

Smlouva o podnikatelském nájmu nebytových prostor 4/19-N

uzavřená podle § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) mezi níže uvedenými smluvními stranami (dále jen „Smlouva“):

Pronajímatel:

Mendelova univerzita v Brně

Se sídlem Zemědělská 1/1665, 613 00 Brno

Zastoupena prof. Ing. xxxxx xxxxxxx, Ph.D., rektorkou

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

IČ: 62156489; DIČ: CZ62156489

Bankovní spojení: xxxxx/xxxx xxxxxxxxxx.

Veřejná vysoká škola 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

(dále jen „Pronajímatel“)

Nájemce:

Pavel Tesař

S místem podnikání: Axmanova 536/8, 623 00 Brno-Kohoutovice

IČ: 05436699; DIČ: CZ9303175387 (plátce DPH)

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx., číslo účtu: xxxxxx/xxxx

Zapsaná v živnostenském rejstříku u Magistrátu města Brna

(dále jen „Nájemce“)

Článek I. Prohlášení smluvních stran, předmět a účel nájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem

- objektu (budovy) na adrese tř. Generála Píky.2005/7 v Brně (dále jen „budova“), stojící na pozemku p. č. 465/23 o výměře 3247 m² (zastavěná plocha a nádvoří),
 - pozemku p. č. 465/89 o výměře 499 m² (zastavěná plocha a nádvoří),
 - pozemku p. č. 465/90 o výměře 720 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.

V budově se nachází nebytový prostor č. N1033, N1034, N1034a, N1035a, N1035b, N1036, N1040, N1041, N1041a, N1041b, N1042, N1043, N1044, N1045 a N1046 o celkové podlahové výměře 139,43 m², situovaný v I. NP budovy, blíže specifikovaná Situačním nákresem podle Přílohy č. 1, která se stává nedílnou součástí 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 – bourárna masa a příprava uzenin vztahující se k předmětu podnikání Nájemce podle výpisu z živnostenského rejstříku v Příloze č. 4, která se stává nedílnou součástí Smlouvy. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

1.3 Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci za podmínek sjednaných Smlouvou k řádnému a dočasnému užívání ke sjednanému účelu nebytové prostory a Nájemce se zavazuje platit za ně Pronajímateli nájemné. Nájemce je oprávněn užívat spolu s nebytovými prostory společné prostory budovy (společné chodby, schodiště) umožňující vstup do pronajatých prostor, a dále příslušenství budovy v bezprostřední blízkosti předmětu nájmu, kterým se rozumí WC a kuchyň.

Článek II. Doba nájmu

2.1 Nájem se sjednává na dobu určitou 10 let počínaje dnem 7.2.2019, konec nájmu je určen k datu 7.2.2029.

2.2 Nájem lze ukončit: písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí některou ze smluvních stran, s výpovědní lhůtou v trvání šesti (6) 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 třicet (30) 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:
- a) protokolárně zpět vrátit předmět nájmu Pronajímateli vyklizený, čistý, uvedený do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení;
 - b) odstranit firemní znamení, kterým budovu případně opatřil, a uvést tímto dotčenou část budovy do původního stavu; obdobně se postupuje při odstranění firemního znamení na pylonu při nehlídaném parkovišti u budovy, pokud na něm firemní znamení případně umístil;
 - c) byl-li Pronajímatelem písemně udělen souhlas k užívání pronajatých prostor jako sídla, nejpozději ke dni vyklizení pronajatých prostor provést změnu sídla, jinak je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci i po skončení tohoto smluvního vztahu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení s provedením změny sídla, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- Při skončení 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 ke Smlouvě s výjimkou případu, kdy dojde ke skončení nájmu již do 1. 2. 2024. V tomto případě uhradí Pronajímatel Nájemci hodnotu vložených nákladů dle vyčíslení stavebních nebo provozně-technických úprav včetně úprav na vybavení předmětu nájmu a ostatního majetku Pronajímatele dle Přílohy č. 6, který zůstane v prostorách Pronajímatele, a to hodnotu celkových úprav dle uvedené přílohy č.6 sníženou o 10% za každý rok proběhnuvšího nájmu, maximálně však 50% celkových vložených nákladů. Tato příloha se stává nedílnou součástí Smlouvy.
- 2.6 V případě prodlení Nájemce s řádným předáním předmětu nájmu ve stavu sjednaném v odst. 2.5 písm. a) a b) tohoto článku Smlouvy 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 podpisem Smlouvy výslovně souhlasí a zavazuje se uhradit Pronajímateli veškeré náklady v této souvislosti vzniklé Pronajímateli, vyúčtované Pronajímatelem se splatností, kterou Nájemci stanoví.

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

- 3.1 Nájemné se sjednává dohodou a činí měsíčně **8 747,00 Kč**, slovy osm tisíc sedm set čtyřicet sedm 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 Nájemné nezahrnuje úhradu za služby spojené s nájmem s výjimkou úhrady za komunální odpady, úklid společných prostor včetně údržby venkovní zeleně a úklidu sněhu. Úhrada za uvedené služby spojené s nájmem se sjednává dohodou formou měsíčního paušálu. Způsob výpočtu měsíčního paušálu s cenami služeb pro rok 2019 je uveden v Příloze č. 2, 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 01. 01. 2020 a vždy ke dni 01.01. následujícího kalendářního roku, v němž je index zveřejněn, 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 2019, v němž je Smlouva uzavřena.
- 3.4 Platební podmínky
Pronajímatel vyúčtuje nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené měsíčně na základě daňového dokladu (faktury), Pronajímatelem vystaveného ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, kterým se rozumí vždy poslední kalendářní den daného měsíce, za který se platba provádí.
Daňové doklady (faktury) mají náležitosti daňového dokladu a 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 s jejich úhradou je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci smluvní pokutu 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 15 000 Kč**, slovy patnáct tisíc korun českých, která je jistotou pro případ nezaplacení nájemného a ostatních plateb sjednaných Smlouvou; kauci předá Nájemce v hotovosti k rukám Pronajímatele při podpisu Smlouvy, což Nájemce potvrzuje podpisem Smlouvy. Nájemci nepřísluší příslušenství ze složené kauce.
- 4.2 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.

- 4.3 V případě řádného placení nájemného a ostatních plateb sjednaných 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 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 prostorách, a Pronajímatel není povinen uzavřít v tomto smyslu pojištění.
- 5.2 Pronajímatel provádí pravidelné revize v pronajatých prostorách dle platných ČSN.
- 5.3 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 bez účasti Nájemce; 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 nejpozději dne 1.2.2019, a to na základě Protokolu o jeho předání a převzetí podle Přílohy č. 5 (dále jen „Protokol“), která se stává nedílnou součástí Smlouvy a podpisem Smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém pro jeho řádné užívání. Součástí Protokolu je Zápis týkající se vybavení předmětu nájmu (např. topení, osvětlení, telefonní linky apod.), a případně další skutečnosti týkající se pronajatých prostor.
- 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 účinnosti Smlouvy.
- 6.5 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a příp. za podmínek dodatku ke Smlouvě provádět v pronajatém prostoru žádné stavební nebo provozně-technické úpravy včetně úprav na vybavení předmětu nájmu a ostatního majetku Pronajímatele.
Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s úpravami stávajících prostor tak, aby splňovaly podmínky pro sjednaný účel nájmu. Soupis prací vč. vyčíslení nákladů bude tvořit Přílohu č.6, která se stává nedílnou součástí této smlouvy.
- 6.6 Nájemce nesmí dát předmět nájmu ani jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.7 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 pro případ havárie nebo jiné mimořádné události, v případě otevření obálky Pronajímatel neprodleně informuje Nájemce.
- 6.8 Nájemce může s předchozím souhlasem Pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží; souhlas a převod nájmu vyžadují písemnou formu.
- 6.9 Nájemce se zavazuje nerušit výkon vlastnických a jiných užívacích práv dotčených Smlouvou. Nájemce zajistí na svoje náklady průběžný úklid pronajatého nebytového prostoru (nikoliv společných prostor a příslušenství).
- 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.
- 6.11 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.
- 6.12 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.
- 6.13 Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorách hygienické normy a zásady HACCP i s ohledem na ostatní provozy MENDELU.
- 6.14 Nájemce se zavazuje k likvidaci bioodpadu ze své provozní činnosti na své náklady.

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. Tento závazek trvá i po ukončení tohoto smluvního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak. Uvedené 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 skutečností rozhodných pro řádné plnění Smlouvy. Nájemce přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- 7.3 Uplatněním nároku na smluvní pokutu, a to i tehdy bude-li smluvní pokuta snížena rozhodnutím soudu, není dotčeno oprávnění Pronajímatele požadovat náhradu škody způsobenou porušením povinnosti ze strany Nájemce.
- 7.4 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. 3.3 Smlouvy; tuto úpravu oznamuje Pronajímatel Nájemci formou pořadově očíslované přílohy, která se stane nedílnou součástí Smlouvy.
- 7.5 Není-li ve Smlouvě smluvními stranami dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran, zejména práva a povinnosti Smlouvou neupravené či výslovně nevyloučené, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 7.6 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.
- 7.7 Případné spory řeší strany především smírnou, mimosoudní cestou. Pro případ, že se nedohodnou, o sporu rozhoduje věcně příslušný soud, místní příslušnost soudu se řídí sídlem Pronajímatele.
- 7.8 Smluvní strany souhlasí s uveřejněním plného znění Smlouvy včetně příloh a metadat v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. (dále jen „zákon o registru smluv“) pro účely uveřejnění v registru smluv na dobu neurčitou vyjma jmen všech fyzických osob na straně objednatele, které nejsou statutárním orgánem. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy a metadat prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona o registru smluv provede Mendelova univerzita v Brně.
- 7.9 Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 7.10 Jsou-li součástí předmětu této smlouvy nebo některé z jejích příloh osobní údaje, smluvní strany se zavazují při jejich dalším zpracování (zejména při archivaci) dodržovat nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, ve spojení se zákonem o ochraně osobních údajů, případně zákonem o zpracování osobních údajů, bude-li publikován ve Sbírce listin.
- 7.11 Nedílnou součástí Smlouvy jsou:
- Příloha č. 1** Situační nákres nebytových prostor;
 - Příloha č. 2** Způsob výpočtu měsíčního paušálu za služby;
 - Příloha č. 3** Výpis z katastru nemovitostí;
 - Příloha č. 4** Výpis z živnostenského rejstříku nájemce;
 - Příloha č. 5** Protokol o předání a převzetí nebytových prostor;
 - Příloha č. 6** Vyčíslení nákladů stavebních nebo provozně-technických úprav včetně úprav na vybavení předmětu nájmu a ostatního majetku Pronajímatele.

V Brně dne 8.2.2019

.....
za Pronajímatele

Mendelova univerzita v Brně

prof. Ing. xxxxx xxxxxx, Ph.D.
rektorka

.....
za Nájemce

Pavel Tesař

Předpis nájemného a úhrad za služby od 1.2.2019

Tesař		měs./m2	měsíc	sazba DPH	DPH	celkem
nájem m2	36,80	75 Kč	2 760 Kč	21	579,60 Kč	3 339,60 Kč
nájem m3	102,63	58 Kč	5 987 Kč	21	1 257,27 Kč	7 244,27 Kč
nájem celkem	139,43		8 747,00	42,00	1 836,87	10 583,87
služby						
elektrická energie			2 672 Kč	21	561,12 Kč	3 233,12 Kč
vodné, stočné			660 Kč	15	99,00 Kč	759,00 Kč
vytápění a ohřev vody			704 Kč	21	147,84 Kč	851,84 Kč
ostatní služby - odpady, údržba komun., apod.	139,43	5 Kč	697 Kč	21	146,37 Kč	843,37 Kč
celkem měsíční paušál na služby			4 733 Kč		954,33 Kč	5 687,33 Kč
celkem			13 480 Kč		2 791,20 Kč	16 271,20 Kč

Stanovení paušálu na energie

Tesař		příkon	doba provozu	spotřeba/měsíc	cena	celkem/ měsíc
		W	h/den	kWh		
elektrická energie						
celkem				834,9	3,20 Kč	2 672 Kč
vytápění						
		plocha	vytápění			
N1034,N1034a,N1036		24,38	1	24,38		
celkem		24,38		24,38	11,00 Kč	268 Kč
	počet osob					
spotřeba vody						
počet osob	4				165,00 Kč	660 Kč
ohřev TUV	4				109,00 Kč	436 Kč
celkem						4 036 Kč