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: echnologií
(dále jen „**pronajímatel**")

a

Röchling Engineering Plastics, s.r.o.
se sídlem: Průmyslová 451, Planá nad Lužnicí 391 11, Česká republika
IČ: 26439441
DIČ: CZ26439441
bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s., pobočka České Budějovice, číslo účtu: 17146073/0300
zastoupená: Jiřím Málkem - jednatelem
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 11541
(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. **006** o výměře **16,97 m2**, který se nachází v 1.PP 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 výzkumu vlastností polymerních materiálů.

4) Nájemce prostor do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za plnění poskytovaná 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. 05. 2018 do 31. 01. 2020.

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. 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.

10) Připojení k internetu pro účely vědy a výzkumu dle čl. V odst. 1 je realizováno prostřednictvím národní vysokorychlostní počítačové sítě určené pro vědu, výzkum, vývoj a vzdělávání CESNET, kterou provozuje sdružení CESNET z. s. p. o. (dále jen „Připojení k internetu"). Nájemce je při využívání této sítě povinen dodržovat Podmínky přístupu k E-infrastruktuře CESNET, které jsou dostupné na webové adrese: https://www.cesnet.cz/podminky. (dále jen „Podmínky") Nájemce prohlašuje, že se s Podmínkami před uzavřením této smlouvy seznámil. Pokud nájemce jakýmkoliv způsobem poruší Podmínky, má pronajímatel právo poskytování Připojení k internetu ukončit. V případě porušení Podmínek si pronajímatel vyhrazuje právo požadovat po nájemci náhradu škody vyčíslenou provozující společností CESNET z. s. p. o. za nedodržení Podmínek. Pokud bude nájemce chtít využívat internetové připojení pro komerční účely, zajistí si internetové

připojení u komerčního poskytovatele na vlastní náklady.

V. Služby

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

- dodávka tepla
- ochrana objektu
- odvoz odpadu, úklid
- voda, stočné, elektrická energie
- připojení k Internetu pro účely vědy a výzkumu prostřednictvím UTB ve Zlíně přes síť CESNET

2) 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 **4.978,74Kč/měsíc** (slovy: čtyřitisícedevětsetsedmdesátosmkorunčekýchsedmdesátčtyřihaléře) bez DPH.
   - paušální platbu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru (teplo, odvoz odpadu, úklid, ochrana objektu, připojení k Internetu) ve výši **963,60Kč/měsíc** (slovy: devětsetšedesáttřikorunčeskýchšedesáthaléřů) bez DPH
   - vodné, stočné a elektrickou energii na základě údajů skutečné spotřeby na elektroměru a vodoměru v souladu s údaji na dodavatelských fakturách, vždy po doručení faktury od dodavatele.
2) Strany se výslovně dohodly, že paušální platba za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru je konečná a nepodléhá žádnému dalšímu vyúčtování.
3) Nájemné a paušální platbu za služby dle odst. 1) tohoto článku uhradí nájemce pronajímateli měsíčně 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. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného kalendářního měsíce.
4) Vodné, stočné a elektrická energie bude fakturována měsíčně na základě faktury dodavatele dle skutečnosti. Faktura bude vystavena do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění přeúčtované částky. Splatnost faktury je 14 dnů ode dne vystavení.
5) K uvedeným částkám bude připočítáno DPH podle platného právního předpisu. Společnost je plátcem DPH. 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: [redacted]cs.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 zasílání 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,
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.

3) Pronajímatel prohlašuje, že je pojištěn ve věci způsobení škody třetí osobě do výše 2.000.000,-Kč.

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 dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. S ohledem na tuto skutečnost smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním plného znění této smlouvy ve smyslu zákona o registru smluv.

Ve Zlíně dne 25.4.2018

Za pronajímatele:

prof. Ing. Petr Sáha, CSc.
rektor

V Zlíně dne 24.4.2018

Za nájemce:

Jiří Málek
jednatel

UNIVERZITA TOMÁŠE BATI VE ZLÍNĚ

RÖCHLING
Röchling Engineering Plastics s.r.o.
Průmyslová 451, CZ - 391 02 Sezimovo Ústí 2
IČ: 26439441 • DIČ: CZ26439441

Odpovídá	Datum	Podpis
PO/OO	25.4.18	
EO	25.4.18	
Věcně	25.4.18	
Správce rozpočtu	25.4.18	