

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Č. 16021/2018/00

kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného konsenzu a za následujících podmínek tyto smluvní strany:

Vysoké učení technické v Brně

Sídlem: Antonínská 548/1, 601 90 Brno

IČO: 002 16 305

DIČ: CZ00216305

Bankovní spojení: účet č. 111043273/0300 vedený u ČSOB, a.s.

Zastoupené: doc. Ing. Ladislavem Janíčkem, Ph.D., MBA, LL.M., kvestorem

na straně jedné a dále v textu pouze jako „**pronajímatel**“

a

Internet Mall, a.s.

Sídlem: U Garáží 1611/1, Holešovice, 170 00 Praha 7

IČO: 262 04 967

DIČ: CZ26204967

V obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze zapsaná v oddílu B, vložka 8501

Nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty

Zastoupena: Dušanem Zábrodským, předsedou představenstva

na straně druhé a dále v textu pouze jako „**nájemce**“

I.

1. Pronajímatel tímto výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na adrese Kounicova 966/67a, 602 00 Brno-střed – část obce Veveří, ležící na pozemku parc. č. 1099/1, příslušným katastrálním úřadem zapsané na LV 959 pro katastrální území Veveří, obec Brno, okres Brno-město, a i všech nebytových prostor v dané budově se nacházejících.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále také jen „**smlouva**“) přenechává níže specifikované nebytové prostory, tj.:
 - část terasy o rozměru 460x65x210 m² objektu uvedeného v čl. I. této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“)

do úplatného užívání nájemci a nájemce je do svého nájmu přijímá.

2. Detailní plánec a specifikace Předmětu nájmu dle tohoto článku smlouvy tvoří součást a **přílohu č. 1** této smlouvy.

III.

Účel nájmu a údaj o předmětu podnikání (činnosti)

1. **Účelem nájmu** shora uvedeného Předmětu nájmu sloužícího k podnikání je jeho využívání nájemcem výlučně k níže uvedené činnosti:
 - **instalace a provoz MALLBoxu**
2. Ve shora uvedené souvislosti nájemce rovněž výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že předmětem jeho podnikání je mimo jiné i shora uvedená činnost, jinak odpovídá pronajímateli za škodu v souvislosti s nepravdivostí jeho prohlášení vzniklou.
3. Kopie příslušného živnostenského oprávnění anebo jiného podnikatelského oprávnění (výpis z OR) anebo jiného oprávnění k provozování (výkonu) shora uvedené činnosti (uvedených činností) nájemce je součástí a **přílohou č. 2** této smlouvy.

4. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že mu nejsou známy důvody, pro které by během celé doby trvání nájmu nemohl být Předmět nájmu užíván ke shora stanovenému účelu. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by zabránily provozování shora uvedené činnosti a že ani v budoucnu úmyslně neučiní ničeho, čím by nájemci vytvářel překážky řádného a plnohodnotného užívání Předmětu nájmu, pokud nájemce bude řádně dodržovat tuto smlouvu a povinnosti, které pro něho jako nájemce plynou ze zákona nebo této smlouvy.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. října 2018.

V.

Nájemné

1. Nájemce se za užívání Předmětu nájmu zavazuje pronajímateli hradit nájemné včetně energií ve výši: **3.000,- Kč bez DPH měsíčně**.
2. V případě, že nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, je pronajímatel povinen k nájemnému připočíst **daň z přidané hodnoty** v zákonné výši a je povinen na nájemné v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, nájemci vystavit daňový doklad – fakturu.
3. V případě, že nájemce není plátcem daně z přidané hodnoty, je pronajímatel na nájemné povinen nájemci v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími navazujícími obecně závaznými právními předpisy, vystavit fakturu. V případě dle předchozí věty je pak nájemné dle tohoto článku smlouvy osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
4. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že nájemné je splatné na bankovní účet pronajímatele na základě faktury, jejíž splatnost bude 30 (slovy: třicet) dní ode dne jejího doručení nájemci.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel a nájemce bezvýhradně ujednávají, že:
- a) nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s jejich stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě;
 - b) nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy, v níž se touto smlouvou pronajaté prostory nacházejí, to však pouze v rozsahu nezbytném pro to, aby byl po dobu trvání nájmu zajištěn řádný výkon práv nájemce dle této smlouvy;
 - c) nájemce je oprávněn provádět změny v Předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které je ve vlastnictví pronajímatele, pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
 - d) nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn ve společných prostorách budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, ani nikde na budově či v její blízkosti umístit jakékoliv reklamní a/nebo informační zařízení;
 - e) nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila, ohrožovala nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, ve které se nachází Předmět nájmu;
 - f) nájemce se zavazuje na vlastní náklad provádět kontrolu včetně zajištění revizí a kontrol u vyhrazených technických zařízení dle zvláštních obecně závazných předpisů a interních předpisů pronajímatele. Bezpečnost a údržba tvoří součást a **přílohu č. 4** této smlouvy;
 - g) nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly u jeho osoby (např. změna názvu, osoby svého zástupce, statutárního orgánu, sídla, adresy pro doručování) a/nebo na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle;
 - h) po skončení nájmu je nájemce povinen a zavazuje se Předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a nejméně ve stavu, v jakém jej převzal od pronajímatele k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, to včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a nejpozději v den ukončení nájmu;
 - i) nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas přebírat veškeré mu doručované písemnosti od pronajímatele;
 - j) nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit jím oprávněně uplatněnou smluvní pokutu podle článku XII;
 - k) nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele Předmět nájmu přenechat do podnájmu;

- l) nájemce je povinen hradit nájemné dle této smlouvy, shora ujednaným způsobem a ve shora ujednané výši;

VII.

Skončení nájmu

1. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu (nájem) vypovědět z jakéhokoli důvodu nebo i bez udání důvodu, vždy však prokazatelně písemně (doporučeným dopisem).
2. Výpovědní doba je **3 (slovy: tři) měsíce** a počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Pronajímatel a nájemce pak výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) výpověď doručována, tuto nepřevzme, že výpovědní doba počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena ve smyslu následujícího článku smlouvy.
3. Nájemce je za jakýchkoli okolností povinen a zavazuje se mít ke dni skončení nájmu dle této smlouvy z Předmětu nájmu dle ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy vyklizeny všechny movité věci a/nebo jakékoli další hodnoty ve svém vlastnictví a/nebo oprávněném užívání (dále v textu pouze jako „**věci**“), jinak se dopouští porušení této smlouvy. V případě, že nájemce věci nevyklidí a/nebo na vlastní náklad nezajistí jejich vyklizení ve lhůtě 7 (slovy: sedmi) dní ode dne skončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn na náklad nájemce věci přemístit na jím zvolené místo, kde budou věci na náklad nájemce uloženy (skladovány) do doby jejich vyzvednutí nájemcem. S postupem pronajímatele dle předchozí věty nájemce projevuje svůj výslovný a bezvýhradný souhlas.
4. V případě, že se nájemce stane nekontaktním, zejména nepřebírá doručované písemnosti, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je rovněž oprávněn od smlouvy odstoupit, jestliže je nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 1 (slovy: jeden) měsíc, kterýžto 1 (slovy: jeden) měsíc jakožto dodatečná lhůta k plnění bude nájemci stanoven pronajímatelem v písemné výzvě k dodatečnému plnění s upozorněním na možné odstoupení od této smlouvy, nebude-li v této dodatečné lhůtě plněno. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, je účinné od okamžiku jeho doručení nájemci a smlouva se ruší ke dni jeho doručení nájemci (k tomu rovněž viz článek VIII. této smlouvy).
5. Nájem dle této smlouvy může být rovněž předčasně ukončen i písemnou dohodou smluvních stran.

VIII.

Doručování písemností

1. Pronajímatel i nájemce se zavazují doručovat si vzájemně písemnosti vždy na adresu sídla (místa podnikání) uvedenou shora nebo oznámenou nájemcem dle článku VI. písm. g) smlouvy, která je pro účely této smlouvy rovněž adresou pro doručování, není-li shora výslovně uvedeno jinak. Jakákoli změna adresy pro doručování nájemce vyvolává vůči pronajímateli účinky od okamžiku, kdy je s ní pronajímatel písemně (doporučeným dopisem) obeznámen. Pronajímatel a nájemce výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) doručována jakákoli písemnost, zejména výpověď, daňový doklad – faktura nebo odstoupení od smlouvy, tuto nepřevzme, že se má za to, že písemnost je doručena 3. (slovy: třetí) den následující po dni, v němž byla předána k poštovní přepravě.

IX.

Stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu)

1. Stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel předem písemně zavázal, jinak smluvní strany ujednávají, že nárok nájemce na jejich úhradu vůči pronajímateli nevzniká, nevznikne ani po skončení nájmu dle této smlouvy a nájemce není oprávněn úhradu takových nákladů po pronajímateli požadovat.
2. V případě, že se k jejich úhradě pronajímatel předem písemně zavázal, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu dle této smlouvy a po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání nebytových prostor.
3. Stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu) odesiňuje nájemce.
4. Provede-li nájemce jakékoli stavební úpravy na Předmětu nájmu, je povinen ke dni skončení nájmu Předmět nájmu uvést na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

X.

Opravy, nestavební úpravy a údržba

1. Nájemce se tímto zavazuje na své náklady provádět veškerou údržbu a/nebo opravy a/nebo nestavební úpravy Předmětu nájmu nejméně v takovém rozsahu, který mu po celou dobu trvání nájmu zajistí minimálně takový stav Předmětu nájmu, jaký existoval v době jeho převzetí. Náklady dle předchozí věty jsou pro účely této smlouvy pronajímatelem a nájemcem považovány za náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu. S tím svým níže uvedeným podpisem pronajímatel a nájemce projevují svůj souhlas.
2. Náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu hradí vždy nájemce a nárok na jejich úhradu ze strany pronajímatele nevzniká.
3. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel jako vlastník nemovitosti, v níž se Předmět nájmu nachází, a umožnit pronajímateli řádné provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Škody vzniklé na Předmětu nájmu zaviněním nájemce hradí nájemce vždy v plné výši.

XI.

Zákaz umístění sídla nájemce v nebytových prostorech na základě smlouvy

1. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že tato smlouva není podkladem proto, aby na základě ní nájemce v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I a/nebo II. této smlouvy umístil své sídlo.
2. V případě, že nájemce podnikne jakýkoli krok s cílem umístit a/nebo umístí v Předmětu nájmu specifikovaném v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy své sídlo na základě této smlouvy, dopouští se porušení této smlouvy.
3. Nájemce je rovněž povinen kdykoli na písemnou výzvu pronajímatele své sídlo umístěné v Předmětu nájmu specifikovaném v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy odstranit. V případě, že nájemce již umístěné sídlo z Předmětu nájmu specifikovaného v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy z jakéhokoli důvodu na jeho straně neodstraní ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dní ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem písemně vyzván, dopouští se porušení této smlouvy.

XII.

Smluvní pokuty

1. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat kromě zákonných úroků nebo poplatků z prodlení rovněž smluvní pokutu v ujednané výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že nájemce poruší jakoukoli povinnost dle ujednání článku VI. písm. a) až j), jedná se o porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každé jednotlivé takové porušení této smlouvy.
3. V případě, že nájemce provede stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo ke dni skončení nájmu Předmět nájmu nájemce na své náklady neuvede do původního stavu (není-li dohodnuto jinak), jedná se o porušení jeho povinností dle této smlouvy a pronajímatel je oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé takového jednotlivé porušení této smlouvy.
4. V případě, že nájemce přenechá Předmět nájmu, který má na základě této smlouvy ve svém užívání, do podnájmu bez předchozího prokazatelného písemného souhlasu pronajímatele, jedná se o porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn po nájemci požadovat jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
5. V případě, že kterákoli ze smluvních stran poruší svou povinnost mlčenlivosti dle ujednání článku XIII. této smlouvy, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat po smluvní straně, která se tohoto porušení dopustí, smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
6. V případě porušení povinnosti nájemce dle ujednání článku VII. nebo XI. této smlouvy je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení smlouvy.
7. Na jakoukoli uplatněnou smluvní pokutu je pronajímatel povinen vystavit daňový doklad – fakturu se splatností 30 (slovy: třicet) dní ode dne jejího doručení nájemci, s tím svým níže uvedeným podpisem nájemce projevuje svůj bezvýhradný souhlas.
8. Úhradou jakékoli ze smluvních pokut nejsou dotčeny případné nároky na náhradu škody.
9. Pronajímatel je oprávněn jakoukoli svou peněžitou pohledávku kdykoli započíst na pohledávku nájemce na úhradu nákladů vynaložených na stavební úpravy (technické zhodnocení) pronajatého Předmětu nájmu.

XIII.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Předmět nájmu pronajatý na základě této smlouvy pronajímatel nájemci vždy předává a v případě skončení nájmu je od nájemce vždy zpět přebírá na základě předávacího protokolu. Vzor předávacího protokolu tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy. S tím obě smluvní strany projevují svůj souhlas.
 2. Žádná smluvní strana neprozradí žádné osobě, ani nepoužije nebo nevyužije pro jakýkoli účel žádné informace, jež získá nebo již získala při realizaci této smlouvy o druhé straně, pokud by tímto druhé smluvní straně měla nebo mohla vzniknout jakákoli újma na majetku nebo dobrém jméně. Obě strany této smlouvy jsou rovněž povinny zachovávat mlčenlivost také o všech skutečnostech, jejichž vyjádření třetí osobě by mohlo druhé smluvní straně, popřípadě třetí osobě s touto stranou jednající ve shodě, nebo jejich zaměstnancům, přivodit újmu.
 3. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
 4. Nevynutitelnost a/nebo neplatnost a/nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této smlouvy neovlivní vynutitelnost a/nebo platnost a/nebo účinnost jejich ostatních ujednání. V případě, že by jakékoli ujednání této smlouvy mělo pozbyť platnosti a/nebo účinnosti, zavazují se tímto smluvní strany zahájit jednání a v co možná nejkratším termínu se dohodnout na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takovém ujednání této smlouvy, jež platnosti a/nebo účinnosti a/nebo vynutitelnosti pozbyla.
 5. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží 1 (slovy: jedno) a pronajímatel 2 (slovy: dvě) vyhotovení.
 6. Tuto smlouvu je možno měnit výlučně písemnými, datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
 7. Smluvní strany tímto prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámily, že tato smlouva je projevem jejich vážné, svobodné a určité vůle prosté omylu, není uzavřena v tísní a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.
 8. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- Smluvní strany touto smlouvou ruší veškeré právní vztahy, které se týkají Předmětu nájmu dle čl. II této smlouvy, a které mezi nimi vznikly před účinností této smlouvy.

Přílohy:

- č. 1 – Plánek a specifikace nebytových prostor
- č. 2 – Živnostenské(á) oprávnění nájemce
- č. 3 – Technická specifikace MALLBoxu
- č. 4 – Bezpečnost a údržba
- č. 5 – Předávací protokol

V Brně dne

V Praze dne

pronajímatel (Vysoké učení technické v Brně
zastoupeno doc. Ing. Ladislavem Janíčkem,
Ph.D., MBA, LL.M., kvestorem)

nájemce (Internet Mall, a.s. zastoupena Dušanem
Záborským, předsedou představenstva)