**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání a o ostatních podmínkách**

**dle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění**

**(dále jen „občanský zákoník“)**

pronajímatel: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

se sídlem: 17. listopadu 15, 708 33 Ostrava – Poruba

zastoupená: Ing. Zdeňkem Hodulou, kvestorem

IČO: 61989100

DIČ: CZ61989100

kontaktní osoba ve věcech smluvních: Ing. Petr Měrka, tel. 597 325 151, e-mail: [petr.merka@vsb.cz](mailto:petr.merka@vsb.cz)

kontaktní osoba ve věcech provozních: Ivona Peterková, tel. 597 343 471, e-mail: [ivona.peterkova@vsb.cz](mailto:ivona.peterkova@vsb.cz)

dále jen „pronajímatel“

a

nájemce:

Sídlo/místo podnikání/:

IČ: :

DIČ:

Zastoupená:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

zapsaná v:

kontaktní osoby:

dále jen „nájemce“

**Článek I.**

## **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí, ve kterých se nacházejí prostory specifikované v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá nájemci do nájmu části prostor dle předchozího ustanovení za účelem uvedeným v článku II.

**Článek II.**

**Účel nájmu**

1. Účelem nájmu  pronajatých prostor je umístění a provozování automatů na teplé nápoje, balené zboží a chlazenou stravu nájemcem. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory jsou vhodné pro umístění a provozování těchto automatů.
2. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu po faktické i právní stránce znám a shledává jej jako zcela vyhovující pro potřeby uvedené v bodě 1.

**Článek III.**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to od 1. března 2015 do 31. prosince 2018.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Po uplynutí doby nájmu je nájemce povinen předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli zpět ve stavu v jakém ho převzal a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání.
4. V případě prodlení nájemce s vrácením předmětu nájmu pronajímateli je tento povinen pronajímateli na jeho výzvu uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1.000,- za každý započatý den prodlení.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají a deklarují, že v případě prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu po uplynutí sjednané doby nájmu se ustanovení § 2230 občanského zákoníku nepoužije a k automatickému prodloužení nájmu nedochází.

**Článek IV.**

**Cena a platební podmínky**

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu hradit nájemné. Úhrada za užívání nebytových prostor, nájem movitých věcí a služby spojené s užíváním se stanoví takto:
2. nájem nebytových prostor podle celkové plochy automatů dle přílohy č. 1 smlouvy krát1 000 Kč/m² bez DPH,

1. spotřeba elektrické energie bude účtována podle celkového denního příkonu všech připojených automatů násobena cenou elektrické energie za jednu kWh v jednotlivých pronajatých objektech a dále násobena počtem dní v roce,
2. spotřeba vody za každý nápojový automat bude účtována podle průměrné spotřeby všech automatů dle specifikace předané nájemcem.
3. Nájemce dále jako další složku ceny zaplatí pronajímateli *…..(doplní nájemce)*% z tržeb získaných prostřednictvím provozování automatů dle čl. II.

Smluvní strany se dohodly, že pro kontrolu objemu tržeb, ze které vychází úhrada dle přechozí věty, se bude pravidelného měsíčního odpočtu tržeb v hotovosti účastnit kontaktní osoba pronajímatele, která bude svým podpisem potvrzovat správnost údajů o měsíčním odpočtu tržeb.

1. K úhradám bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši.
2. Nájemci budou úhrady dle odst. 1 fakturovány jedenkrát ročně k 31. lednu fakturou – daňovým dokladem se splatností do 15 dnů od vystavení faktury. Dnem splnění tohoto závazku se stanoví den připsání nájemného na účet pronajímatele. Má se za to, že daňový doklad byl nájemci doručen třetím dnem od jeho odeslání.
3. Úhrada dle odst. 2 bude nájemcem hrazena jedenkrát měsíčně a to zpětně za předchozí kalendářní měsíc vždy nejpozději do 20 dne následujícího měsíce, přičemž společně s úhradou zašle nájemce podrobný rozpis této úhrady.
4. Neposkytne-li nájemce, ač pronajímatelem řádně vyzván, součinnost k podpisu jakéhokoliv dodatku při úpravě cen za poskytované služby, půjde o podstatné porušení smluvních povinností nájemce.
5. Ceny teplých nápojů, baleného zboží a chlazené stravy stanovuje nájemce, přičemž cena chlazeného jídla bude minimálně 55,- Kč s DPH.
6. Vyúčtování spotřebovaných teplých nápojů, baleného zboží a chlazeného jídla prostřednictvím bezhotovostního platebního systému bude probíhat jednou měsíčně. Pronajímatel nejpozději druhý pracovní den následujícího měsíce zašle nájemci počty a cenu takto spotřebovaných teplých nápojů, baleného zboží a chlazeného jídla za uplynulý měsíc. Nájemce na základě této informace vystaví souhrnnou fakturu za spotřebované teplé nápoje, balené zboží a chlazené jídlo. Splatnost faktury je stranami dohodnuta na 14 dnů.

**Článek V.**

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce bere na vědomí, že není oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu třetí osobě a současně není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy nebo změny.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit písemně pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
3. Nájemce je plně odpovědný za škody, které na předmětu nájmu, zařízení a movitých věcech ve vlastnictví pronajímatele vzniknou jednáním či opomenutím jeho nebo dalších osob užívajících předmět nájmu
4. Nájemce je povinen zajišťovat v předmětu nájmu plnění úkolů v oblasti požární ochrany (dále PO) ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu podmínky kolaudačního rozhodnutí stavby a další právní předpisy a interní předpisy pronajímatele týkající se PO. O všech mimořádných činnostech a změnách v předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na PO, je nájemce povinen prokazatelně informovat pronajímatele. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech hasicích přístrojů a dalších zařízení a prostředků požární ochrany instalovaných v předmětu nájmu a dalších podobných zařízení, které sám v předmětu nájmu umístil, a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců.
5. Nájemce zodpovídá za provádění pravidelných kontrol a revizí na všech vlastních zařízeních sloužících k provozování činnosti v pronajatých prostorách a na vyžádání pronajímatele předloží příslušné doklady.
6. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém užívání a poskytovat dohodnuté služby řádně a včas.
7. Pronajímatel je odpovědný za případné škody, které by vznikly jeho zaviněním na majetku nájemce umístěného v pronajatých prostorách.
8. Pronajímatel neodpovídá za možné poškození automatů (vlivem chybné obsluhy, vlivem živelní nebo vodovodní škody, popřípadě krádeží nebo vandalismem).
9. Provoz automatů bude po celou dobu nájmu provozovat nájemce přímo, nikoli prostřednictvím subdodavatele.
10. Nájemce se zavazuje, že závada vzniklá na automatech bude odstraněna do 24 hodin od nahlášení pronajímatelem. Prokazatelně nahlášenou poruchou se rozumí porucha nahlášená na telefon *…..(doplní nájemce)* nebo na email *…..(doplní nájemce)*. Nájemce ke dni podpisu této nájemní smlouvy stanoví, že kontaktní osobou pro komunikaci s pronajímatelem je  *(jméno, email, telefon)(doplní nájemce).*
11. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn spolurozhodovat o sortimentu zboží prodávaného v automatech.
12. Počet prodejních automatů lze na základě písemného dodatku k této smlouvě upravovat. Nájemce v tomto případě kontaktní osobě pronajímatele vždy předá kopii montážního listu prodejního automatu podepsaného oběma smluvními stranami.

**Článek VI.**

**Zvláštní ujednání o formách plateb za odebrané zboží**

Automaty disponují systémem plateb mincemi i bezhotovostním platebním systémem tj. studentskými nebo zaměstnaneckými kartami VŠB - typu Proximity Em Marine H4102/Em4102 (125 kHz, read only). Systém musí umožnit propojitelnost s bezhotovostním stravovacím (platebním) systémem Kredit 7/8 (fa. Anete). Automaty musí podporovat komunikační protokol MDB (<http://www.vending.org/technology/MDB> Version 4.pdf).

**Článek VII.**

**Sankce**

1. Nesplní-li nájemce svou povinnost uhradit nájemné, služby s tím spojené a zvláštní složku ceny (čl. IV. smlouvy) včas má pronajímatel právo, vyjma úroků z prodlení v zákonné výši, na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky.
2. Poruší-li nájemce jakoukoliv povinnost vyplývající mu z této smlouvy nebo z platných právních předpisů, má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé porušení povinnosti.
3. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné ve lhůtě 10 dnů ode dne odeslání písemné výzvy k jejich úhradě na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nepodaří-li se výzva k úhradě smluvní pokuty prokazatelně nájemci doručit, dohodly se smluvní strany na tom, že za okamžik doručení bude oběma stranami považován poslední den úložní lhůty poštou odeslané listovní zásilky, stanovený oprávněným držitelem poštovní licence.

**Článek VIII.**

**Společná ustanovení**

1. Tato smlouva pozbývá platnosti uplynutím doby, dohodou smluvních stran nebo odstoupením pronajímatele, když pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě porušení jakékoliv povinnosti na straně nájemce stanovené mu touto smlouvou nebo platnými právními předpisy.
2. Nájemní smlouvu lze vypovědět i před uplynutím ujednané doby z důvodů vymezených v ust. §§ 2308 a 2309 občanského zákoníku Výpovědní lhůta je v tomto případě dvouměsíční a začíná běžet prvním dne v měsíci po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné, ustanovení § 2314 občanského zákoníku se nepoužije.

1. Při výpovědi pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za vybudování zákaznické základny
2. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.
3. Započtení na pohledávky vzniklé z této smlouvy se nepřipouští.
4. Pronajímatel může namítnout neplatnost smlouvy a/nebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
5. Práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 15 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
6. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými stanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze strany.
7. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajících se předmětu plnění této smlouvy. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
8. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž pronajímatel nebo nájemce k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmikoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy.
9. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Jakékoliv změny smlouvy jsou platné pouze tehdy, pokud byly učiněny formou písemného dodatku k této smlouvě.
10. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy, smlouvu si řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 - Počet a umístění automatů

V Ostravě, dne V………………., dne

………………………………. ………………………………….

za pronajímatele: za nájemce:

Ing. Zdeněk Hodula - kvestor