

Smlouva o nájmu prostorů nesloužících k podnikání

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

R I G O , s.r.o.

se sídlem: nám. T. G. Masaryka 1335, 760 01 Zlín

IČ: 13692151

DIČ: CZ13692151

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 401

zastoupená: Mgr. Václav Petrásek, jednatel

(dále jen „pronajímatel“)

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

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: RNDr. Alexanderem Černým, kvestorem

za věcné plnění odpovídá: Michal Navrátil

(dále jen „nájemce“)

I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem budovy č. p. 1335, umístěné na parcele p. č. st. 1447 zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 5165, vedeném Katastrálním úřadem Zlínského kraje, Katastrální pracoviště Zlín (dále též jen společně jako „budova“). Budova se nachází na adrese Nám. T. G. Masaryka 1335 ve Zlíně.

II. Předmět nájmu, účel nájmu

- 1) Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory, které se nachází ve výše specifikované budově (dále jen „prostory“) a vnitřní vybavení prostor. Přesný seznam pronajatých prostor je uveden v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Konkrétně se jedná o samostatnou část přízemí budovy, oddělenou od prostor obchodů a služeb nacházejících se v přízemí budovy, které mají samostatný vchod z ulice, 1. a 2. patro objektu. Přesný seznam vnitřního vybavení bude specifikován v Předávacím protokolu v době předání prostor. Protokolární předání prostor se uskuteční dne 1. 8. 2022.
- 2) Spolu s prostory je nájemce oprávněn užívat společné prostory výše specifikované budovy, a to zejména přístupové chodby, schodiště, jakož i společná sociální zařízení.
- 3) Pronajímatel přenechává nájemci prostory do nájmu za účelem výkonu jeho předmětu činnosti za podmínky, že prostory budou využívány v souladu s jejich stavebně technickým určením. Nájemce prohlašuje, že účelem nájmu je zejména ubytování a stravování studentů a zaměstnanců nájemce, případně další aktivity s tímto související.
- 4) Nájemce prostory 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 (prostor).

- 5) Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou z hlediska technického, provozního, předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve stavu, který umožňuje jejich řádné užívání v souladu s touto smlouvou.
- 6) Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy osobní prohlídkou v potřebném rozsahu seznámil s umístěním a stavem prostor a že tyto jsou plně způsobilé a vyhovující ke shora sjednanému účelu užívání.

III. Doba nájmu

- 1) Nájem dle této smlouvy je sjednán na dobu určitou, a to od 1. 8. 2022 do 31. 7. 2027.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Smluvní strany prohlašují, že prostory budou nájemci předány ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Smluvní strany jsou povinny si předmětné prostory fakticky předat, o čemž bude mezi nimi pořízen písemný protokol.
- 2) Pronajímatel se zavazuje prostory ve stavu uvedeném v předchozím odstavci 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.
- 3) Nájemce je oprávněn a povinen užívat prostor a vybavení v rozsahu dohodnutém ve smlouvě jako řádný hospodář, přičemž je povinen počínat si tak, aby nad míru přiměřenou sjednanému účelu nájmu neobtěžoval případné ostatní uživatele budovy.
- 4) Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostor a vnitřní vybavení 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.
- 5) Nájemce je povinen chránit prostory, budovu i vnitřní vybavení před poškozením a dále je nájemce povinen učinit vše, co lze po něm spravedlivě požadovat, aby tyto povinnosti plnily i ostatní osoby, které budou budovu a prostory navštěvovat či užívat z podnětu nájemce. Nájemce odpovídá za škodu, která na prostorách, budově i vnitřním vybavení v důsledku porušení povinností uvedené v předchozí větě nebo v důsledku porušení kterékoliv jiné povinnosti nájemce podle této smlouvy nebo zákona vznikne a dále za škodu, kterou nájemce pronajímateli způsobí svou činností.
- 6) Nájemce je povinen o vzniklé škodě informovat pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen škodu vzniklou v důsledku jednání uvedeného v předchozím odstavci na svůj náklad odstranit nebo finančně pronajímateli nahradit.
- 7) Nájemce je povinen dodržovat příslušné předpisy (mimo jiné) na úseku BOZP, požární ochrany a ochrany životního prostředí.
- 8) Nájemce je oprávněn po předchozí dohodě s pronajímatelem označit prostory svým logem, názvem či jiným obdobným způsobem.
- 9) Pronajímatel má právo za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby kontrolovat stav prostor a dodržování této smlouvy ze strany nájemce. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci tuto kontrolu alespoň tři (3) pracovní dny předem. Do prostor obývaných třetí osobou v souladu s účelem uvedeným v čl. II odst. 3 této smlouvy a na základě smluvního vztahu mezi nájemcem a třetí osobou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit po dohodě s touto třetí osobou. Pronajímatel má právo vstoupit do prostor bez předchozího ohlášení pouze, je-li to nutné k odvrácení škody na prostorech, přičemž je povinen takový vstup bezodkladně oznámit nájemci.
- 10) Nájemce nesmí provádět stavební nebo jiné úpravy prostor nebo rekonstrukci či modernizaci prostor (dále jen „úpravy“) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že pronajímatel poskytne nájemci souhlas s provedením úprav, zavazují se smluvní strany současně dohodnout podmínky provedení takových úprav v samostatné dohodě.

V. Služby

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zajistí následující plnění spojená s užíváním pronajatých prostor:

v budově Nám. T. G. Masaryka 1335:

- Dodávka elektrické energie
- Dodávka plynu
- Dodávka tepla (vytápění nebytových prostor) a teplé vody
- Dodávka studené vody a stočné
- Odvod srážkové vody
- Revize a servis vybavení souvisejících s budovou
- Svoz odpadu – komunální odpad, plastové obaly, sklo, papír a biologicky odbouratelný odpad. Svozem odpadu se rozumí sběr, svoz a likvidace odpadu, manipulace s kontejnery, pronájem a údržba kontejnerů, mytí kontejnerů.

Odběry energií (elektrická energie, teplo, plyn, vodné a stočné) budou vyúčtovávány a přefakturovány na základě níže uvedených výpočtů:

- Přefakturace elektrické energie – *roční* - výpočet na základě spotřeby hlavního elektroměru ponížené o měřitelné spotřeby elektrické energie prostor, které nejsou předmětem smlouvy. Daňový doklad a výpočet spotřeby bude doložen k přefakturaci. Měsíčně bude pronajímatelem zaslána nájemci zálohová faktura ve výši 30.000,- Kč.
- Přefakturace plynu – *roční* - skutečná spotřeba odběru plynu. Daňový doklad bude doložen k přefakturaci. Měsíčně bude pronajímatelem zaslána nájemci zálohová faktura ve výši 4.000,- Kč.
- Přefakturace tepla a teplé vody – *měsíční* - výpočet na základě vyúčtování hlavního měřidla ponížené o měřitelné a paušální spotřeby prostor, které nejsou předmětem smlouvy. Daňový doklad a výpočet spotřeby bude doložen k přefakturaci.
- Přefakturace vodného a stočného - *měsíční* - výpočet na základě vyúčtování hlavního vodoměru ponížené o měřitelné spotřeby prostor, které nejsou předmětem smlouvy. Daňový doklad a výpočet spotřeby bude doložen k přefakturaci.
- Přefakturace svozu odpadů – *měsíční* – výpočet poměrné částky pronajatých prostor podle skutečné fakturace: $\frac{3}{4}$ náklady pronajatých prostor a $\frac{1}{4}$ náklady prostor, které nejsou předmětem smlouvy. Daňový doklad a výpočet nákladů bude doložen k přefakturaci.

Při ukončení účetního období bude nájemci zaslán výpočet nepřefakturovaných energií jako podklad pro zaúčtování dohadných položek.

Revize, servis a opravy související s budovou jdou nákladově za pronajímatelem. Ostatní plnění spojená s užíváním vnitřních prostor (ostraha prostor, malování, praní prádla, deratizace a dezinfekce, povinnosti vyplývající z autorského zákona, koncesionářské poplatky za TV a rozhlas, opravy týkající se prostor a vnitřního vybavení podle Předávacího protokolu) si zajistí na vlastní náklady nájemce.

Pronajímatel souhlasí, že nájemce bude vlastním jménem uzavírat ubytovací smlouvy s třetími osobami.

VI. Nájem, platba za služby, platební podmínky

- 1) Výše nájemného za nájem prostor a vnitřního vybavení dle této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran na částku ve výši 4.300.000,- Kč/rok + aktuální sazba DPH.
- 2) Smluvní strany se dohodly na roční fakturaci nájemného, které je spatné na základě faktury s náležitostmi daňového dokladu vystavené pronajímatelem a doručené nájemci.

- 3) Faktura bude vystavena vždy k výročí smlouvy se splatností 30 dnů od vystavení. Den vystavení faktury za nájemné se považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění.

E-mailová adresa pro příjem elektronických faktur – fakturace@utb.cz.

- 4) Faktury se považují za uhrazené dnem odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele uvedeného na faktuře.
- 5) Faktury musí splňovat náležitosti dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, daňové doklady musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 6) V případě, že faktura nebude obsahovat stanovené náležitosti, nebo bude obsahovat nesprávné údaje, bude v době splatnosti nájemcem vrácena zhotoviteli zpět. V takovém případě se přeruší lhůta splatnosti dané faktury a nová lhůta splatnosti začne běžet dnem doručení opravené faktury nájemci.
- 7) V případě prodlení s úhradou faktury je nájemce povinen uhradit pronajímateli vedle zákonného úroku z prodlení rovněž smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky denně, a to za každý započatý den prodlení až do zaplacení.

VII. Ukončení nájmu

- 1) Nájem dle této smlouvy je dále možno ukončit:
- a) Písemnou dohodou smluvních stran, a to ke dni určenému v této dohodě;
 - b) Písemnou výpovědí nájemce bez výpovědní doby z důvodu uvedeného v § 2227 občanského zákoníku;
 - c) Písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu uvedeného v § 2228 občanského zákoníku;
 - d) Písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez výpovědní doby z důvodu uvedeného v § 2232 občanského zákoníku; nebo
 - e) Z jiných důvodů stanovených občanským zákoníkem.
- 2) V případě výpovědi podle písm. c) předchozího odstavce je pronajímatel povinen před doručením výpovědi písemně vyzvat nájemce, aby v přiměřené době, která nesmí být kratší než sedm (7) dní, odstranil své závadné chování, případně odstranil protiprávní stav a upozornit jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. V případě, že nájemce neuposlechne výzvy pronajímatele, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 3) Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že za zvlášť závažné porušení povinností z této smlouvy jsou považovány zejména:
- a) Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor, nebo
 - b) Jestliže pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění a lhůtu v něm uvedenou neposkytuje nájemci řádně služby specifikované v čl. V odst. 1 této smlouvy.
- 4) Nájemce odevzdá prostory pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce odevzdá prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 5) Jestliže nájemce prostory nevyklidí a nepředá pronajímateli ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného za každý i jen započatý den prodlení s předáním prostor, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory předá.

- 6) Pronajímatel souhlasí, v případě oboustranného zájmu, po ukončení doby nájmu podle této smlouvy s přednostním prodloužením nájmu nájemci podle článku II. na období 5 let, popř. období podle dohody smluvních stran.
- 7) Pronajímatel souhlasí, v případě oboustranného zájmu, s přednostním prodejem budovy uvedené v článku I. po ukončení nájmu podle čl. III nájemci.
- 8) Smluvní strany současně ve smyslu § 2140 občanského zákoníku sjednávají předkupní právo ve prospěch nájemce jako předkupníka k budově.
- 9) Obsahem takto zřízeného předkupního práva je závazek Pronajímatele pro případ, že by budovu specifikovanou v čl. I chtěl jakýmkoli způsobem zcizit (prodat, směnit, darovat), nejdříve tuto budovu nabídnout ke koupi nájemci za stejnou kupní cenu a se stejnými podmínkami jaké dohodnul s koupěchtivým v okamžiku uzavření smlouvy nebo v případě bezúplatného zcizení za cenu odpovídající ceně tržní v době podpisu smlouvy o převodu pozemku.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemná práva a povinnosti, jakož i ostatní právní vztahy z této smlouvy vzniklé, se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími 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. Jedno vyhotovení obdrží nájemce, jedno vyhotovení obdrží pronajímatel.
- 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) Smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon 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 14.3.2022

Za pronajímatele:

.....
Mgr. Václav Petrásek, jednatel

14-03-2022

Ve Zlíně dne.....

Za nájemce:

.....
Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
RNDr. Alexander Černý
kvestor



Odpovídá	Datum	Podpis
PO/OO		<i>Bouch</i>
EO		<i>Černý</i>
Věcně		<i>Černý</i>
Správce rozpočtu	15.11.22	<i>Naučal</i>

Příloha č. 1			
Seznam pronajatých prostor			
	Výměra m ²	Počet pokojů	Počet lůžek
<u>Přízemí</u>			
Vstupní protor + schodiště	73,90	x	x
Recepce, zázemí recepce	26,70	x	x
Kuchyně	116,20	x	x
Sklad recepce, suché restaurace a kuchyně	13,60	x	x
Bar	25,80	x	x
Technické místnosti pro kola, kočárky, zavazadla, sklad	29,70	x	x
Restaurace pro 74 osob z toho 44 míst jídelna, 35 míst kavárna	143,40	x	x
Chodba	36,50		
Kancelář	18,90	x	x
Kancelář	18,90	x	x
Imobilní apartmán	36,65	1	2
<u>Patro I. Západ</u>			
Dvoulůžkový pokoj – starší	213,30	9	18
Dvoulůžkový pokoj – nový	71,10	3	6
Dvoulůžkový pokoj – manželské lůžka	47,40	2	4
Třilůžkový pokoj – starší	71,10	3	9
Čtyřlůžková apartmán	50,40	1	4
Sklad	23,70	x	x
<u>Patro I. Východ</u>			
Dvoulůžkový pokoj – nový	213,30	9	18
Dvoulůžkový pokoj – manželské lůžka	213,30	9	18
Čtyřlůžková apartmán	50,40	1	4
<u>Patro I. Střed</u>			
Salonek velký – 45 osob	101,50	x	x
Salonek malý – 20 osob	49,70	x	x
Chodba + schodiště	226,20	x	x
Sklad	38,40	x	x
Sklad	13,60	x	x
WC	24,70	x	x
<u>Patro II. Západ</u>			
Dvoulůžkový pokoj – nový	213,30	9	18
Dvoulůžkový pokoj – manželské lůžka	213,30	9	18
Čtyřlůžková apartmán	50,40	1	4
Zázemí pro zaměstnance – šatna, sociální zařízení	24,70	x	x
<u>Patro II. Východ</u>			

Dvoulůžkový pokoj – nový	213,30	9	18
Dvoulůžkový pokoj – manželské lůžka	213,30	9	18
Čtyřlůžková apartmán - nový	47,70	1	4
Čtyřlůžková apartmán - nový	47,70	1	4
Čtyřlůžková apartmán	50,40	1	4
<u>Patro II. Střed</u>			
Čtyřlůžková apartmán - nový	47,70	1	4
Čtyřlůžková apartmán - nový	47,70	1	4
Sklad	13,60	x	x
Chodba + schodiště	213,10	x	x
Celkem	3 344,55	79	179

Všechny pokoje jsou vybaveny sociálním zařízením, WI-FI připojením, telefonem.