

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

SMLUVNÍ STRANY

Janáčkova akademie múzických umění v Brně

IČO: 621 56 462, DIČ: CZ62156462

se sídlem Beethovenova 650/2, 662 15 Brno

bankovní spojení: XXX

(dále jen „**Pronajímatel**“)

zastoupená Bc. Andreou Hájkovou, ředitelkou Astorky

a

PHARCY s.r.o.

IČO: 46978437

se sídlem/bydlištěm: Velká Bíteš, Masarykovo nám. 6, PSČ 59501

Zastoupen: RNDr. Jiří Richter, prokura

bankovní spojení: XXX

Kontaktní osoba ve věcech provozních: Nováková Jana, tel. Kontakt XXX

,e-mail: XXX

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, C 7901

(dále jen „**Nájemce**“)

UZAVÍRAJÍ TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU:

OBSAH SMLOUVY

Obsah smlouvy	2
Výklad pojmů.....	2
I. Předmět smlouvy	3
II. Doba nájmu.....	3
III. Nájemné a platební podmínky.....	3
IV. Zvyšování nájemného	3
V. Užívání Parkovacího místa	4
VI. Sankce	5
VII. Ukončení nájmu	6
VIII. Odstoupení od smlouvy	6
IX. Rozhodčí doložka	6
X. Závěrečná ustanovení.....	6

VÝKLAD POJMŮ

Pro účely této smlouvy se níže uvedenými pojmy rozumí:

Pronajímatel – osoba uvedená jako pronajímatel v záhlaví této smlouvy.

Nájemce – osoba uvedená jako nájemce v záhlaví této smlouvy.

Parkovací místo – parkovací místo specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy.

Ovladač – ovladač specifikovaný v čl. V. odst. 1 této smlouvy.

Parkoviště – parkoviště, na kterém se nachází Parkovací místo.

Občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává na níže stanovenou dobu Nájemci do užívání parkovací místo označené cedulí s nápisem firmy č. 5, které je umístěno v budově č. p. 691 na pozemku p. č. 257 v katastrálním území Město Brno a je/jsou zakresleno/a v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Parkovací místo**“). Nájemce bude za Parkovací místo platit Pronajímateli nájemné sjednané v této smlouvě.
2. Nájemce přijímá Parkovací místo do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.
3. Předmětem této smlouvy není závazek Pronajímatele zajistit v jakékoli podobě ostrahu Parkovacího místa a Pronajímatel tak nenese žádnou odpovědnost za:
 - a. škody na vozidle zaparkovaném na Parkovacím místě,
 - b. věci v něm umístěné ani
 - c. jakoukoli odpovědnost za jeho ztrátu či odcizení. Nájemce bere na vědomí, že Parkovací místo není zabezpečené a že Pronajímatel není schopen zamezit třetím osobám v přístupu k němu. Pronajímatel proto neodpovídá Nájemci za jakékoli škody způsobené třetími osobami na vozidle zaparkovaném na Parkovacím místě.

II. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. června 2019.

III. NÁJEMNÉ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné za užívání Parkovacího místa se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 2.750,00 Kč (slovy: dva tisíce sedm set padesát korun českých) / **jedno parkovací místo a měsíc**.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem vždy nejpozději pátý pracovní den prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, jehož se platby týkají, se splatností čtrnáct (14) kalendářních dnů od data dojití dokladu nájemci. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první kalendářní den měsíce, jehož se platby týkají.
3. Povinnost Nájemce zaplatit nájemné je splněna připsáním celé finanční částky na účet Pronajímatele.
4. K výše uvedenému nájemnému se bude připočítávat DPH ve výši dle platných právních předpisů.
5. Daňové doklady (faktury) vystavené smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou budou obsahovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů.
6. Pronajímatel neposkytuje Nájemci žádné služby v souvislosti s nájmem.

IV. ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO

1. Nejdříve k 1. lednu 2021 provede Pronajímatel zvýšení nájemného na základě tohoto článku.
2. Pronajímatel má právo veškeré nájemné dle této smlouvy každoročně navyšovat o 100 % míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je

vyhlašována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlašována. Zvýšení nájemného je účinné vždy k 1. dubnu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlašována. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy.

3. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v předchozím odstavci nebo nemůže být z jakéhokoli důvodu aplikována, zavazuje se ji Pronajímatel nahradit jiným platným indexem, který výše uvedenou míru inflace nahradí (např. v případě přechodu české měny na měnu EUR indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP).
4. Nájemné není možné zvýšit ani snížit jiným způsobem, než je uvedeno výše v této smlouvě. V důsledku indexace nemůže dojít ke snížení nájemného, záporná míra inflace se neuplatní.

V. UŽÍVÁNÍ PARKOVACÍHO MÍSTA

1. Nájemce obdrží od Pronajímatele při podpisu této smlouvy 1 ovladač, který mu umožní přístup k Parkovacímu místu v souladu s touto smlouvou. Pronajímatel je oprávněn deaktivovat ovladač kdykoliv, kdy je podle smlouvy oprávněn zabránit Nájemci v přístupu k Parkovacímu místu, zejména v případě ukončení nájmu, nebo jakémkoli jiném porušení smlouvy Nájemcem. Při ztrátě nebo poškození ovladače uhradí Nájemce Pronajímateli poplatek ve výši 1500,00 Kč (bez DPH) za nový ovladač.
2. Nájemce je oprávněn užívat Parkovací místo výhradně za účelem parkování osobních automobilů osobami, kterým Nájemce svěřil ovladač. Nájemce je odpovědný za chování jakékoli osoby, které svěřil ovladač. Nájemce není oprávněn užívat Parkovací místo za žádným jiným účelem, než jaký je povolen touto smlouvou.
3. Nájemce je povinen užívat Parkovací místo takovým způsobem, aby nezpůsobil škody na zařízení ani jakýchkoli jiných součástech areálu Pronajímatele nebo na majetku jiných návštěvníků či Nájemců. Nestanoví-li smlouva jinak, není Nájemce oprávněn umístit své vozidlo na žádném jiném Parkovacím místě.
4. Pokud v rozporu s touto smlouvou umístí Nájemce své vozidlo na jiném Parkovacím místě, než má právo užívat, je povinen:
 - a. okamžitě vozidlo z tohoto jiného Parkovacího místa odstranit a
 - b. zaplatit Pronajímateli pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý kalendářní den takového porušení této smlouvy. Povinnost zaplatit tuto pokutu se nedotýká povinnosti Nájemce k náhradě škody, která by vznikla Pronajímateli porušením této, nebo jakékoli jiné povinnosti Nájemce.
5. Nájemce nesmí přenechat Parkovací místo do podnájmu třetí osobě. Nájemce odpovídá za jakékoli škody způsobené Pronajímateli nebo třetím osobám jím nebo osobami, které užívají Parkovací místo s ním nebo na základě jeho povolení.
6. Pronajímatel je oprávněn po přechodnou dobu omezit Nájemce v užívání Parkovacího místa, a to z důvodů oprav nebo z jiných provozních důvodů. Pronajímatel oznámí Nájemci takové opatření nejpozději 3 (tři) dny předem. V tomto případě bude nájemné za následující měsíc sníženo o alikvotní část odpovídající počtu dnů, po které nemohl Nájemce užívat Parkovací místo.

7. Parkoviště, kde se Parkovací místo nachází (dále jen „**Parkoviště**“), není hlídané. Pronajímatel neodpovídá za možné ztráty věcí, a to jakékoliv povahy, které by byly odcizeny ze zaparkovaného vozidla.
8. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené Nájemci třetí osobou.
9. Na všech parkovacích plochách platí ustanovení zákona č. 361/2000 Sb., o silničním provozu, zákona č. 13/1997, o pozemních komunikacích, spolu s vyhláškou č. 294/2015 Sb., o pravidlech provozu na pozemních komunikacích a další právní předpisy související s automobilovou dopravou.
10. Vozidlům je povoleno parkovat pouze na místech k tomu určených, tzn. na místech vyznačených vodorovným značením na ploše Parkoviště.
11. Za poškození vjezdové či výjezdového zařízení je stanovena smluvní pokuta 10.000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
12. Rychlost automobilů po celé ploše Parkoviště je omezena na max. 10 km/hod.
13. Uživatelé jsou povinni informovat obsluhu Parkoviště o všech mimořádných událostech na Parkovišti (dopravní nehody, zranění, porucha vjezdového / výjezdového zařízení apod.).
14. V prostorách Parkoviště je zakázáno:
 - a. Provádět údržbu a opravy vozidel, včetně doplňování provozních tekutin.
 - b. Mýt nebo čistit vnitřek vozidel, karosérie a motory parkujících vozidel.
 - c. Jakkoliv znečišťovat parkovací plochy nedopalky cigaret, blátem z vozidel, výkaly či odpadky.
 - d. Poškozovat prostor Parkoviště a zařízení provozovatele na Parkovišti instalovaná.
 - e. Žebrat, provádět jakékoli taneční, eskamotérské, hudební nebo pěvecké produkce, provozovat jakékoli další zábavní aktivity, včetně sázek, loterii nebo hazardních her.
 - f. Provozovat stánkový nebo pochůzkový prodej bez písemného povolení Pronajímatele, provádět dealerské činnosti a veškeré činnosti politického, shromažďovacího či manifestačního charakteru včetně dobročinných akcí bez písemného souhlasu Pronajímatele. Dále se na Parkovišti zakazuje umístování letáků, transparentů, hesel, výzev apod. a to i připevněných na karoserie parkujících vozidel.
 - g. Provozovat cvičné jízdy autoškol.
 - h. Dále je na Parkovišti z bezpečnostních důvodů zakázáno:
 - i. Pohybovat se podnapilým osobám nebo osobám pod vlivem omamných a psychotropních látek snižujících pozornost.
 - ii. Nechat bez dozoru malé děti či nechat volně pobíhat zvířata (např. psy bez vodítka, náhubku).
15. Vozidla překážející provozu na Parkovišti budou na náklady majitelů těchto vozidel odtažena z prostoru Parkoviště.

VI. SANKCE

1. V případě prodlení Nájemce se zaplacením splatného nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že Nájemce přenechá Parkovací místo do podnájmu 3. osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ.

3. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě v této smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody či ušlého zisku.
4. Smluvní pokuta je splatná vždy nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uhrazení na účet uvedený v této výzvě.
5. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává Pronajímateli zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou, a to bez jakéhokoliv dalšího omezení.

VII. UKONČENÍ NÁJMU

1. Smluvní strany jsou oprávněny písemně vypovědět nájem kdykoliv v průběhu doby nájmu bez uvedení důvodů. V takovém případě činí výpovědní doba (1) jeden měsíc a začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem s okamžitou účinností bez výpovědní doby kdykoliv v průběhu doby nájmu, pokud Nájemce i přes předchozí písemné upozornění porušuje kterékoliv ustanovení této smlouvy, včetně nezaplacení nájemného. Nájem končí doručením výpovědi Nájemci.

VIII. Odstoupení od smlouvy

1. V případě, že Nájemce neuhradí nájemné za první měsíc nájemního vztahu ve lhůtě dle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn do jednoho (1) týdne od uplynutí této lhůty odstoupit od této smlouvy.

IX. ROZHODČÍ DOLOŽKA

1. Všechny spory vznikající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou předloženy a rozhodnuty u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu a pravidel třemi (3) rozhodci, jmenovanými v souladu s uvedeným řádem. Řádně vydaný rozhodčí nález nebo procesní rozhodnutí bude považováno za konečné a závazné pro obě strany. Rozhodčí řízení se bude konat v Brně, Česká republika. Jazykem rozhodčího řízení bude čeština.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva bezesbytku ruší a nahrazuje smlouvu uzavřenou mezi stranami dne 1. 1. 2013.
2. Nájemce se zavazuje oznámit bez zbytečného odkladu jakékoliv změny týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla, změnu právní formy, změny v plátcovství DPH a další skutečnosti, které se týkají této smlouvy.

3. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zavazuje se Pronajímateli poskytnout nezbytnou součinnost při plnění jeho povinností vyplývajících z tohoto zákona.
4. Smluvní strany vylučují použití ustanovení občanského zákoníku § 1798 a 1801 o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem.
5. Pronajímatel ani Nájemce nejsou oprávněni postupovat pohledávky za druhou smluvní stranou z této smlouvy bez písemného souhlasu druhé strany.
6. Nájemce nese odpovědnost za daňové ošetření veškerých svých práv a povinností vyplývajících z této smlouvy.
7. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.
8. Tato smlouva je uzavřena v českém jazyce a řídí se právem České republiky.
9. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinná od 1. června 2019.
10. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost změny této smlouvy z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to poté, co bylo započato s plněním.
11. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 Nákres polohy Parkovacího místa.
12. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy s tím, že každá smluvní strana je oprávněna druhé písemnou formou sdělit jinou písemnou adresu, kam mají být písemnosti doručovány; ode dne doručení takového písemného sdělení budou písemnosti doručovány této smluvní straně na tuto nově oznámenou adresu.
13. Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle této smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou smluvních stran.
14. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží dvě (2) vyhotovení.

V Brně dne
Pronajímatel:

V Brně dne
Nájemce:

.....
Janáčkova akademie múzických umění v Brně
Bc. Andrea Hájková
ředitelka Astorky

.....
PHARCY s.r.o.
RNDr. Jiří Richter, prokura