



## Smlouva o nájmu prostorů sloužících k podnikání

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami, kterými jsou:

**Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně**

**Univerzitní institut**

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

IČ: 70883521

DIČ: CZ70883521

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Zlín, číslo účtu: 27-1925270277/0100

zastoupená: prof. Ing. Petrem Sáhou, CSc., rektorem

za věcné plnění odpovídá: Ing. Ivana Bartoníková, ředitel Centra transferu technologií

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Fairy Tailors s.r.o.**

se sídlem: Distomonská 133, 273 54 Lidice

IČ: 24153320

DIČ: CZ24153320

bankovní spojení: GE Money Bank, a.s., číslo účtu: 203822100/0600

zastoupená: Ing. Jan Vašík - jednatel

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 183546

(dále jen „nájemce“)



### I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem budovy č. p. 3685 umístěné na parcele st. p. č. 4194 zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1584 vedeném Katastrálním úřadem Zlínského kraje, Katastrální pracoviště Zlín, pro k. ú. Zlín a obec Zlín (dále též jen „budova“). Budova se nachází na adrese Nad Ovčírnou 3685, 760 01 Zlín

### II. Předmět nájmu, účel nájmu

- 1) Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostor označený jako místnost č. 409 o výměře 22,50 m<sup>2</sup>, který se nachází ve 4.NP výše specifikované budovy (dále jen „prostor“).
- 2) Spolu s prostorem je nájemce oprávněn užívat společné prostory výše specifikované budovy, a to zejména přístupové chodby, schodiště, jakož i společná sociální zařízení.
- 3) Pronajímatel přenechává nájemci prostor do nájmu za účelem podnikání v oblasti: Marketingová činnost reklamní agentury.
- 4) Nájemce prostor do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (prostoru).
- 5) O předání a převzetí prostoru včetně jeho součástí a příslušenství bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

### III. Doba pronájmu

- 1) Nájem dle této smlouvy je sjednán na dobu určitou, a to od 01. 09. 2017 do 31. 12. 2017.

- 2) Platnost a účinnost této smlouvy se za stejných podmínek automaticky prodlužuje o další jeden rok, a to i opakovaně, nebude-li některou ze smluvních stran písemně oznámeno druhé smluvní straně nejpozději dva měsíce před uplynutím stanovené nebo prodloužené doby platnosti a účinnosti smlouvy, že s dalším pokračováním smluvního vztahu nesouhlasí a trvá na ukončení smlouvy.

#### IV. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem po celou dobu trvání nájmu.
- 2) Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci prostor se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání, tj. zejména klíče od vstupu do budovy a prostoru. Za tímto účelem bude rovněž sepsán předávací protokol dle čl. II. odst. 5 této smlouvy.
- 3) Pronajímatel má právo za přítomnosti nájemce či jím pověřené osoby provést kontrolu pronajatého prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu a zjištění stavu majetku. Rovněž tak má právo vstupu do prostoru při prováděných opravách a to po předchozím projednání s nájemcem. V případě havárie nebo obdobné situace má pronajímatel právo okamžitého vstupu do prostoru, a to za účelem odstranění havárie či jiné bezprostředně hrozící újmy. V takovém případě je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu informovat nájemce, popř. jinou osobu, která zajišťuje činnost nájemce v pronajatém prostoru.
- 4) Nájemce je oprávněn a povinen užívat prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě jako řádný hospodář, přičemž je povinen počínat si tak, aby nad míru přiměřenou sjednanému účelu nájmu neobtěžoval ostatní uživatele budovy.
- 5) Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostor řádně uklizený a vyklizený a ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Škody vzniklé na předmětu nájmu (vč. jeho součástí či příslušenství) po dobu trvání nájmu je nájemce povinen pronajímateli nahradit, nedohodnou-li se strany jinak. Nájemce je povinen vzniku takových škod předcházet.
- 6) Nájemce je povinen v prostoru a v celé budově dodržovat všechny bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a další právní předpisy, které se vztahují nebo jakkoli souvisí s jeho činností a to včetně interních předpisů pronajímatele vztahujících se k budově (např. organizační řád budovy). Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobí porušením výše uvedených předpisů.
- 7) V případě, že po skončení nájmu nájemce nepředá prostor řádně uklizený a vyklizený dle předchozího odstavce v dohodnutý či stanovený termín, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč za každý i jen započatý den prodlení s předáním řádně uklizeného a vyklizeného prostoru.
- 8) Nájemce je povinen na vyžádání pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do prostoru v přítomnosti svého zástupce za účelem provedení kontroly stavu a způsobu užívání prostoru.
- 9) Nájemce není oprávněn přenechat prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Nájemce je povinen umožnit užívání prostor v budově třetím osobám.

#### V. Služby

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zajistí následující plnění spojená s užíváním prostoru (dále též jen „služby“):

- dodávka elektrické energie

49



- dodávka tepla
- vodné, stočné
- odvoz odpadu, úklid, ochrana objektu
- internet

Ostatní plnění spojená s užíváním prostoru si zajistí na vlastní náklady nájemce.

## **VI. Nájem, platba za služby, platební podmínky**

- 1) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli:
  - nájemné ve výši 97,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (slovy: devadesátsedemkorunčeských) bez DPH.
  - paušální platbu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru (el. energie, teplo, vodné, stočné, odvoz odpadu, úklid, ochrana majetku) ve výši 78,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (slovy: sedmdesátosmkorunčeských) bez DPH
  - paušální platbu za internet ve výši 200,-Kč/měsíc (slovy: dvěštkorunčeských) bez DPH;
- 2) Strany se výslovně dohodly, že paušální platba za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru, resp. paušální platba za internet je konečná a nepodléhá žádnému dalšímu vyúčtování.
- 3) Nájemné a paušální platbu za služby dle odst. 1) tohoto článku uhradí nájemce pronajímateli na základě faktury (daňového dokladu) - vystaveného pronajímatelem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. Nájemné je splatné do 14 dnů ode dne vystavení a to na bankovní účet pronajímatele uvedený na vystavené faktuře.
- 4) K uvedeným částkám bude připočítáno DPH podle platného právního předpisu. Společnost je plátcem DPH. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného kalendářního měsíce.
- 5) V případě prodlení s úhradou faktury je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení v zákonné výši, a to za každý i jen započatý den prodlení.
- 6) Smluvní strany se dohodly, že faktura bude zaslána v elektronické podobě ve formě samostatného elektronického souboru ve formátu pdf přiloženého k emailové zprávě odeslané na tuto emailovou adresu: honza@fairytailors.cz
- 7) 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 výše uvedenou emailovou adresu.
- 8) V případě změny emailové adresy pro zaslání faktur se nájemce zavazuje změnu neprodleně oznámit druhé smluvní straně na e-mailovou adresu: pohledavky@utb.cz. Neoznámení změny emailové adresy jde k tíži nájemce.

## **VII. Ukončení smlouvy**

- 1) Pronajímatel i Nájemce mohou tuto nájemní smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 2) Mimo to mohou obě smluvní strany nájem písemně vypovědět bez udání důvodu. V takovém případě je výpovědní doba tří měsíců.
- 3) Nájemce může dále nájemní smlouvu písemně vypovědět z vážných důvodů v jednoměsíční výpovědní době. Vážnými důvody na straně Nájemce jsou:

a) ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Pronajatý prostor určen,

*Handwritten signature*

- b) přestane-li být Pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které byl určen a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor,
- c) porušuje-li Pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění Nájemce hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
- 4) Pronajímatel může nájemní smlouvu písemně vypovědět z vážných důvodů v jednoměsíční výpovědní době. Vážnými důvody na straně Pronajímatele jsou:
- a) má-li být Budova odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Pronajatého prostoru a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - b) Nájemce je po dobu delší než 4 týdnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání,
  - c) Nájemce i přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele porušuje ustanovení této smlouvy,
  - d) Nájemce i přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele nezajišťuje dostatečnou údržbu Pronajatých prostor.
- 5) Výpovědní doba dle tohoto článku začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

#### VIII. Náhrada škody

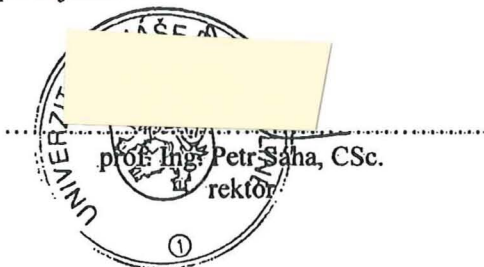
- 1) Každá ze smluvních stran nese odpovědnost za způsobenou škodu v rámci platných právních předpisů a této smlouvy. Obě strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci jejich možného vzniku.
- 2) Žádná ze stran neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku porušení povinností druhé smluvní strany nebo která vznikla v důsledku vyšší moci.

#### IX. Závěrečná ustanovení

- 1) Právní vztahy mezi smluvními stranami vzniklé na základě této smlouvy a výslovně neupravené jejím zněním se řídí příslušnými právními předpisy.
- 2) Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, které budou za dodatek smlouvy výslovně označeny a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 3) Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom.
- 4) Případná nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, nebo ustanovení této smlouvy nemá vliv na vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakýkoli takovýto článek, odstavec nebo ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v té části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že se pečlivě seznámily s obsahem této smlouvy; smlouvě rozumí, souhlasí se všemi jejími částmi a jsou si vědomy veškerých práv a povinností, z této smlouvy vyplývajících, na důkaz toho připojují své podpisy
- 6) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

Ve Zlíně dne..... 29-08-2017

Za pronajímatele:



Prague 23.8.2017  
V Zlíně dne .....

Za nájemce:

Ing. Jan Vašík  
jednatel

Odpovídá	Datum	Podpis
PO/OO	29.8.2017	Benedi
EO	29.8.2017	[Signature]
Věcně	29.8.17	[Signature]
Správce rozpočtu	29.8.2017	[Signature]

X