

# Nájemní smlouva

(dále jen „smlouva“),

kteřou uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## 1. Pronajímatel:

**Česká republika - Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně  
Jeřábkova 4, 602 00 Brno**

IČO: 71009191

DIČ: CZ71009191, není plátcem DPH

zastoupená: Ing. Davidem Křivánkem, ředitelem

*Organizační složka státu, která vznikla na základě zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.*

(dále jen „KHS JmK“ nebo „pronajímatel“)

a

## 2. Nájemce:

**Vladimír Janůšek**

Opravy motorových vozidel

**Spáčilova 586/7, 618 00 Brno - Černovice**

IČO: 60425733

*Subjekt zapsán v živnostenském rejstříku úřadem příslušným podle §71 odst.2 živnostenského zákona, Magistrátem města Brna.*

(dále jen „nájemce“)

## I.

### PŘEDMĚT SMLOUVY

#### 1. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je podle článku CXVII bod 17.) zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů příslušný hospodařit s majetkem České republiky - pozemkem parc. č. st. 246, adresní místo Masná 214/3d, 602 00 Brno, který je pro obec Brno, katastrální území Trnitá zapsán v katastru nemovitostí na LV č. 58, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, pro obec Brno. Součástí pozemku je garáž bez čísla popisného, která je předmětem této smlouvy.

S ohledem na skutečnost, že pronajímatel výše uvedený nebytový prostor dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, přenechává je do užívání nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou.

#### 2.

Za podmínek uvedených v této smlouvě:

- a) **se pronajímatel zavazuje** přenechat nájemci do užívání nebytové prostory blíže specifikované v článku II. smlouvy, s nimiž pronajímatel samostatně hospodaří, k dočasnému užívání za účelem výkonu předmětu činnosti nájemce, a to oprav silničních vozidel,
- b) **je nájemce povinen platit** za předmět pronájmu **pronajímateli nájemné**, a to ve výši a termínech stanovených touto smlouvou,
- c) **je nájemce povinen platit** za předmět pronájmu **pronajímateli úhradu služeb a energií** s užíváním spojených, a to ve výši a termínech stanovených touto smlouvou.

#### 3.

Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že pronajaté prostory jsou po stavebních úpravách, které provedl se souhlasem pronajímatele na vlastní náklady v roce 2015, způsobilé k užívání k účelu stanovenému smlouvou a jejich skutečný stav je mu dostatečně znám.

## II. PŘEDMĚT NÁJMU

1.

Pronajímané nebytové prostory se nacházejí v přízemí budovy specifikované v článku I., odstavci prvním:

Druh nebytových prostor	Výměra (v m <sup>2</sup> ) Funkční plocha celkem	Sazba nájemného Kč/m <sup>2</sup> /rok	Roční nájemné (v Kč)
Garáž	38,69	900	34 821
<b>Celkem</b>	<b>38,69</b>		<b>34 821</b>

2.

**Měsíční nájemné** za pronajaté prostory činí **2 901,75 Kč**.

Smluvní strany se dohodly na zaokrouhlení této částky na **2 902,00 Kč** (slovy: **dvatisícdevětsetdvě** koruny české).

3.

Sazba nájemného na m<sup>2</sup>/rok je stanovena s ohledem na hodnotu stavebních úprav provedených nájemcem na vlastní náklady v hodnotě 300 tisíc Kč. Úpravy představovaly především instalaci přívodu vody, opravu podlahy včetně položení dlažby, vybudování sociálního zázemí, opravu vstupní části a vrat, instalaci vnitřního osvětlení, montáž samostatných měřidel pro dodávky elektřiny a vody.

4.

Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši úhrady za nájemné tak, že pronajímatel je za trvání nájmu oprávněn vždy k 1. 1. příslušného kalendářního roku, počínaje 1. 1. následujícího kalendářního roku jednostranně zvýšit částku stanovenou jako úhradu za užívání nebytových prostor o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

## III. POSKYTOVANÉ SLUŽBY

Smluvní strany se dohodly že po dobu trvání nájmu bude řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatého nebytového prostor spojeno, nájemci poskytovat pronajímatel a nájemce bude za tyto služby platit pololetně, na základě odečtu z podružných měřicích zařízení dle aktuálních poplatků a sazeb smluv dodavatelů KHS JmK. Jedná se o odběr vody a elektrické energie.

## IV. ÚHRADA NÁJEMNÉHO A SLUŽEB

1.

Úhrada nájemného i služeb bude probíhat na základě faktur vystavených pronajímatelem vždy pololetně, na částku 17 412,- Kč. Faktury za nájemné budou vystaveny vždy v prvním měsíci daného pololetí, se splatností 14 dnů ode dne vystavení.

2.

Za zaplacení sjednané částky podle předchozího odstavce se považuje připsání příslušné částky na účet pronajímatele. V případě prodlení se zaplacením je pronajímatel oprávněn žádat úrok z prodlení ve výši dle platného právního předpisu.

## V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1.

**Pronajímatel je povinen:**

- předat nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání,
- v tomto stavu je udržovat,
- zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu nájmu,

## 2.

### **Nájemce je povinen:**

- a) převzít pronajaté prostory od pronajímatele a po skončení nájmu je vrátit ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
- b) užívat pronajaté prostory pouze k účelu výkonu předmětu činnosti nájemce, a to oprav silničních vozidel s tím, že k jinému, než k dohodnutému účelu by byl nájemce oprávněn pronajaté prostory užívat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- c) užívat pronajaté prostory v souladu se zásadami vyplývajícími z vnitřních provozních a požárních předpisů pronajímatele, s nimiž byl před podpisem smlouvy seznámen. Smluvní strany si sjednávají, že plnění úkolů na úseku požární ochrany v pronajatých prostorách zajišťuje nájemce v souladu se zněním zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s prováděcími předpisy, vydanými k tomuto zákonu. Nájemce sám odpovídá za bezpečnost elektrických zařízení, vybavení a přístrojů, které používá v pronajatých prostorách.
- d) před odchodem z pronajatých prostor je nájemce povinen provést kontrolu, zda se pronajaté prostory nacházejí v bezpečném stavu, zejména zkontrolovat vypnutí všech elektrických spotřebičů (s výjimkou lednic), osvětlení a kontrola uzavření přívodu vody (myšlena vodovodní baterie apod.),
- e) nájemce je povinen zdržet se všeho, čím by mohlo dojít v pronajatých prostorách ke vzniku škody a zajistit totéž u svých zaměstnanců, zákazníků a ostatních osob, kterým do pronajatých prostor umožní přístup. Je rovněž povinen neprodleně oznámit pronajímateli havarijní stav, resp. vznik závad v pronajatých prostorách,
- f) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn přenechat pronajaté prostory do užívání jiné osobě,
- g) oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, je nájemce povinen umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož jim zajistit přístup do nich za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i pro provádění nutných oprav či údržby, provádění kontroly těles ústředního vytápění, elektrického nebo vodovodního vedení, jestliže je toho zapotřebí. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- h) provádět po dobu nájmu běžnou údržbu a úklid užívaných prostor,
- i) nakládat s vlastními odpady výlučně v souladu s platnými právními předpisy a zajistit likvidaci jím produkovaných odpadů na vlastní náklady,
- j) náklady na opravy společných částí předmětné budovy nese nájemce poměrně, a to v poměru užívaných ploch k celku nebytových prostor ve výši 1 %,
- k) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání pronajatých prostor,
- l) nájemce není oprávněn činit bez souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu jakékoliv stavební nebo jiné úpravy,
- m) obě smluvní strany jsou povinny udržovat v tajnosti všechny skutečnosti, které tvoří předmět obchodního tajemství druhé smluvní strany. Tím není dotčena povinnost zveřejnění smlouvy v registru smluv na portálu veřejné správy, kterou zajistí pronajímatel.

## VI.

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### 1.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a uzavírá se s účinností od **1. ledna 2020 na dobu určitou do 31. října 2023.**

#### 2.

**Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.**

#### 3.

**Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže**

- a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatého prostoru spojeno
- c) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele.

4.

**Nájemce** může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou **před uplynutím sjednané doby**, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, na kterou si nebytový prostor pronajal,
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání.

5.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Nájem zaniká uplynutí výpovědní lhůty.

6.

Jakákoli Smluvní strana může písemně vypovědět nájemní smlouvu bez udání důvodu s šesti (6) měsíční výpovědní lhůtou, která a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Nájem zaniká uplynutí výpovědní lhůty.

7.

Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

8.

Nájem může dále skončit:

- a) prohlášením konkurzu na majetek nájemce
- b) dohodou smluvních stran učiněnou v písemné formě, a to s účinností ke dni dohody
- c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele, pokud přestanou být plněny podmínky stanovené zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku státu, ve znění pozdějších právních předpisů, anebo pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené touto nájemní smlouvou.

V tom případě nájem skončí uplynutím jednoho měsíce po doručení písemného oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy nájemci.

9.

Při skončení nájmu nájemce odevzdá pronajaté prostory v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pronajaté prostory musí být vyklizeny nejpozději do 5 dnů ode dne skončení nájmu, o jejich předání bude sepsán smluvními stranami předávací protokol.

10.

Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou upraveny smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku, v platném znění.

11.

Změny a doplnění této smlouvy lze provádět pouze se souhlasem smluvních stran, který musí být učiněn písemně ve formě dodatků smlouvy, číslovaných v chronologickém pořadí.

12.

Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom výtisku obdrží každá smluvní strana.

13.

Smluvní strany prohlašují, že se podrobně seznámily s textem smlouvy, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Brně, dne 21. října 2019

Pronajímatel:

KRAJSKÁ H  
Jihomoravské  
Jeřábko

Nájemce:

JAN  
OPRAVY  
Spá  
Mob  
DIČ: GZ63  
MÍR  
ZIDEL  
o  
0  
25 733