
- 6.6 Nájemce nesmí dát předmět nájmu ani jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.7 Nájemce je povinen nechat provádět pravidelné revize v předmětu nájmu dle platných ČSN. Dále Nájemce zajišťuje na svoje náklady revizi vlastních elektrospotřebičů a zařízení dle platných ČSN.

- 6.8 Nájemce dle vlastního uvážení provede na svůj náklad výměnu zámku od dveří do předmětu nájmu. Jeden klíč je povinen v zapečetěné obálce uložit u Pronajímatele pro případ havárie nebo jiné mimořádné události, v případě otevření obálky Pronajímatel neprodleně informuje Nájemce.
- 6.9 Nájemce se zavazuje nezasahovat do výkonu vlastnických a jiných užívacích práv dotčených Smlouvou. Nájemce zajistí na svoje náklady průběžný úklid předmětu nájmu.
- 6.10 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, hradí běžnou údržbu a drobné opravy na majetku Pronajímatele, v případě oprav od 5000,- (pěttisíc) Kč bez DPH předem informuje Pronajímatele.
- 6.11 Nájemce odpovídá za chování a bezpečnost osob, kterým umožní přístup do předmětu nájmu, dle potřeb bezodkladně sjedná na svoje náklady nápravu. Pokud osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu, způsobí škodu na majetku Pronajímatele, Nájemce ji bezodkladně uhradí Pronajímateli v plném rozsahu.
- 6.12 Nájemce dodržuje předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu, zejm. bezpečnostní předpisy, předpisy PO, hygienické a ekologické předpisy včetně předpisů vztahujících se k nakládání s odpadem a ochrany životního prostředí.
- 6.13 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do předmětu nájmu.

Článek VII. Ostatní a závěrečná ustanovení

- 7.1 Veškeré informace získané některou ze smluvních stran při uzavření Smlouvy a v průběhu jejího plnění jsou důvěrné ve smyslu § 1730 odst. 2 občanského zákoníku. Smluvní strany se zavazují, že tyto informace nesdělí třetí osobě a ani je nepoužijí v rozporu s jejich účelem pro svoje potřeby či jinak nezneužijí. Tento závazek trvá i po ukončení tohoto smluvního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak. Uvedené neplatí pro případy, kdy údaje jsou, nebo mají být určeny třetím osobám ze zákonných důvodů.
- 7.2 Smluvní strany se zavazují vzájemně a bezodkladně se informovat o změně skutečností rozhodných pro řádné plnění Smlouvy. Nájemce přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- 7.3 Uplatněním nároku na smluvní pokutu, a to i tehdy bude-li smluvní pokuta snížena rozhodnutím soudu, není dotčeno oprávnění Pronajímatele požadovat náhradu škody způsobenou porušením povinnosti ze strany Nájemce.
- 7.4 Smlouvu lze měnit nebo doplňovat po dohodě stran pouze formou písemných dodatků, pořadově očíslovaných a potvrzených oprávněnými zástupci smluvních stran vyjma úpravy nájemného na základě inflační doložky podle čl. III., odst. 3.5 Smlouvy; tuto úpravu oznamuje Pronajímatel Nájemci formou pořadově očíslované přílohy, která se stane nedílnou součástí Smlouvy.
- 7.5 Není-li ve Smlouvě smluvními stranami dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran, zejména práva a povinnosti Smlouvou neupravené či výslovně nevyloučené, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 6.6 Stane-li se některé ujednání Smlouvy neúčinné, ostatní ujednání Smlouvy nejsou tímto dotčena a jsou nadále účinná; v tom případě se smluvní strany zavazují nahradit neúčinné ujednání Smlouvy novým ujednáním, které svým obsahem a smyslem bude odpovídat nejlépe obsahu a smyslu původního, již neúčinného ujednání.
- 7.7 Případné spory řeší strany především smírnou, mimosoudní cestou. Pro případ, že se nedohodnou, o sporu rozhoduje věcně příslušný soud, místní příslušnost soudu se řídí sídlem/trvalým bydlištěm Pronajímatele.
- 7.8 Smlouva je uzavřena řádným zveřejněním v registru smluv podle příslušného ustanovení zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.9 Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 7.10 Nedílnou součástí Smlouvy jsou:
Příloha č. 1 Situační náskres nebytových prostor;
Příloha č. 2 Výpis z katastru nemovitostí;
Příloha č. 3 Protokol o předání a převzetí nebytových prostor.

V Brně dne 29. 11. 2017

V Brně dne 23. 11. 2017

za Pronajímatele

Nájemce

.....
 prof. RNDr. xxxxxx xxxxxx, CSc.
 rektor

.....
 Martin Kořan