

## **Smlouva o podnikatelském nájmu nebytových prostor**

uzavřena podle § 2201 a násl., ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
(dále jen „občanský zákoník“)

### **Pronajímatel:**

#### **Mendelova univerzita v Brně**

Se sídlem Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

Zastoupena prof. RNDr. Ladislavem Havlem, CSc., rektorem

Ve věcech provozně-technických jedná Ing. Jana Hradská, ředitelka Správy kolejí a menz Mendelovy univerzity v Brně na adrese Kohoutova 11, 613 00 Brno

IČ: 621 56 489; DIČ: CZ62156489

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxx, KB Brno-město

Veřejná vysoká škola, zřízena zákonem, působící podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů

Nezapisuje se do obchodního rejstříku

### **Nájemce:**

#### **VKR-abrasive s.r.o.**

Se sídlem Pražská 2470/1, 678 01 Blansko

IČ04036689; DIČ: CZ04036689

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx ČSOB Brno-město

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 87882

jednající Ing. Jan Smolík, jednatel společnosti

### **Článek I. Prohlášení smluvních stran, předmět a účel nájmu**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem
  - objektu (budovy) třída Generála.Píky 1999/5 v Brně, stojící na pozemku p. č. 464/37 o výměře 1855 m2 (zastavěná plocha a nádvoří),
  - pozemku p. č. 464/37 o výměře 1855 m2 (zastavěná plocha a nádvoří),  
to vše zapsané na LV č. 1147 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro k. ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město; výpis z katastru nemovitostí tvoří Přílohu č. 1, která se stává nedílnou součástí této Smlouvy.  
Ve shora označené budově se nachází nebytový prostor - kancelář č. N1004,N1005 o podlahové výměře 48,51 m2 a sklad č. N1042 o podlahové výměře 15,47 m2, situovaný v I. NP budovy, blíže specifikovaná Situačním nákresem podle Přílohy č. 2, která se stává nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“ „nebytový prostor“ či „pronajatý prostor“).
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení způsobilý k řádnému užívání ke sjednanému účelu nájmu, tj. k administrativním činnostem Nájemce vztahujícím se k předmětu podnikání Nájemce podle výpisu z obchodního rejstříku tvořícího Přílohu č. 3, která se stává nedílnou součástí Smlouvy. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 1.3 Pronajímatel přenechává Nájemci nebytový prostor k řádnému užívání ke sjednanému účelu a za ostatních podmínek touto Smlouvou sjednaných na základě Protokolu o předání a převzetí nebytových prostor podle Přílohy č. 6, která se stává nedílnou součástí Smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat spolu s nebytovým prostorem společné prostory budovy (společné chodby, schodiště) umožňující vstup do pronajatého prostoru. Nájemce přijímá předmět nájmu na základě Protokolu o jeho předání a převzetí podle Přílohy č. 6 a prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém pro jeho řádné užívání. Součástí protokolu jsou zápisy týkající se vybavení předmětu nájmu (např. topení, osvětlení, telefonní linky apod.) a ostatní skutečnosti rozhodné pro řádné protokolární předání a převzetí nebytových prostor.

### **Článek II. Doba nájmu**

- 2.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 1.5.2017 do 31.12.2021.
- 2.2 Nájem lze ukončit: písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí některou ze smluvních stran, s výpovědní lhůtou v trvání tří (3) měsíců plynoucích prvním kalendářním dnem v měsíci následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2.3 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od Smlouvy, s právními účinky dnem doručení jeho písemného vyhotovení Nájemci, pokud Nájemce:
  - užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;
  - přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;

- je v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za služby s nájmem spojené o dobu více jak dvacet (20) kalendářních dní po splatnosti nájemného nebo úhrady za služby s nájmem spojené.
- 2.4 Nájemce je povinen hradit nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené po celou dobu běhu výpovědní lhůty, a to i v případě dřívějšího vyklizení předmětu nájmu, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak.
- 2.5 Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen zejména:
- protokolárně zpět vrátit předmět nájmu Pronajímateli vyklizený, čistý, uvedený do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení;
  - odstranit firemní znamení, kterým Budovu opatřil, a uvést tímto dotčenou část Budovy do původního stavu; obdobně se postupuje při odstranění firemního znamení na pylonu při nehlídaném parkovišti u Budovy.
- Při ukončení nájmu Nájemce nemá právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu za dobu trvání nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu Pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany později nedohodnou jinak a neuzavřou písemný dodatek k této Smlouvě podle čl. VI., odst. 6.15 Smlouvy. Smluvní strany jsou povinny řádně pokračovat v předávacím řízení a vzájemně a bezodkladně si poskytovat nezbytnou součinnost.
- 2.6 V případě prodlení Nájemce s řádným předáním předmětu nájmu ve stavu sjednaném v odst. 2.5 tohoto článku je Pronajímatel oprávněn předmět nájmu nechat vyklidit, věci uložit na jiném místě, to vše při využití zadržovacího a zástavního práva. Nájemce s tímto oprávněním Pronajímatele výslovně souhlasí a zavazuje se uhradit Pronajímateli veškeré náklady v této souvislosti vzniklé Pronajímateli, nejméně však ve výši 1,5 násobku měsíčního nájmu a měsíční paušální platby za služby s nájmem spojené, vyúčtované Pronajímatelem se splatností ve lhůtě jím stanované.

### **Článek III. Nájemné, úhrada za služby s nájmem spojené a platební podmínky**

- 3.1 Nájemné se sjednává dohodou a činí měsíčně 5753,- Kč slovy pět tisíc sedm set padesát tři korun českých. K nájemnému se připočítává DPH podle zákonné sazby platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Pronajímatel prohlašuje ve smyslu § 56/4 zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že uplatní DPH u nájmu smlouvou dotčených nebytových prostor sjednaného pro účely uskutečnění ekonomických činností nájemce.
- 3.2 Úhrada za služby spojené s nájmem se sjednává dohodou formou měsíčního paušálu, v němž jsou zahrnuty dodávky el. energie, vytápění, vodné, stočné, ostraha, úklid společných prostor včetně údržby venkovní zeleně a úklidu sněhu. Způsob výpočtu měsíčního paušálu s cenami služeb a energií pro rok 2017 je uveden v Příloze č. 4, která se stává nedílnou součástí Smlouvy.
- 3.3 Inflační doložka  
Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného a cenu služeb každoročně podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebních cen a zveřejněné Českým statistickým úřadem v následujícím kalendářním roce. Cenová úprava bude provedena ke dni 1.3. následujícího kalendářního roku, při vyúčtování nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené v nejbližším fakturačním období. Zvýšení nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené písemně oznámí Pronajímatel Nájemci. Inflační doložka podle tohoto ujednání se nevztahuje na rok 2017, v němž je tato Smlouva uzavřena.
- 3.4 Platební podmínky  
Pronajímatel vyúčtuje nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené měsíčně předem na základě daňového dokladu (faktury), Pronajímatelem vystaveného ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, kterým se rozumí vždy první kalendářní den daného měsíce.  
Daňové doklady (faktury) mají náležitosti daňového dokladu a obchodní listiny, hradí se bezhotovostním převodem na bankovní spojení Pronajímatele uvedené v záhlaví Smlouvy a jsou splatné ve lhůtě 14 kalendářních dnů ode dne jejich vystavení Pronajímatelem. Pro případ prodlení Nájemce s jejich úhradou se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení Nájemce s jejich úhradou.

### **Článek IV. Kauce**

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce složí Pronajímateli kauci ve výši 5753,- Kč slovy pět tisíc sedm set padesát tři korun českých, která je jistotou pro případ nezaplacení nájemného a ostatních plateb sjednaných touto Smlouvou; kauci předá Nájemce v hotovosti k rukám Pronajímatele při podpisu této Smlouvy, což Nájemce svým podpisem potvrzuje v závěru Smlouvy.
- 4.3 Pronajímatel je oprávněn použít kauci na úhradu svých splatných pohledávek vůči Nájemci. Nájemce se zavazuje doplnit kauci na základě písemné výzvy Pronajímatele ve lhůtě jím stanovené.
- 4.4 V případě řádného placení nájemného a ostatních plateb sjednaných touto Smlouvou se kauce vrací zpět Nájemci v hotovosti ke dni protokolárního vrácení předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli, popř. v částce nižší – po odečtení event. pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci.

## **Článek V. Ostatní práva a povinnosti Pronajímatele**

- 5.1 *Pronajímatel je povinen protokolárně odevzdat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání ke sjednanému účelu, nejpozději dne 1.5.2017*
- 5.2 *Pronajímatel prohlašuje, že budova, v níž se nachází předmět nájmu, je pojištěna proti živelným rizikům. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé na majetku Nájemce či jiných věcí jím vneseného do pronajatých prostor, jakož i za jakékoliv škody vzniklé na majetku Nájemce či jiných věcí jím umístěných na venkovních prostorech, a Pronajímatel není povinen uzavřít v tomto smyslu pojištění.*
- 5.3 *Pronajímatel provádí pravidelné revize v pronajatých prostorech dle platných ČSN, v ostatním platí ujednání podle čl. VI., odst. 6.7 Smlouvy.*
- 5.4 *Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatého prostoru za účelem*
  - *kontroly prostor, údržby, nutných oprav či revizi elektrického, vodovodního a dalšího vedení, a to v běžných provozních hodinách Nájemce po předchozím upozornění Nájemce a za jeho přítomnosti;*
  - *odstranění havárie nebo jiné mimořádné události; v tom případě je Pronajímatel povinen neprodleně uvědomit Nájemce o takovém vstupu, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem;*

## **Článek VI. Ostatní práva a povinnosti Nájemce**

- 6.1 *Nájemce je povinen protokolárně převzít předmět nájmu k řádnému užívání ke sjednanému účelu za podmínek touto Smlouvou sjednaných.*
- 6.2 *Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu v rozsahu dohodnutém ve Smlouvě.*
- 6.3 *Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli hrozící škodu nebo vznik škody na majetku Pronajímatele bezodkladně po jejím zjištění a je povinen umožnit Pronajímateli provedení oprav či jiných odpovídajících opatření, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli.*
- 6.4 *Nájemce odpovídá za poškození a jakékoliv jiné znehodnocení předmětu nájmu po dobu trvání nájmu, ukončeného předávacím řízením.*
- 6.5 *Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět v pronajatém prostoru žádné stavební nebo provozně-technické úpravy včetně úprav na vybavení předmětu nájmu a ostatního majetku Pronajímatele; v ostatním se postupuje podle čl. II., odst. 2.5 Smlouvy, ve spojení s odst. 6.15 tohoto článku.*
- 6.6 *Nájemce zajišťuje na svoje náklady revizi vlastních elektrospotřebičů a zařízení dle platných ČSN. Nájemce dle vlastního uvážení provede na svůj náklad výměnu zámku od dveří do pronajatých prostor. Jeden klíč bude v zapečetěné obálce uložen v recepci budovy pro případ havárie nebo jiné mimořádné události, v případě otevření obálky Pronajímatel sepíše protokol a o tom neprodleně informuje Nájemce; v ostatním se postupuje podle čl. V., odst. 5.5 Smlouvy.*
- 6.7 *Nájemce je oprávněn umístit na pylonu při (nehlídaném) parkovišti u Budovy svoje firemní označení (znamení) na svoje náklady po předchozím projednání s Pronajímatelem.  
Nájemce je oprávněn na vlastní náklady umístit firemní znamení též na Budově. Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádá-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný.  
Při skončení nájmu odstraní Nájemce firemní znamení na Budově a na pylonu při (nehlídaném) parkovišti v souladu s čl. II., odst. 2.5 Smlouvy.*
- 6.8 *Nájemce může s předchozím souhlasem Pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas a převod nájmu vyžadují písemnou formu.*
- 6.9 *Nájemce se zavazuje nerušit výkon vlastnických a jiných užívacích práv dotčených touto Smlouvou. Nájemce zajistí na svoje náklady průběžný úklid pronajatého nebytového prostoru.*
- 6.10 *Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, hradí běžnou údržbu a drobné opravy na majetku pronajímatele do výše 5 000,- Kč, v případě dražších oprav předem informuje Pronajímatele. Nájemce zajišťuje úklid předmětu nájmu na svoje náklady.*
- 6.11 *Nájemce je povinen nahlásit Pronajímateli počet elektrických spotřebičů včetně výkonu a počet osob v pronajatém prostoru vždy ke stavu 01. 01. daného roku, nejpozději do pěti (5) pracovních dní.*
- 6.12 *Nájemce odpovídá za chování a bezpečnost svých zaměstnanců a ostatních osob, kterým umožní přístup do pronajatého prostoru, dle potřeb bezodkladně sjedná na svoje náklady nápravu. Pokud jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby, kterým umožní přístup do pronajatého prostoru, způsobí škodu na majetku Pronajímatele, Nájemce ji bezodkladně uhradí Pronajímateli v plném rozsahu.*
- 6.13 *Nájemce dodržuje předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu, zejm. bezpečnostní předpisy, předpisy PO, hygienické a ekologické předpisy včetně předpisů vztahujících se k nakládání s odpadem a ochrany životního prostředí. Nájemce svým podpisem v závěru Smlouvy potvrzuje, že se řádně seznámil s interními předpisy a*

pokyny Pronajímatele ve smyslu tohoto ujednání včetně požárních poplachových směrnic a požárních evakuačních plánů vztahujících se k Budově.

- 6.14 Případný souhlas Pronajímatele ke stavebním a jiným úpravám realizovaným Nájemcem, podmínky jejich realizace a způsob případného vypořádání Nájemcem vložených finančních prostředků je podmíněn výhradně uzavřením písemného dodatku k této Smlouvě. Nájemce provádí úpravy na vlastní náklady a nebezpečí, respektuje veškeré právní a jiné předpisy vztahující se k realizaci stavebních a jiných úprav včetně platných technických norem. Dojde-li realizací úprav k technickému zhodnocení nemovité věci Pronajímatele, je Nájemce oprávněn tyto náklady v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů odepisovat ve svém účetnictví dle písemné dohody s Pronajímatelem; při skončení nájmu je Nájemce povinen vyčíslit zůstatkovou cenu odepisovaného technického zhodnocení.

#### **Článek VII. Ostatní a závěrečná ustanovení**

- 7.1 Veškeré informace získané některou ze smluvních stran při uzavření Smlouvy a v průběhu jejího plnění jsou důvěrné ve smyslu § 1730 odst. 2 občanského zákoníku. Smluvní strany se zavazují, že tyto informace nesdělí třetí osobě a ani je nepoužijí v rozporu s jejich účelem pro svoje potřeby či jinak nezneužijí. Závazek mlčenlivosti trvá i po skončení nájmu, a to po dobu pět let ode dne jeho ukončení, nedohodnou-li se strany jinak. Závazek mlčenlivosti neplatí pro případy, kdy údaje jsou, nebo mají být určeny třetím osobám ze zákonných důvodů.
- 7.2 Smluvní strany se zavazují vzájemně a bezodkladně se informovat o změně údajů týkajících se jejich identifikace, jakož i o ostatních skutečnostech rozhodných pro řádné plnění této Smlouvy.
- 7.3 Smlouvu lze měnit nebo doplňovat po dohodě stran pouze formou písemných dodatků, pořadově očíslovaných a potvrzených oprávněnými zástupci smluvních stran, vyjma úpravy nájemného a úhrady za služby na základě inflační doložky podle čl. III., odst. 2. této Smlouvy; tuto úpravu oznamuje Pronajímatel Nájemci formou pořadově očíslované přílohy, která se stane nedílnou součástí této Smlouvy.
- 7.4 Písemnosti právně významné (např. výpověď Smlouvy, odstoupení od Smlouvy) se zasílají doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, pokud strana prokazatelně nesdělí jinou adresu pro doručování. Písemnosti doručované prostřednictvím provozovatele poštovní licence se považují za doručené čtvrtým kalendářním dnem ode dne jejich uložení u provozovatele poštovní licence bez ohledu na to, zda adresát písemnosti se o uložení písemnosti dozvěděl.
- 7.5 Stane-li se některé ujednání Smlouvy neúčinné, ostatní ujednání Smlouvy nejsou tímto dotčena a jsou nadále účinná; v tom případě se smluvní strany zavazují nahradit neúčinné ujednání Smlouvy novým ujednáním, které svým obsahem a smyslem bude odpovídat nejlépe obsahu a smyslu původního, již neúčinného ujednání.
- 7.6 Případné spory řeší strany především smírou, mimosoudní cestou. Pro případ, že se nedohodnou, o sporu rozhoduje věcně příslušný soud, místní příslušnost soudu se řídí sídlem Pronajímatele.
- 7.7 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem 1.5.2017
- 7.8 Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 7.9 Nedílnou součástí Smlouvy jsou:

**Příloha č. 1** Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1147, k. ú. Černá Pole;

**Příloha č. 2** Situační nákres nebytových prostor;

**Příloha č. 3** Výpis z živnostenského rejstříku vedeného pro Nájemce;

**Příloha č. 4** Způsob výpočtu měsíčního paušálu za služby;

**Příloha č. 5** Protokol o předání a převzetí nebytových prostor;

V Brně dne.....

.....  
za Pronajímatele

**Mendelova univerzita v Brně**

**Prof. RNDr. Ladislav Havel, CSc.**  
rektor

.....  
za Nájemce

**VKR-abrasive s.r.o.**

**Ing. Jan Smolík**  
jednatel