



**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**  
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302  
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: RNDr. Alexanderem Černým, kvestorem  
IČ: 70883521  
DIČ: CZ70883521  
KB č.ú.: 27-1925270277/0100  
Za věcné plnění odpovídá: doc. Mgr. Milan Adámek, Ph.D., děkan

dále jako „pronajímatel“



a

**Edhouse s.r.o.**

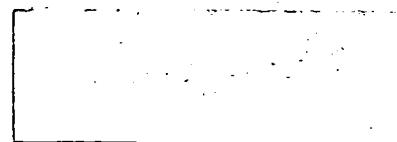
zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 52306  
se sídlem: Nad Stráněmi 5656, 760 05 Zlín  
zastoupená: Mgr. Pavlem Stržínkem, jednatelem  
IČ: 27690083  
DIČ: CZ27690083  
ČS č. ú.: 1418466339/0800

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 st. p. č. 6049, st. p. č. 8594/1, st. p. č. 8594/2, st. t. č. 8594/3 v k.ú. Zlín, obec Zlín, zapsané 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. 51/406, kancelář č. 51/407, kancelář č. 51/408 a kancelář č. 51/412 nacházející se ve 4. NP výše uvedené Budovy a společné prostory ve 4. NP a nábytek umístěný v nebytových prostorách (dále jen „prostory sloužící podnikání“). Celková podlahová plocha prostor kanceláře 51/406, kanceláře č. 51/407, kanceláře č. 51/408 a kanceláře č. 51/412 je 101,65 m<sup>2</sup> (z toho plocha kanceláře č. 51/406 je 34,04 m<sup>2</sup>, plocha kanceláře č. 51/407 je 16,67 m<sup>2</sup>, plocha kanceláře č. 51/408 je 16,48 m<sup>2</sup> a plocha kanceláře č. 51/412 je 34,46 m<sup>2</sup>), celková plocha společných prostor je 28,21 m<sup>2</sup>. 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 kanceláře.

## III.

### Doba nájmu

- 1) Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Pronajímatel i nájemce mohou tuto nájemní smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, a to bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 12 měsíců 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

## IV.

### Předání a převzetí nebytových prostor

- 1) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel předá nájemci prostory sloužící podnikání bez zbytečného odkladu v den podpisu této smlouvy za účasti zástupců obou smluvních stran, kterými jsou na straně pronajímatele Ing. Michaela Gavendová a na straně nájemce Mgr. Aneta Chodurová.
- 2) O předání a převzetí prostor sloužících podnikání bude sepsán ve dvou vyhotoveních předávací protokol, který podepíší zástupci obou smluvních stran. Každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení protokolu. V předávacím protokolu bude mimo jiné uveden počet klíčů předaný nájemci od pronajímané kanceláře.

## V.

### Nájemné

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem prostor sloužících podnikání včetně vybavení nájemné sjednané dohodou smluvních stran ve výši 19.479,44 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: [accounting@edhouse.cz](mailto:accounting@edhouse.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](mailto:pohledavky@utb.cz). Neoznámení změny e-mailové adresy jde k tíži objednatele.

- 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 poplatky za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání, a to za:
- a) elektrickou energii,
  - b) otop,
  - c) vodné a stočné,
  - d) datový spoj pro interní použití nájemce mezi budovami U51 a U56, 2x optické vlákno délky 170m, umístění síťového přepínače a záložního zdroje v majetku nájemce v serverovně č. 206/U51,
  - e) ostatní služby (odvoz komunálního odpadu, ostraha, úklid) – jejichž četnost a rozsah je uveden v Provozním řádu.

v celkové výši: 8 657,53,- Kč měsíčně bez DPH.

- 2) Smluvní strany se dohodly a souhlasí s tím, že veškeré náklady na zprovoznění datového spoje dle odst. 1 písm. d) hradí v plné výši nájemce.
- 3) K Poskytovaným plněním bude pronajímatelem připočtena sazba DPH ve výši dle příslušného právního předpisu.
- 4) 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 které 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 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;
- 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 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, zda-li jsou Nebytové prostory užívány v souladu s touto smlouvou;
- e) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V takovém případě bude řešeno dodatkem ke smlouvě.
- 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;
- h) sdělit pronajímateli jména osob, které budou využívat pronajaté prostory sloužící podnikání;
- i) neprodleně ohlásit pronajímateli změnu z plátce DPH na neplátce 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 objektu. O použití bude vykonán zápis do knihy a nájemce neprodleně informován. Pro tyto účely bude udržovat nájemce platné kontaktní údaje – telefonní číslo/a.

## **IX.**

### **Sankce**

- 1) V případě prodlení nájemce s úhradou faktury je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013.
- 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, není-li dohodnuta elektronická komunikace např. dle čl. V odst. 4 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 v 4 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží 2 stejnopisy.

- 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 nezákonné, neplatné či nevykonatelné ustanovení svým významem co nejbližší.
- 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
- Příloha č. 3: Předávací protokol při nastěhování
- Příloha č. 4: Předávací protokol při vystěhování

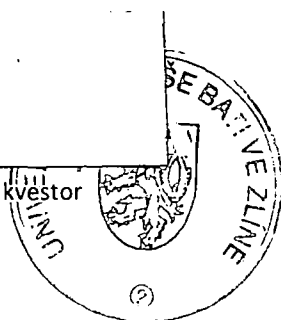
Ve Zlíně dne

23.11.2017

Za pronajímatele

Za nájemce

RNDr. Alexander Černý, kvěstor



Edhouse s.r.o.

50 05 Zlín  
7690083

2

Mgr. Pavel Stržínek, jednatel

Odpovídá	Datum	Podpis
PO/OO	24.11.17	<i>[Signature]</i>
EO		<i>[Signature]</i>
Věcně		<i>[Signature]</i>
Správce rozpočtu		<i>[Signature]</i>