

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání a pronájmu movitých věcí
dle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
v platném znění
(dále jen „občanský zákoník“)**

pronajímatel: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava
se sídlem: 17. listopadu 2172/15, 708 33 Ostrava – Poruba
zastoupena: Ing. Zdeňkem Hodulou, kvestorem
IČ: 619 89 100
DIČ: CZ61989100

dále jen „pronajímatel“

nájemce: Jakub Voznica
se sídlem: XXXXXXXXXX
IČ: 06451071
DIČ: CZ9101015968

dále jen „nájemce“

**Článek I.
Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, č. p. 2172/15, která se nachází na pozemku p. č. 1738/41, obec Ostrava, kat. území Poruba, zapsané na listu vlastnictví č. 1873, vedeném u Katastrálního úřadu Ostrava, katastrální pracoviště Ostrava.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá nájemci do nájmu prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1, o výměře 30,07 m². Prostory zde uvedené jsou využitelné pro podnikatelské účely (dále jen předmět nájmu, pronajaté prostory). Výměra prostor přenechaných nájemci do nájmu je zaznamenána na nákresu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

**Článek II.
Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách provozovat bufet v sortimentu potravin, nápojů a doplňkového sortimentu, přičemž se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel, a to včetně činností s tím bezprostředně spojených. V pronajatém prostoru může provádět reklamní činnost odpovídající úrovni po stránce estetické a morální, a to v oboru činnosti prodeje potravin a nápojů.
2. Smluvní strany se dohodly, že otevírací doba bufetu bude minimálně od 7:00 hod do 15:30 hod v pracovní dny s výjimkou v období prázdnin a zkuškového období (leden, červen, červenec, srpen a prosinec), kdy bude provozní doba zkrácena dle domluvy provozovatele s vyhlášovatelem, popř. bude bufet uzavřen.

3. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu po faktické i právní stránce znám, byla mu pronajímatelem poskytnuta možnost se s pronajatým prostorem i jeho vybavením před podpisem této smlouvy seznámit a shledává jej jako zcela vyhovující pro potřeby účelu nájmu.

Článek III. Doba nájmu

1. Tato smlouva je uzavírána na dobu neurčitou, s šestiměsíční výpovědní lhůtou.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Po uplynutí doby nájmu je nájemce povinen předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli zpět ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání.
4. V případě prodloužení nájmu s vrácením předmětu nájmu pronajímateli je tento povinen pronajímateli na jeho výzvu uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1.000,- za každý započatý den prodloužení.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají a deklarují, že v případě prodloužení nájmu s vyklizením předmětu nájmu po uplynutí sjednané doby nájmu (uplynutí výpovědní doby) se ustanovení § 2230 občanského zákoníku nepoužije a k automatickému prodloužení nájmu nedochází.

Článek III. Cena a platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu hradit nájem. Roční úhrada za užívání nebytových prostor, nájem movitých věcí a služby spojené s užíváním se stanoví takto:

a) nájem nebytových prostor 30,07 m ² x Kč 84 Kč /m ² celkem ročně	30 310,56 Kč
b) nájem za vybavení místnosti 6% z pořizovací ceny (639 968 Kč) seznam movitých věcí tvoří přílohu č. 2 této smlouvy celkem ročně	38 398,10 Kč
c) energie vodné a stočné dle skutečně naměřené spotřeby teplo: 30,07 m ² x 39,15 Kč/1 m ² elektrická energie dle skutečně naměřené spotřeby	1 177,24 Kč
2. K úhradám dle odst. 1 bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) v zákonem stanovené výši.
3. Nájemci budou úhrady dle odst. 1 fakturovány měsíčně fakturou – daňovým dokladem se splatností do 15 dnů od vystavení faktury. Dnem splnění tohoto závazku se stanoví den připsání nájemného na účet pronajímatele. Má se za to, že daňový doklad byl nájemci doručen třetím dnem od jeho odeslání.
4. Při objektivním nárůstu nákladů za dodané energie je pronajímatel oprávněn přiměřeně jednostranně upravit výši její ceny (např. při zvýšení sazeb dodavatelskými organizacemi). Navýšení cen je pronajímatel povinen předem oznámit nájemci, a to písemně na adresu místa podnikání nájemce.

5. Spotřeba elektrické energie bude fakturována dle skutečné spotřeby, odečet bude prováděn vždy poslední pracovní den v roce. Konečná cena bude dána násobkem spotřeby elektrické energie a průměrnou cenou elektrické energie pro dané odběrné místo v daném kalendářním roce.
6. Nebude-li nájemce, ač pronajímatelem řádně vyzván, poskytovat součinnost s podpisem jakéhokoliv dodatku při oprávněné úpravě sjednaných cen za poskytované služby, půjde o podstatné porušení smluvních povinností nájemce.
7. Smluvní strany dále ujednávají slevu z nájemného za měsíce červenec, srpen a prosinec běžného roku ve výši 50 %. Sleva se vztahuje na měsíční ceny za nájem plochy nebytových prostor a za nájem vybavení místnosti; úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor se nemění.

Článek IV. **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce se zavazuje zahájit provoz bufetu do 10 dnů od podpisu smlouvy.
2. Nájemce bere na vědomí, že není oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu třetí osobě a není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy nebo změny.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit písemně pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
4. Nájemce je plně odpovědný za škody, které na předmětu nájmu, zařízení a movitých věcech ve vlastnictví pronajímatele vzniknou jednáním či opomenutím jeho nebo dalších osob užívajících předmět nájmu
5. V prostorech vymezených předmětem nájmu (viz příloha č. 1 smlouvy) odpovídá nájemce za dodržování povinností v oblasti požární ochrany (dále také PO) ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek, norem a interních předpisů pronajímatele. O všech mimořádných činnostech, které by mohly mít vliv na PO, je nájemce povinen informovat pronajímatele.
6. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech hasicích přístrojů a dalších zařízení a prostředků PO instalovaných v předmětu nájmu, a současně všech obdobných zařízení, které v předmětu nájmu umístil, a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobků. Současně odpovídá za provádění pravidelných kontrol a revizí všech vlastních zařízení, sloužících k provozování činnosti v pronajatých prostorách; na vyžádání pronajímatele předloží příslušné doklady.
7. S ohledem na to, že pronajaté prostory jsou v objektu, k němuž je přístup vrátnicí, je nájemce povinen předložit útvaru Strážní služby pronajímatele seznam osob oprávněných ke vstupu a zajistit jeho případnou aktualizaci. Pracovníci nájemce jsou povinni na vyzvání prokázat svou totožnost. Nájemce bere na vědomí, že jiné než v seznamu osob uvedené osoby nebudou do objektu vpušteny.
8. Vrátní pronajímatele jsou oprávněni provádět přiměřeně kontrolu vnášených (přivážených) a vynášených (vyvážených) předmětů z objektu tak, aby byla zabezpečena ochrana majetku pronajímatele.
9. Nájemce uloží klíč od pronajatých prostor v zapečetěném obalu na vrátnici objektu specifikovaného v čl. I. odst. 1 smlouvy. Pronajímatel je oprávněn k jeho použití pouze v případě havárie (ohrožení zdraví, života nebo majetku), pokud z časových důvodů nebude

možno zajistit přítomnost zástupce nájemce. O tomto jednání musí být sepsán zápis doplněný podpisy svědků a informován bezodkladně nájemce.

10. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém užívání a poskytovat dohodnuté služby řádně a včas.
11. Pronajímatel je odpovědný za případné škody, které by vznikly jeho zaviněním na majetku nájemce umístěného v pronajatých prostorách.
12. Nájemce je povinen nakládat s odpady, které vzniknou jeho činností při provozu předmětu nájmu, v souladu s platnými právními předpisy, zejm. zák. č. 185/2001., o odpadech, v platném znění, přičemž likvidaci odpadu si nájemce zajistí na vlastní náklad.

Článek V.

Sankce

1. Nesplní-li nájemce svou povinnost uhradit nájemné a služby s tím spojené včas (čl. III. smlouvy), má pronajímatel právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,5% z dlužné částky denně.
2. Poruší-li nájemce jakoukoliv povinnost vyplývající mu z této smlouvy nebo z platných právních předpisů, má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé porušení povinnosti.
3. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné ve lhůtě 10 dnů ode dne odeslání písemné výzvy k jejich úhradě, zaslané na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nepodaří-li se výzva k úhradě smluvní pokuty prokazatelně nájemci doručit, dohodly se smluvní strany na tom, že za okamžik doručení bude oběma stranami považován poslední den úložní lhůty poštou odeslané listovní zásilky, stanovený oprávněným držitelem poštovní licence.


Článek VI.


Společná ustanovení

1. Sjednaný nájem je možno ukončit výpovědí v šestiměsíční výpovědní lhůtě, dohodou smluvních stran nebo odstoupením pronajímatele, když pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě porušení jakékoliv povinnosti na straně nájemce, stanovené mu touto smlouvou nebo platnými právními předpisy.
2. Proti výpovědi nejsou námítky přípustné, ustanovení § 2314 občanského zákoníku se nepoužije.
3. Při výpovědi pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za vybudování zákaznické základny
4. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.
5. Započtení na pohledávky vzniklé z této smlouvy se nepřipouští.
6. Registraci této smlouvy dle ustanovení § 5 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv provede na základě dohody smluvních stran pronajímatel, a to tak, aby potvrzení o provedení registrace smlouvy bylo zasláno oběma smluvním stranám.
7. Pronajímatel může namítnout neplatnost smlouvy a/nebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.

8. Práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 15 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
9. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými stanověními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze strany.
10. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajících se předmětu plnění této smlouvy. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
11. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž pronajímatel nebo nájemce k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy.
12. Smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení Smlouvy nepodléhá obchodnímu tajemství ani není jinak chráněno právními předpisy z hlediska důvěrnosti. Znění Smlouvy lze v plném rozsahu zveřejnit.
13. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Jakékoliv změny smlouvy jsou platné pouze tehdy, pokud byly učiněny formou písemného dodatku k této smlouvě.
14. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy, smlouvu si řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě, dne 9.1.2018

.....

za pronajímatele
Ing. Zdeněk Hodula, kvestor

.....

nájemce
Jakub Voznica

Jakub Voznica
Hlavní třída 589/109, 708 00, Ostrava
IČ: 064 51 071

