

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

(PODLE § 2302 AN. OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU)

Janáčkova akademie múzických umění

Beethovenova 650/2, 662 15 Brno

IČO: 62156462, DIČ: CZ62156462

bankovní spojení 2

(dále jen „pronajímatel“, JAMU)

zastoupena Mga. Ondřejem Vodičkou, ředitelem Astorky

a

Mgr. Miroslav Meňhart, občan SR

Oldřichova 620/34, 128 00 Praha 2 - Nusle,

IČO: 05221030, DIČ: CZ683923741

bankovní spojení

zapsán v ŽR u ÚMČ Praha 2

(dále jen „nájemce“)

uzavírají následující smlouvu

I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel je vlastníkem pozemku parcelní č. 257 v katastrálním území Město Brno, jehož součástí je budova č. p. 691 (dále jen „budova“). Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které jsou určeny v příloze č. 1 smlouvy určeny šrafováním – Vymezení předmětu nájmu (dále jen „předmět nájmu“).

(2) Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stavem předmětu nájmu a tento je mu dostatečně znám a vyhovuje účelu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu zůstanou věci Pronajímatele (předmět nájmu nebude předáván vyklizen), zavazuje se je ponechat je na místě a nepoškodit je.

II.

Nájem

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

III.

Účel nájmu

(1) Účelem nájmu je podnikatelské provozování pražírny kávy, a to v rozsahu maximálně 100 kg za kalendářní měsíc.

(2) Předmětem podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu bude výroba potravinářských výrobků (in concreto pražené kávy) a její prodej prostřednictvím internetu. Nájemce se zavazuje neměnit předmět podnikání v provozovně bez souhlasu pronajímatele, a to ani nepodstatně.

IV.

Zařízení předmětu nájmu

(1) Předmět nájmu bude k předpokládanému využití dokončen pouze stavebně a nebude zařízen. Nájemce zajistí dovybavení předmětu nájmu na vlastní náklady a zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro užívání provozovny na vlastní náklady. Revize související se stavebním zabezpečením provozu v zákonném rozsahu zajistí pronajímatel.

(2) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu stavebně měnit.

V.

Doba nájmu a převzetí

- (1) Nájem se uzavírá na dobu určitou, od 1. března 2023 do 31. července 2023.
- (2) O převzetí předmětu nájmu do užívání bude sepsán protokol. Platí, že předmět nájmu byl nájemcem převzat v bezvadném stavu, až na vady uvedené v protokolu.

VI.

Nájemné, služby a jejich úhrada

- (1) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši 5.000,- Kč za každý započatý měsíc trvání nájmu, tedy 25.000,- Kč za sjednanou dobu nájmu. Nájemné se platí předem na měsíc následující a k uvedenému nájemnému se bude připočítávat DPH ve výši dle platných právních předpisů.
- (2) Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, jmenovitě elektrické energie, tepla a vody vč. stočného (dále jen „služby“), bude stanovena podle skutečné spotřeby odečtené na podružných měřidlech k předmětu nájmu (vodné a stočné) a cen účtovaných pronajímateli jejich dodavateli (propočtem dle plochy nájmu); likvidaci smíšeného a separovaného odpadu z provozu řeší pronajímatel a úklid předmětu nájmu si zajistí nájemce na své náklady. Úhrada za služby se platí zpětně za uplynulý měsíc.
- (3) Nájemné a služby uhradí nájemce na základě faktury nejpozději do 14 dnů od jejího doručení.

VII.

Inflační doložka

- (1) Smluvní strany sjednávají inflační doložku nájemného spočívající v tom, že pronajímatel je každoročně oprávněn zvýšit měsíční výši nájemného počínaje dnem 1. ledna příslušného kalendářního roku, a to až na výsledek součinu dosavadní částky a součtu čísla 1 se zlomkem, v jehož čitateli je hodnota míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok v procentech, kterou vyhlásí či zveřejní příslušný orgán statistiky České republiky (ke dni podpisu smlouvy ČSÚ) a ve jmenovateli je číslo 100.
- (2) Rozhodne-li se pronajímatel po vyhlášení míry inflace příslušným orgánem nájemné zvýšit, vypočte uvedeným postupem novou výši nájemného a písemně jí sdělí nájemci (např. zasláním novým výpočtovým listem na další rok); může tak učinit nejpozději do 30 dnů od jejího vyhlášení.
- (3) Nájemce je povinen hradit nájemné v upravené výši od měsíce ledna daného roku. Protože hodnota míry inflace je vyhlášována zpětně, uhradí nájemce rozdíl mezi dosavadním nájemným a nájemným po zvýšení spolu s nájemným za měsíc následující po měsíci, kdy mu pronajímatel jeho novou výši písemně oznámí.
- (4) Dojde-li k deflaci, pronajímatel na žádost nájemce předmětné částky sníží; předchozí ustanovení tohoto článku se použijí obdobně.

VIII.

Podnájem

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu. Nájemce může dát předmět nájmu do podnájmu nebo jej využívat k jinému účelu, než který plyne ze smlouvy, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

IX.

Výpověď a výpovědní doba

- (1) Obě smluvní strany mají právo vztah z této smlouvy vypovědět i bez uvedení důvodu; v takovém případě činí výpovědní doba 1 měsíc.

- (2) Vypoví-li pronajímatel nájem, protože:
- nájemce užívá předmět nájmu přes písemné upozornění v rozporu se smlouvou,
 - nájemce nebo osoby, které s ním nebo s jeho souhlasem užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu nebo jeho okolí,
 - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - nájemce nedoplní kauci v souladu se smlouvou.
- činí výpovědní doba 1 týden.
- (3) Vypoví-li pronajímatel nájem, protože:
- nájemce provede změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu a neuvede jej na žádost do původního stavu,
 - nájemce užíváním opotřebovává předmět nájmu nad míru přiměřenou okolnostem a přes výzvu nedojde bez zbytečného odkladu k nápravě,
 - nájemce užívá předmět nájmu tak, že hrozí jeho zničení,
 - nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, skončí nájem okamžikem dojití výpovědi z takového důvodu nájemci.
- (4) Vypoví-li nájemce nájem, protože
- předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
 - pronajímatel přes písemné upozornění hrubě porušuje svou povinnost
 - udržovat na svůj náklad předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu; to se netýká běžné údržby, kterou je na svůj náklad povinen zajišťovat nájemce,
 - poskytovat sjednané služby,
 - umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem,činí výpovědní doba 1 týden.
- (5) Ve výpovědi podle odstavce 2, 3, nebo 4 musí být uveden její důvod a okolnosti, kterými byl naplněn tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným. Nájemce nemůže dát výpověď pro ztrátu způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen.
- (6) Výpovědní doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce nebo týdne následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne posledního měsíce nebo týdne výpovědní doby.

X.

Skončení nájmu

(1) Nájem bez dalšího končí dnem, kdy bylo vydáno rozhodnutí, že byl zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek nájemce.

(2) Nájemce je povinen do tří pracovních dnů od skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení; o tom sepíše strany předávací protokol. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

XI.

Smluvní pokuty

(1) Poruší-li nájemce svou povinnost platit nájemné nebo úhradu za služby nebo povinnost doplnit kauci, zaplatí za každý byt jen započatý den prodlení pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky.

(2) Poruší-li nájemce svou povinnost vyklidit předmět nájmu, zaplatí za každý byt' jen započatý den prodlení pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč.

XII.

Vstup pronajímatele do předmětu nájmu

(1) Nájemce je povinen sám nebo prostřednictvím pověřených osob umožnit kontrolu stavu a vstup do předmětu nájmu zaměstnancům pronajímatele a osobám je doprovázejícím, a to nejméně v pracovní dny od 9 do 16 hodin. Pronajímatel se zavazuje počínat si při kontrolách stavu a vstupu do předmětu nájmu tak, aby nenarušoval naplnění účelu nájmu.

(2) V mimořádných situacích (např. požár, úraz, havárie, neoprávněné vniknutí třetí osoby nebo podezření na něj) je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce a učinit nezbytná opatření. O takovém vstupu je pronajímatel povinen informovat nájemce, a to na kterýkoli z uvedených kontaktů (pan Miroslav Meňhart, tel. 725925447, paní Mária Meňhart tel. 723626770).

(3) Nájemce smí vyměnit zámky ve dveřích do předmětu nájmu jen po předchozím souhlasu pronajímatele, v takovém případě je povinen bez zbytečného odkladu předat pronajímateli klíče k novým zámkům; může tak učinit v zalepené či zapečetěné obálce. Současně odevzdá pronajímateli ze dveří vyjmuté zámky a k nim náležející klíče.

XIII.

Další ujednání

(1) Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu.

(2) Nájemce se zavazuje užívat v budově a dalších prostorách pronajímatele výhradně předmět nájmu a nahradit škody, které na nich on, jeho zaměstnanci, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby způsobí v souvislosti s jejich užíváním nájemcem.

XIV.

Závěrečná ujednání

(1) Smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž dvě obdrží pronajímatel a jedno nájemce. Strany si potvrzují, že tato smlouva je výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její základní podmínky.

(2) Tuto smlouvu lze měnit a vztah z ní vzniklý skončit (např. výpovědí či dohodou) pouze podepsaným právním jednáním v písemné formě na listině nebo prostřednictvím zpráv dodaných do datové schránky; jiná forma je vyloučena, není-li v této smlouvě ujednáno jinak.

(3) Přijetí nabídky smluvní stranou této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy nebo její změnu, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.

(4) Tato smlouva ruší a nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran ohledně předmětu této smlouvy a obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

(5) Žádný projev smluvních stran při jednání o této smlouvě ani po jejím uzavření nesmí být vykládán v rozporu s výslovným ujednáním v této smlouvě a nezakládá žádné ze stran závazky této smlouvě odporující. Tím není dotčena možnost smluvních stran tuto smlouvu změnit prostřednictvím dodatků.

(6) Kontakty (oprávněné osoby, tel., e-mail, čísla účtů, adresy) uvedené v této smlouvě je každá ze stran oprávněna změnit doručením písemného oznámení druhé smluvní straně, ve kterém uvede který z kontaktů je měněn a jak.

(7) Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve

smlouvě výslovně sjednáno jinak. Smluvní strany si potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

(8) Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 – Vymezení předmětu nájmu.

(9) Žádná ze smluvních stran není oprávněna pohledávky, které jí případně z tohoto vztahu nebo v souvislosti s ním vůči druhé smluvní straně vzniknou, ani tuto smlouvu postoupit třetí osobě bez písemného souhlasu druhé smluvní strany. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst pohledávku proti pohledávce pronajímatele.

(10) Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že jsou si vědomy, že se na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

(11) Nájemce se zavazuje neuveřejnit smlouvu v registru smluv v době 14 dnů od uzavření smlouvy; neuveřejní-li v této době smlouvu v registru smluv objednatel, zavazuje se tak učinit zhotovitel. Smluvní strany se dohodly, že budou-li si plnit před účinností smlouvy, co má být podle smlouvy plněno, je takové plnění zálohou.

(12) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.

(13) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu důkladně přečetly, souhlasí s jejím obsahem a jsou si vědomy povinností jim z této smlouvy plynoucích. Dále prohlašují, že tato smlouva zachycuje jejich skutečnou, svobodnou a vážnou vůli, že byla uzavřena nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přehled příloh:

1. Vymezení předmětu nájmu.
2. Předávací protokol (vybavení prostor).

V Brně dne ~~21~~ 2. 2023

.....
pronajímatel

V Brně dne ~~21~~ 2. 2023

.....
nájemce

