




SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1. Jihomoravské pivovary, a.s., IČO 49973720, se sídlem náměstí Čsl. armády 116/4, Vyškov-Město, 682 01 Vyškov, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 1275, zastoupená Ing. Jaromírem Žáčkem, předsedou představenstva, bankovní spojení


jako pronajímatel

a

2. Jaroslav Musil, IČO 05907802, se sídlem U cihelny 611/3, 683 01 Rousínov, bankovní spojení , kontaktní email: 

jako nájemce

takto:

I.

Základní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví pozemek par. č. 1227/10, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 415 m², jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., jiná stavba, který je zapsán na listu vlastnictví č. 404 pro obec Vyškov, katastrální území Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Vyškov.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je nebytový prostor o výměře 65 m², který se nachází v 1. podlaží shora uvedené budovy bez č.p./č.e., která je součástí pozemku par. č. 1227/12 v katastrálním území Vyškov, jedná se o prostory bývalé autodílny.

Celková výměra nebytového prostoru činí 65 m².

K nebytovému prostoru náleží následující vybavení:

- Osvětlení zářivkovými osvětlovacími tělesy
- Dvoukřídlá garážová vrata
- Ponk (pracovní stůl) – 1 ks

Nebytový prostor uvedený v odst. 1 tohoto článku bude dále označován i jen jako „předmět nájmu“.

III.

Nájem

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci do výlučného užívání nebytový prostor uvedený v čl. II odst. 1 této smlouvy včetně příslušenství a vybavení, a to za účelem provozování podnikatelské činnosti – čištění a leštění laků osobních automobilů.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn provozovat podnikatelskou činnost v oboru podle předchozího odstavce.
3. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost, než byla v této smlouvě sjednána jako účel nájmu. Nájemce se dále zavazuje neskladovat v předmětu nájmu, ani

dopravovat do areálu pronajímatele výbušniny, hořlaviny, jedy a jiné látky znečišťující životní prostředí. V předmětu nájmu nebude skladován nebezpečný odpad, provozování činnosti nájemce nedojde v žádném ohledu ke znečištění životního prostředí.

4. Pronajímatel se touto smlouvou dále zavazuje zajistit a umožnit nájemci přístup ke shora uvedené budově bez č. p./č. e., která je součástí pozemku par. č. 1227/10 v katastrálním území Vyškov, ve které se nachází předmět nájmu, a to přes pozemek par. č. 1227/1, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 6547 m², který je zapsán na listu vlastnictví č. 404 pro obec Vyškov, katastrální území Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Vyškov, který je ve výlučném vlastnictví pronajímatele. Nájemce nebude užívat žádné další nemovitosti nebo jejich části pronajímatele vyjma případů, které budou pronajímatelem výslovně povoleny a k nimž bude sepsána písemná dohoda.

IV.

Trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje od 1. 9. 2023.

V.

Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 4 500,- Kč (slovy čtyři tisíce pět set korun českých) měsíčně bez DPH.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to zejména dodávku el. energie, která je paušálem zahrnuta v nájemném. Nájemce bude používat v předmětu nájmu elektrické spotřebiče o maximálním okamžitým příkonu 3 kW. Pronajímatel si vyhrazuje právo v kterémkoli období po dobu trvání nájmu nainstalovat k předmětu nájmu samostatný podružný elektroměr a účtovat spotřebu elektrické energie samostatně k nájemnému. Nájemce se tímto zavazuje takto změřenou spotřebu elektrické energie hradit. V rámci nájmu pronajímatel umožní nájemci parkování dvou vozidel (typ osobní vozidlo nebo dodávka) na předem vyhrazených místech (RZ vozidel s právem vjezdu budou přílohou této smlouvy a jejich seznam bude uložen na vrátnici areálu) a používání společného WC v rámci areálu.
3. Nájemce se zavazuje, že bude elektrickou energii využívat efektivně, při opuštění předmětu nájmu budou vždy všechny elektrické spotřebiče mimo provoz.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 4 500,- Kč bez DPH měsíčně, a to na účet pronajímatele č. 6805731/0100, variabilní symbol 08919667.
5. Nájemné, příp. záloha za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné vždy do 20. dne předcházejícího kalendářního měsíce.
6. Pronajímatel je oprávněn nájemné každoročně upravovat v závislosti na růstu inflace. Pronajímatel je oprávněn nájemné zvýšit o průměrnou míru inflace zjištěnou a vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok vždy od 1.9. kalendářního roku, poprvé tedy od 1. 9. 2024.

VI.

Jistota

1. Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že nájemce složil pronajímateli peněžitou jistotu ve výši měsíčního nájemného, tj. celkem částku ve výši 4500,- Kč. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě dlužného nájemného a dalších pohledávek pronajímatele za nájemcem vyplývajících z této smlouvy nebo s ní jakkoli souvisejících.
2. Pro případ, že jistota nebo její část bude použita k úhradě dlužného nájemného případně dalších pohledávek, je nájemce povinen do 10 dnů poté, co k tomu bude pronajímatelem vyzván,

doplnit jistotu do původní výše. V případě, že nájemce jistotu ve stanovené lhůtě nedoplní, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. V případě vypovězení nájmu dle tohoto odstavce tato smlouva zaniká doručením výpovědi nájemci.

3. Po skončení nájmu je jistota vratná do pěti dnů od vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli, a to na účet, který nájemce sdělí pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu. Pronajímatel je oprávněn oproti jistotě započíst vše, co mu nájemce z nájmu dluží, zejména dlužné nájemné eventuálně náhradu škody a náklady spojené s opravami předmětu nájmu.
4. Peněžítá jistota je uložena bezúročně.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je předmět nájmu způsobilý k užívání k ujednanému účelu. Předmět nájmu není temperován, není k němu přiveden přívod plynu, není v něm tekoucí voda, ani funkční odpad. O všech těchto skutečnostech byl nájemce předem informován a bere je na vědomí.
2. Součástí předmětu nájmu je také v minulosti využívaná montážní jáma a pojízdné zvedací zařízení. Tato zařízení jsou mimo provoz, není na nich provedena revize, montážní jáma není vybavena lapačem ropných látek apod. Nájemce tedy není oprávněn využívat ani jedno z těchto zařízení. Případné škody, které by vznikly jedné nebo druhé smluvní straně porušením tohoto ustanovení, jdou plně na vrub nájemce, který je tak odpovědný za takto vzniklé škody.
3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před uzavřením této smlouvy prohlédl na místě samém, že je mu stav předmětu nájmu znám, a že je předmět nájmu způsobilý k užívání k ujednanému účelu. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že mu byl předmět nájmu předán v řádném stavu a bez jakýchkoli vad. O předání předmětu nájmu byl sepsán protokol. Pronajímatel umožní nájemci bezplatně užívat předmět nájmu deset dnů před zahájením doby nájmu za účelem úpravy osvětlení, oprav podlahy, úklidu předmětu nájmu vč. vymalování. Všechny tyto práce budou provedeny výhradně na náklady nájemce, pronajímatel umožní nájemci pouze přiměřené čerpání vody za účelem úklidu a vymalování.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a za podmínek uvedených v této smlouvě, a je povinen při tom dodržovat příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy, předpisy týkající se ochrany životního prostředí a další obecně závazné právní předpisy.
5. Nájemce je povinen řádně a včas platit nájemné, příp. zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn umístit u vstupu do areálu reklamní tabuli se svým obchodním jménem a předmětem činnosti, maximální velikost takové tabule je 40 x 30 cm jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel. Údržbu a opravy, které nejsou běžnou údržbou a drobnými opravami, smí provést nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu údržby a oprav, které má provádět pronajímatel, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním takové povinnosti vznikla.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na vyzvání prohlídku předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu, kontroly instalovaných zařízení; pokud tak nájemce neučiní, považuje se to za hrubé porušení této smlouvy. Předchozí výzva se nevyžaduje, pokud je nezbytné zabránit bezprostředně hrozící škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

10. Pronajímatel má právo na náhradu škody, která vznikla vinou či nedbalostí nájemce. Za škodu je považováno i nadměrné opotřebení předmětu nájmu nebo jeho vybavení.
11. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které způsobil na společných prostorách.
12. Jakékoli stavební úpravy Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinností Nájemce zvláště závažným způsobem a Pronajímatel je v takovém případě oprávněn bez dalšího vypovědět nájem bez výpovědní doby. Stavebními úpravami Předmětu nájmu se rozumí zejména jakékoli zásahy vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavby dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále realizace přiček, zásahy do nosných konstrukcí Budov, realizace nebo odstraňování otvorů ve zdech Budov atd. apod. Nájemce bere na vědomí, že Nemovitosti se nacházejí v městské památkové zóně. Smluvní strany se dohodly a Nájemce bezvýhradně souhlasí s tím, že veškeré náklady na případně provedené stavební práce a jiné změny Předmětu nájmu nese výhradně Nájemce, který nemá právo požadovat po Pronajímateli úhradu ani části těchto nákladů, a to ani po skončení nájmu. Nájemce je oprávněn náklady na provedení jakýchkoliv stavebních úprav či jiných změn Předmětu nájmu mající povahu technického zhodnocení majetku Pronajímatele účetně a daňově odepisovat. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce po skončení nájmu není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oddělit od Předmětu nájmu to, co do něj Nájemce vlastním nákladem vložil a není oprávněn požadovat po Pronajímateli žádné vyrovnání v souvislosti s provedenými změnami Předmětu nájmu, a to ani tehdy, pokud by tyto změny znamenaly zhodnocení Předmětu nájmu.
13. Pronajímatel umožní Nájemci vstup do Předmětu nájmu 10 dnů před zahájením doby nájmu za účelem úklidu, příp. vymalování a oprav podlahy a omítek. Tyto práce Nájemce provede sám na své náklady, Pronajímatel za tímto účelem poskytne Nájemci slevu na Nájemném ve výši 2000,- Kč po dobu prvních dvou měsíců nájmu.
14. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
15. Nájemce odpovídá a ručí pronajímateli za veškeré škody a újmu, kterou na předmětu nájmu, vybavení, budovách nebo pozemcích způsobí svým jednáním nebo opomenutím nebo kterou způsobí jakékoliv třetí osoby, kterým nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu nebo do areálu pronajímatele.
16. Pronajímatel prohlašuje, že je nemovitá věc pojištěna proti živelným událostem. Případné pojištění movitých věcí zajistí nájemce na své vlastní náklady. Nájemce bude mít sjednáno pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou třetím osobám v důsledku své profesní činnosti nebo v důsledku užívání předmětu nájmu, a to ve výši pojistného krytí minimálně ve výši 1,000.000,- Kč. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen prokázat platnost a účinnost takto sjednaného pojištění.
17. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v okolí předmětu nájmu, zejména zdržet se jakýchkoli rušivých projevů v době nočního klidu a ve dnech pracovního volna, ale též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních užívacích práv v okolí předmětu nájmu nebyl rušen nebo byl rušen jen v nezbytně nutné míře.
18. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady likvidaci odpadů vzniklých jeho činností přímo s organizacemi oprávněnými k likvidaci odpadů, a to v souladu s právními předpisy, zejména v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškami města Vyškov.

19. Nájemce není bez souhlasu pronajímatele oprávněn měnit v rámci předmětu nájmu zámky od dveří nebo montovat dodatečná zabezpečovací zařízení. Nájemce je povinen zajistit, že pronajímatel bude mít u sebe (zejména na vrátnici) k dispozici v zapečetěné obálce všechny klíče umožňující mu přístup do všech částí předmětu nájmu pro případ havarijních situací. Klíče mohou být použity výhradně za účelem odvrácení majetkové škody, příp. ochrany zdraví lidí. O jejich použití bude pronajímatel nájemce neprodleně informovat.

VIII.

Běžná údržba a drobné opravy

1. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu nebytového prostoru, kterou se rozumí udržování a čištění nebytového prostoru včetně zařízení a vybavení nebytového prostoru, a to zejména malování, oprava omítek, čištění a opravy podlah, obkladů stěn apod.
2. Nájemce provádí a hradí drobné opravy nebytového prostoru, a to zejména:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků a opravy kování, klik a oken zasahujících do vnitřního prostoru nebytového prostoru,
 - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech.Uvedené opravy nájemce zajistí na své náklady bez rozlišení výše nákladů na jednotlivou opravu.
3. Za drobné opravy se považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odst. 2 tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč.
4. Na tuto smlouvu se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

IX.

Skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy zaniká:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce, přičemž začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí posledním dnem posledního kalendářního měsíce výpovědní lhůty. I během trvání výpovědní lhůty je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem (např. nezaplatil-li nájemné nebo zálohy za služby spojené s užíváním nebytového prostoru za dobu alespoň dvou měsíců), případně nedoplnil použitou jistotu v sjednaném termínu na původní výši, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu nebytový prostor odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
4. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu nebytový prostor vyklidí a předá pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, nedohodnou-li se s pronajímatelem na odlišném dni předání. Současně s předáním nebytového prostoru nájemce vrátí pronajímateli všechny klíče od nebytového prostoru.

5. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši dvojnásobku ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytový prostor pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.
6. Po skončení nájmu bude o předání nebytového prostoru sepsán protokol, který bude zachycovat stav nebytového prostoru a jeho případné vady, a bude podepsán oběma smluvními stranami.
7. Nájemce předá před zahájením účinnosti smlouvy pronajímateli seznam RZ všech vozidel, která budou do areálu vjíždět, příp. z něj vyjíždět /dodávky i osobní vozidla). Každý vjezd a výjezd vozidla nájemce bude registrován na vrátnici v areálu a ostraha areálu má právo namátkově provést kontrolu zavazadlového prostoru vjíždějícího i odjíždějícího vozidla. Obdobně předá nájemce pronajímateli seznam osob, které budou do areálu vjíždět či vcházet. Všechna vozidla nájemce se budou vždy pohybovat na nejkratší trase mezi vjezdem do areálu a předmětem nájmu.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Pokud není v této Smlouvě sjednáno výslovně jinak, za doručení se pro účely této Smlouvy považuje osobní doručení, doručení poštovní přepravou, ve formě doporučené zásilky, nebo doručení datové zprávy do datové schránky. Za doručení je pro účely této Smlouvy považováno také odmítnutí převzetí osobně doručené zásilky, jakož i den vrácení doporučené zásilky jako nedoručitelné, která byla zaslána na adresu smluvní strany uvedenou v této Smlouvě, nebo na jinou adresu, kterou smluvní strana písemně oznámila druhé smluvní straně. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že nedoručitelnou zásilkou se rozumí zásilka, která se vrátila zpět odesílateli, ačkoliv byla uložena na poště nebo v místě bydliště, resp. sídla adresáta a adresát si zásilku nevyzvedl, ačkoli k tomu byl odpovídajícím způsobem vyzván. Za nedoručitelnou se považuje taktéž zásilka, která byla vrácena zpět odesílateli z důvodu, že se adresát v místě rozhodném pro účinek doručení nezdržuje, je neznámý, nebo se odstěhoval bez udání adresy, přičemž tato skutečnost je vyznačena na doručované zásilce, na jejím obalu, případně na jiné listině. Smluvní strany se dohodly, že jejich doručovacími adresami jsou adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, a na tom, že se budou navzájem neprodleně informovat o jakýchkoli změnách doručovacích adres.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována jen se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze v písemné formě.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a že s jejím obsahem souhlasí, dále prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, učiněným určitě a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Ve Vyškově 01. 08. 2022

Pro
Ing.

Jaroslav Musil