

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany

Jihomoravské pivovary, a.s. v likvidaci

se sídlem: náměstí Čsl. armády 116/4, Vyškov-Město, 682 01 Vyškov

IČO: 49973720 DIČ: CZ49973720

kontaktní e-mail: [REDACTED].cz

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 1275

bankovní spojení: č. ú. [REDACTED]

zastoupená: Ing. Vlastimilem Rounem, Ph.D. likvidátorem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Petr Pokiser

se sídlem: Drnovská 78/19, Vyškov-Nosálovice, 682 01 Vyškov

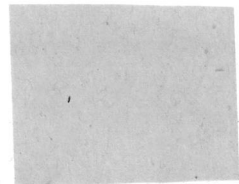
IČO: 21021163

kontaktní e-mail: tomulkab@seznam.cz

bankovní spojení: č.ú. [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“)



1. PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem

1.1.1 pozemku p. č. 1227/2, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Pozemek 1227/2**“), jehož součástí je stavba, budova č. p. 116, jiná stavba, stojící na Pozemku p. č. 1227/2 (dále jen „**Budova č.p. 116**“);

1.1.2 pozemku p. č. 1227/17, ostatní plocha (dále jen „**Pozemek 1227/17**“);

vše zapsáno na LV č. 404 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, pro k. ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov (Pozemek 1227/2 a Pozemek 1227/17 dále souhrnně též jen jako „**Pozemky**“ / Budova č.p. 116 dále též jen jako „**Budova**“), (Pozemky a Budova dále společně jen „**Nemovitosti**“).

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Smluvní strany se dohodly, že předmětem nájmu budou tyto prostory sloužící podnikání nacházející se v Budově, a to

2.1.1 prostor nacházející se v 1.NP budovy č.p. 116 o celkové ploše 270 m², zahrnující vlastní pivnici se sociálním zařízením, sklad piva, přípravnu jídla s příručním skladem a tři samostatné kanceláře (dále jen jako „**Pivnice a Kanceláře**“);

2.1.2 část Pozemku 1227/17 o celkové ploše 50 m² navazující na východ z pivnice na varenský dvůr (dále jen jako „**Zahrádka**“)

(dále vše společně jen „**Předmět nájmu**“).

2.2 Vybavení Předmětu nájmu ve vlastnictví Pronajímatele tvoří věci a příslušenství uvedené v předávacím protokolu (dále jen „**Vybavení**“).

2.3 Pronajímatel se za podmínek sjednaných touto Smlouvou zavazuje přenechat Předmět nájmu včetně Vybavení Nájemci k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje Předmět nájmu včetně Vybavení k dočasnému užívání převzít a platit Pronajímateli nájemné a další platby sjednané touto Smlouvou.

2.4 Nájemce se před podpisem této Smlouvy řádně seznámil se stavem Předmětu nájmu včetně Vybavení a v tomto stavu jej akceptuje a od Pronajímatele převezme, Nájemce je si vědom zvýšené vlhkosti objektu. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu včetně Vybavení odpovídají jeho požadavkům a jsou způsobilé k užívání za účelem dle této Smlouvy.

3. ÚČEL NÁJMU

3.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat pouze za účelem výkonu podnikatelské činnosti spočívající v:

3.1.1 provozování pivnice, příp. administrativních činností v prostorách Kanceláří

Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn užívat Předmět nájmu k jinému účelu, než je uveden v tomto odstavci Smlouvy.

- 3.2 Pokud by se ukázalo, že Předmět nájmu neodpovídá účelu nájmu, je Nájemce povinen zajistit si na vlastní náklady potřebná povolení, souhlasy, stanoviska apod. orgánů státní správy a samosprávy, a to v souladu s právními předpisy a sjednaným účelem nájmu.
- 3.3 Nájemce nebude užívat žádné další plochy a části Nemovitostí, příp. jiné Nemovitosti v majetku Pronajímatele vyjma případů, které budou Pronajímatelem výslovně povoleny a k nimž bude sepsána samostatná písemná dohoda.

4. DOBA NÁJMU A PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 4.1 Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou s účinností od 2. 1. 2024 do 31. 12. 2025. Nájem dle této Smlouvy skončí automaticky k poslednímu dni sjednané doby nájmu s výhradou situace, kdy dojde ke změně vlastníka nemovitosti podle čl. 1. Smlouvy. V případě, že dojde ke změně vlastníka nemovitosti, končí nájem dnem zápisu nového vlastníka do katastru nemovitostí, nebude-li tento souhlasit s jiným dnem ukončení Smlouvy. O případném prodeji nemovitosti bude Pronajímatel Nájemce včas informovat.
- 4.2 Nájemce si převezme Předmět nájmu od předchozího Nájemce p. Jiřího Tomana dne 2. 1. 2024, současně s tím odečtou stavy vodoměru, plynoměru a elektroměrů a vše zaznamenají na předávací protokol, jehož 1 paré předají dne 2. 1. 2024 zástupci Pronajímatele (Ing. Žáček nebo p. Čermák), který ještě provede kontrolu měřidel.

5. NÁJEMNÉ A JISTOTA

- 5.1 Nájemce se zavazuje platit za užívání Předmětu nájmu nájemné v dohodnuté výši 16.900,- Kč bez DPH měsíčně.
- 5.2 Nájemné je splatné vždy předem ke 20. dni měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné hradí, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem a zasláné Nájemci na adresu jeho sídla nebo elektronicky na kontaktní e-mail Nájemce uvedený v záhlaví Smlouvy. Nájemce vyslovuje souhlas se zasíláním faktur v elektronické podobě. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že pro první měsíc platnosti Smlouvy poskytne Pronajímatel Nájemci slevu z měsíčního nájemného ve výši 50% za účelem úklidu prostor a jejich přípravy pro další provoz pivnice. Nájemné pro první měsíc (leden 2024) bude uhrazeno nejpozději do 29.12.2023.
- 5.3 Nájemce se zavazuje hradit nájemné bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo na příslušné faktuře, výjimečně, po dohodě smluvních stran, je možno uhradit nájemné v hotovosti.
- 5.4 Nájemné nezahrnuje úhrady za jakékoliv služby nebo plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu, které hradí Nájemce Pronajímateli zvlášť nebo které si Nájemce zajišťuje na vlastní náklady.
- 5.5 Pronajímatel je oprávněn dohodnuté nájemné s účinností od 1. února 2025, jednostranně upravit o částku odpovídající procentnímu vyjádření průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, oznámené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok 2024. Takto upravenou výši nájemného se Pronajímatel zavazuje Nájemci písemně oznámit na adresu jeho sídla nebo elektronicky na kontaktní email neprodleně po oznámení průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ČSÚ. Nájemce vyjadřuje souhlas se zasláním tohoto oznámení v elektronické podobě.
- 5.6 Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného, tj. ve výši 16.900,- Kč a dále jistotu ve výši součtu měsíčních záloh na úhradu služeb a plnění

spojených s užíváním předmětu nájmu podle čl. 6 Smlouvy, ve výši 18.000,- Kč, celkem tedy 34.900,- Kč (dále jen „jistota“), a to tak, aby byla připsána na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději dne 29.12.2023. V případě, že Nájemce bude v prodlení s úhradou Jistoty, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Složená jistota se neúročí. Nájemce nemá právo na úrok z Jistoty.

- 5.7 Bude-li Nájemce v prodlení s kteroukoli platbou vyplývající z této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn dlužnou pohledávku vyplývající z této Smlouvy uspokojit z Jistoty, a to i v průběhu trvání nájmu. Jistota může být Pronajímatelem dále použita na náhradu případných škod vzniklých na Předmětu nájmu, Budovách, Pozemcích nebo Vybavení nebo na náhradu jakýchkoliv sankcí nebo poplatků sjednaných v této Smlouvě nebo vyplývajících z obecně závazných právních předpisů, a to i v průběhu trvání nájmu.
- 5.8 O čerpání Jistoty Pronajímatel informuje Nájemce, který je povinen bez zbytečného odkladu Jistotu doplnit do původní výše, nejpozději do 5 pracovních dnů od vyzvání. V případě, že Nájemce Jistotu neuhradí nebo nedorovná ve stanovené lhůtě, považuje se toto za **porušení povinností Nájemce zvláště závažným způsobem** a Pronajímatel je v takovém případě oprávněn bez dalšího vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 5.9 V případě skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci proti jeho písemné výzvě nevyčerpanou část Jistoty na jeho bankovní účet. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn z Jistoty nejprve uspokojit své pohledávky za Nájemcem vzniklé z této Smlouvy.

6. SLUŽBY A PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 6.1 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli veškeré náklady spojené se zajištěním služeb, dodávek energií a plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu včetně společných ploch a částí Nemovitostí, je-li tyto Nájemce oprávněn užívat, a to zálohově s následným vyúčtováním, pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak.
- 6.2 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy, případně paušální platby, na úhrady za služby, energie a plnění spojené s užíváním Předmětu nájmu včetně společných ploch a částí Nemovitostí v následující výši:
- 6.2.1 záloha na platbu za dodávky elektrické energie ve výši 3.000,- Kč měsíčně, záloha bude vyúčtována každý měsíc na základě faktury-daňového dokladu podle skutečné spotřeby. Platba bude vypočtena jako součet platby za silovou elektřinu a alikvotní podíl na trvalé měsíční platbě odběrního místa podle podílu spotřeb;
- 6.2.2 záloha na platbu za dodávky vody a stočné ve výši 5.000,- Kč měsíčně, záloha bude vyúčtována každý měsíc na základě faktury-daňového dokladu podle skutečné spotřeby;
- 6.2.3 záloha na platbu za dodávky plynu ve výši 10.000,- Kč měsíčně pro měsíce říjen-březen a 7.000,- Kč měsíčně pro měsíce duben-září. Roční vyúčtování bude provedeno vždy po doručení faktury – daňového dokladu Pronajímateli.
- Rozsah služeb a výši záloh, případně paušálních plateb, na úhrady za služby může Pronajímatel jednostranně upravovat vždy, pokud dojde ke změně podmínek, které platily v době uzavření této Smlouvy nebo v době od provedení poslední změny. Tím se zejména rozumí, že pokud dojde ke změně rozsahu nebo cen Služeb ze strany jejich dodavatelů, je Pronajímatel oprávněn tyto změny jednostranně zohlednit. Nájemce se zavazuje takto změněnou výši záloh akceptovat. Změna výše záloh je účinná ode dne jeho doručení Nájemci.
- 6.3 Zálohy a paušální platby za Služby jsou splatné stejně jako Nájemné vždy předem k 20. dni měsíce předcházejícího měsíci, za který se tyto hradí, a to na základě faktury vystavené

Pronajímatelem a zaslané Nájemci na adresu jeho sídla nebo elektronicky na kontaktní e-mail Nájemce uvedený v záhlaví Smlouvy. Nájemce vyslovuje souhlas se zasíláním faktur v elektronické podobě. Pro první měsíc smlouvy mohou být zálohy uhrazeny do 29.12.2023.

- 6.4 Nájemce se zavazuje hradit zálohy a paušální platby za Služby bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo na příslušné faktuře, výjimečně, po dohodě smluvních stran, je možno uhradit nájemné v hotovosti.
- 6.5 Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že výši nákladů za Služby, u kterých Nájemce hradí zálohy, vypočte Pronajímatel při vyúčtování záloh následovně:
- 6.5.1 u elektrické energie a vody (vč. stočného) podle skutečné spotřeby odečtené z podružného měřidla (podružných měřidel) elektrické energie a vodného příslušných k Předmětu nájmu či jeho části měsíčně;
- 6.5.2 u plynu podle skutečné spotřeby odečtené z podružného měřidla (podružných měřidel) plynu příslušného k Předmětu nájmu či jeho části jednou ročně.
- 6.6 Zálohy na úhrady za Služby budou Nájemci vyúčtovány poté, kdy budou Pronajímateli vyúčtovány náklady na tyto Služby od jejich dodavatelů. Pronajímatel Nájemci doručí vyúčtování záloh na úhrady za Služby v písemné formě, přičemž tak může učinit i prostřednictvím kontaktního e-mailu nájemce uvedeného v záhlaví Smlouvy. Nájemce je povinen případný nedoplatek vyplývající z tohoto vyúčtování Pronajímateli i bez výzvy uhradit do 14 dnů od doručení tohoto vyúčtování. Případný přeplatek Nájemce vyplývající z vyúčtování záloh za Služby je Pronajímatel povinen do 14 dnů od doručení tohoto vyúčtování vrátit Nájemci na jeho bankovní účet.
- 6.7 Služby a jiná plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu neuvedená v tomto článku Smlouvy se Nájemce zavazuje obstarat si na vlastní náklady sám. V případě, že Pronajímatel bude Nájemci poskytovat nebo zajišťovat služby a jiná plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu včetně společných ploch a částí Nemovitostí, je-li tyto Nájemce oprávněn užívat, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli náklady s tím spojené, a to vždy bezodkladně po vyzvání ze strany Pronajímatele.

7. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 7.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu včetně Vybavení pouze k účelu sjednanému v této Smlouvě, řádně s péčí řádného hospodáře a v souladu s touto Smlouvou, pokyny Pronajímatele a obecně závaznými právními předpisy, pečovat o něj, udržovat jej v řádném a čistém stavu a chránit jej před poškozením.
- 7.2 Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za **porušení povinností Nájemce zvlášť závažným způsobem** a Pronajímatel je v takovém případě oprávněn bez dalšího vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 7.3 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 Nemovitostí.
- 7.4 Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid Předmětu nájmu, jakož i udržovat čistotu v okolí Předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečovat vlastním nákladem běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu a jeho Vybavení, přičemž se

zavazuje jak k drobným opravám podle výše nákladů, a to do výše 30.000,- Kč,- Kč bez DPH za každou jednotlivou opravu, tak k drobným opravám podle věcného vymezení.

- 7.5 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel není povinen zabezpečovat po celou dobu trvání nájmu funkčnost a bezvadnost Vybavení. V případě, že dojde k poruše nebo poškození jakékoliv věci tvořící Vybavení, není Pronajímatel povinen zajistit opravu takovéto věci nebo její výměnu za věc novou funkční a bezvadnou. V případě poruchy nebo nefunkčnosti věci tvořící Vybavení je Nájemce povinen na toto upozornit Pronajímatele. Porucha nebo nefunkčnost jakékoliv věci tvořící Vybavení nemá vliv na sjednanou výši nájemného.
- 7.6 Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu, vyjma vymezeného prostoru Zahrádky, ani v Budovách kouřit a není oprávněn toto umožnit třetím osobám.
- 7.7 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 příček, 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.
- 7.8 Pronajímatel a jím pověřené osoby jsou oprávněny kdykoli během provozní doby Nájemce na dobu nezbytně nutnou vstupovat do Předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je Předmět nájmu užíván v souladu s touto Smlouvou, v souladu s právními předpisy či zda jednáním či nečinností Nájemce nevzniká či nehrozí Pronajímateli na Předmětu nájmu nebo Nemovitostech škoda. Po předchozí výzvě je Nájemce povinen umožnit tuto kontrolu i mimo provozní dobu. Předchozí výzva se nevyžaduje, pokud je nezbytné zabránit bezprostředně hrozcí škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 7.9 Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy povinen udržovat nepřetržitě přístupný plynoměr, elektroměr a vodoměry a dále přívody plynu a vody umístěné v Pivnici, zejména je nezaskládat žádným zbožím, regály či jinými věcmi, případně v rozsahu dle pokynů Pronajímatele.
- 7.10 Nájemce se zavazuje, že na výzvu Pronajímatele umožní v potřebné míře a na potřebnou dobu vstup do Předmětu nájmu za účelem odstranění poruch a havárií a za účelem zajištění provádění stavebních prací a oprav či výměn prvků technické infrastruktury v Budovách.
- 7.11 Reklamní zařízení, štíty, návěští a podobná znamenají je Nájemce na Budovách oprávněn umístit jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V žádosti o tento souhlas Nájemce uvede veškeré podrobnosti nezbytné pro její posouzení. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že případným souhlasem Pronajímatele není dotčena povinnost Nájemce zajistit

veškerá potřebná povolení či souhlasy orgánů státní správy a samosprávy s umístěním zařízení dle věty první tohoto odstavce Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že Nemovitosti se nacházejí v městské památkové zóně. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2305 občanského zákoníku, zejména tam stanovená měsíční lhůta, se nepoužije. Pronajímatel je oprávněn svůj souhlas s umístěním uvedeného zařízení podmínit uzavřením dodatku k této Smlouvě nebo uzavřením další nájemní smlouvy.

- 7.12 Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady likvidaci odpadů vzniklých jeho činnostmi 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. Nájemce je povinen umísťovat a uchovávat popelnice a/nebo kontejnery v prostorách k tomu určených v Předmětu nájmu dle pokynu pronajímatele.

Pronajímatel umožní Nájemci umístění jeho kontejneru na směsný odpad (1100 l, 1 kus) v areálu pivovaru za vjezdovou branou a dále umožní svozové společnosti, jejíž jméno Nájemce Pronajímateli včas sdělí, aby v termínu max. 1x za 14 dnů tento kontejner vyprázdnila. Pronajímatel se tímto zavazuje, že jeho zaměstnanci budou vstupovat do areálu Pronajímatele jen na nezbytně nutnou dobu, vždy s vědomím pracovníka Pronajímatele nebo ostrahy areálu Pronajímatele, budou se pohybovat výhradně na nejkratší cestě mezi vstupem ze skladu pivnice a kontejnerem a budou odpad ukládat výhradně do svého kontejneru. V kontejneru bude ukládán jen standardní směsný odpad neohrožující okolí zápachem, rizikem znečištění okolí, výskytem hlodavců či hmyzu apod. Na případné porušení výše uvedeného Pronajímatel Nájemce písemně/elektronicky upozorní a ten se zavazuje sjednat ihned nápravu. Opakovaná porušení povinností podle tohoto článku Smlouvy po předchozím písemném upozornění se považují za **porušení povinností Nájemce zvláště závažným způsobem** a Pronajímatel je v takovém případě oprávněn bez dalšího vypovědět nájem bez výpovědní doby.

- 7.13 Nájemce je povinen dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy při užívání Předmětu nájmu. Nájemce je zejména povinen dodržovat protipožární, hygienické, bezpečnostní a jiné veřejnoprávní a soukromoprávní předpisy související s činnostmi Nájemce a je povinen na své náklady řádně zajišťovat veškeré pravidelné revize a kontroly zařízení nacházejícího se v Předmětu nájmu vč. Vybavení vyžadované příslušnými právními předpisy. V případě porušení této povinnosti se Nájemce zavazuje, že na výzvu Pronajímatele uhradí veškeré sankce, k jejichž úhradě byl Pronajímatel v této souvislosti vyzván ze strany příslušného správního orgánu, případně mu bude z jeho strany uhrazené sankce finančně kompenzovat v plné výši.
- 7.14 Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájmu 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.
- 7.15 Nájemce se zavazuje počínat si tak, aby nevznikla škoda na majetku Pronajímatele ani majetku třetích osob umístěném v Předmětu nájmu nebo v Nemovitostech.
- 7.16 Nájemce odpovídá Pronajímateli v plné výši za majetkovou i nemajetkovou újmu, která Pronajímateli vznikla z důvodu porušení povinností Nájemce sjednané v této Smlouvě nebo vyplývající z obecně závazných právních předpisů. Nájemce odpovídá Pronajímateli v plné výši za majetkovou i nemajetkovou újmu, kterou Pronajímateli způsobila třetí osoba, které Nájemce umožnil vstup do Předmětu nájmu nebo do Nemovitostí.

- 7.17 Nájemce je povinen dbát o Předmět nájmu a o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu Pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu.
- 7.18 Nájemce je povinen poskytovat Pronajímateli potřebnou součinnost při provádění oprav, údržby a jiných stavebních úprav Předmětu nájmu a v souvislosti s tím snášet omezení v nájmu v rozsahu nezbytném na vykonání těchto činností.
- 7.19 Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele umísťovat v Předmětu nájmu nebo jeho bezprostředním okolí žádné dodatečné zdroje tepla.
- 7.20 Nájemce není bez souhlasu Pronajímatele oprávněn měnit v rámci Předmětu nájmu a Budov 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.

8. ZAHRÁDKA A PROVOZNÍ DOBA

- 8.1 Nájemce je povinen dodržovat v Předmětu nájmu a v Nemovitostech dobré mravy a pořádek a zejména v době od 22:00 do 6:00 hod. dodržovat noční klid.
- 8.2 Nájemce je povinen zajistit, aby provozem jakékoliv jeho činnosti v Předmětu nájmu, a aby ze strany jakýchkoliv třetích osob, kterým umožnil vstup do Předmětu nájmu, nedocházelo k rušení nočního klidu a k jakémukoliv narušování komfortu bydlení ostatních nájemců prostor v Budovách či jejich okolí. Opakované porušení povinnosti dle předchozí věty (tj. alespoň 3 případy porušení) se považuje za **porušení povinností Nájemce zvlášť závažným způsobem** a Pronajímatel je v takovém případě oprávněn bez dalšího vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 8.3 Nájemce je oprávněn užívat Zahrádku jako tzv. letní zahrádku, tj. zejména k rozšíření kapacit provozu pivnice (dále jen „Letní zahrádka“) v případě, že:
- 8.3.1 zajistí na vlastní náklady oplocení Zahrádky v souladu s touto Smlouvou (dále jen „Oplocení“);
- 8.3.2 bude provozovat Letní zahrádku v souladu s podmínkami dle této Smlouvy.
- 8.4 Nájemce je oprávněn umístit Oplocení Letní zahrádky pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V žádosti o tento souhlas nájemce uvede veškeré podrobnosti nezbytné pro její posouzení. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že případným souhlasem pronajímatele není dotčena povinnost Nájemce zajistit veškerá potřebná povolení či souhlasy orgánů státní správy a samosprávy s umístěním Oplocení.
- 8.5 Nájemce je povinen zajistit, aby Oplocení sloužilo zejména k tomu, aby byl zamezen vstup jakýchkoliv třetích osob, kterým Nájemce umožní vstup do Předmětu nájmu, do areálu Pronajímatele mimo prostory Předmětu nájmu. Za tímto účelem Oplocení musí zejména dosahovat výšky minimálně dvou (2) metrů od země, musí souvisle ohraničovat Zahrádku, musí být z pevného a neprůhledného materiálu a musí alespoň zásadně znesnadňovat jeho překonání.
- 8.6 V případě, že Oplocení nebude splňovat podmínky dle této Smlouvy, bude Nájemce oprávněn využívat Zahrádku výhradně pro přístup do Kanceláří, které jsou z ní přístupné, a bude povinen zamezit jakémukoliv přístupu na Zahrádku třetím osobám, kterým umožní vstup do

Předmětu nájmu. 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.

- 8.7 Nájemce je povinen dodržovat stanovenou maximální povolenou provozní dobu v Předmětu nájmu následovně:
- 8.7.1 pivnice provozovaná v Předmětu nájmu může mít provozní dobu pouze v rozmezí 8.00 hod. – 23:00 hod. ve dnech předcházejících pracovnímu dnu a v rozmezí 8.00 hod. – 02:00 hod. ve dnech předcházejících nepracovnímu dnu;
- 8.7.2 letní zahrádka může mít provozní dobu pouze v rozmezí 10.00 hod. – 22:00 hod.
- 8.8 Porušení stanovené maximální povolené provozní doby v Předmětu nájmu se považuje za **porušení povinností Nájemce zvláště závažným způsobem** a Pronajímatel je v takovém případě oprávněn bez dalšího vypovědět nájem bez výpovědní doby.

9. SKONČENÍ NÁJMU

- 9.1 Tuto Smlouvu lze ukončit:
- 9.1.1 písemnou dohodou smluvních stran;
- 9.1.2 písemnou výpovědí ze strany Pronajímatele nebo Nájemce za podmínek sjednaných v této Smlouvě;
- 9.1.3 písemnou výpovědí ze strany Nájemce dle ust. § 2308 Občanského zákoníku. Výpovědní doba je v tomto případě 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli;
- 9.1.4 písemnou výpovědí ze strany Pronajímatele dle ust. § 2309 Občanského zákoníku. Výpovědní doba je v tomto případě 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Nájemci;
- 9.1.5 písemným odstoupením ze strany Pronajímatele nebo Nájemce za podmínek sjednaných v této Smlouvě.
- 9.2 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu a nájem jí sjednaný vypovědět s výpovědní dobou v délce 1 měsíce v případě, že:
- 9.2.1 Nájemce bude v prodlení s uhrazením bytí i jen části nájemného nebo zálohy na Služby nebo paušální úhrady za Služby nebo nedoplatku při vyúčtování Služeb déle než 15 dní; nebo
- 9.2.2 Nájemce poruší jakoukoliv povinnost sjednanou v této Smlouvě nebo vyplývající mu z obecně závazných právních předpisů a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne doručení výzvy ke zjednání nápravy.

Výpovědní doba v těchto případech začíná běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi Nájemci.

- 9.3 Nájemce i Pronajímatel jsou oprávněni od této Smlouvy odstoupit s účinky ex nunc, tj. s účinky do budoucna, pokud druhá smluvní strana poruší tuto Smlouvu podstatným způsobem. Za porušení Smlouvy podstatným způsobem ze strany Nájemce se považuje zejména prodlení Nájemce s uhrazením bytí i jen části nájemného nebo zálohy na Služby nebo paušální úhrady za Služby nebo nedoplatku při vyúčtování Služeb déle než 30 dní, porušení

povinnosti nájemce vyplývající z odst. 5.8, 7.2, 7.7, 7.11, 7.12, 7.20, 8.2, 8.6 nebo 8.8 této Smlouvy. Nájem v těchto případech zaniká ke dni doručení odstoupení druhé smluvní straně.

- 9.4 Při zániku nájmu je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu s výjimkou Vybavení a dalších věcí ve vlastnictví Pronajímatele a nejpozději v den zániku nájmu ho předat Pronajímateli vyklizený, čistý a ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při běžném řádném užívání. Společně s Předmětem nájmu a Vybavením předá Nájemce Pronajímateli veškeré další věci, které v souvislosti s nájmem od Pronajímatele převzal. Ujednání odst. 7.7 Smlouvy tím nejsou dotčena. Veškeré závady na Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, jeho zákazníky, smluvními partnery, zaměstnanci nebo osobami, kterým Nájemce do Předmětu nájmu umožnil přístup, je Nájemce povinen vlastním nákladem opravit, nedohodne-li se s Pronajímatelem písemně jinak. Nájemce je povinen Předmět nájmu při skončení nájmu nově vymalovat v barvě, v jaké se Předmět nájmu nacházel v době vzniku nájmu, Předmět nájmu kompletně uklidit a zapravit veškerá poškození zdí nebo provedené otvory a díry. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol, v němž zachytí zejména stav předávaného Předmětu nájmu a Vybavení a stav měřičů energií.
- 9.5 Jestliže při skončení nájmu nepředá Nájemce Předmět nájmu řádně a včas, je Pronajímatel oprávněn tyto prostory vyklidit sám s tím, že k movitým věcem nacházejícím se v Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn uplatnit zadržovací právo s tím, že tyto movité věci je Pronajímatel na náklady Nájemce oprávněn uskladnit na vhodném místě po dobu 3 měsíců po skončení nájmu. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Pronajímatel je za účelem vykonání svých práv dle tohoto odstavce Smlouvy oprávněn ke vstupu do Předmětu nájmu, včetně překonání případných překážek, a k nakládání s věcmi, které v Předmětu nájmu nalezne. Po uplynutí 3 měsíců od skončení nájmu je Pronajímatel oprávněn předmětné movité věci Nájemce prodat a takto získané kupní ceny započítat na své pohledávky za Nájemcem vzešlé z této Smlouvy. Nájemce tímto pro situaci upravenou tímto odstavcem Smlouvy uděluje Pronajímateli plnou moc k prodeji těchto movitých věcí, tj. k uzavření kupních smluv, jejichž předmětem bude prodej těchto movitých věcí. Pokud Pronajímatel tyto movité věci, nebo některé z nich, postupem dle tohoto odstavce Smlouvy neprodá, považují se po uplynutí 6 měsíců od skončení nájmu za věci opuštěné a připadají do vlastnictví Pronajímatele, a to bez nároku na jakékoli protiplnění ve prospěch Nájemce.
- 9.6 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

10. SANKCE

- 10.1 Pokud je Nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných peněžitých plnění vyplývajících z této Smlouvy nebo vzniklých na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, zejména záloh na Služby, paušálních plateb za Služby nebo nedoplatku na vyúčtování Služeb, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 10.2 Pokud Nájemce poruší svou povinnost sjednanou v odst. 7.2 Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.
- 10.3 Pokud Nájemce poruší svou povinnost provádět stavební úpravy či jiné změny Předmětu nájmu dle odst. 7.7 Smlouvy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý takový případ porušení.

- 10.4 Pokud Nájemce nepředá Předmět nájmu dle podmínek stanovených v odst. 9.4 Smlouvy nejpozději v den skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného nájemného za každý i započatý měsíc prodlení.
- 10.5 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu újmy.

11. DORUČOVÁNÍ

- 11.1 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.
- 11.2 Smluvní strany se dohodly, že jejich doručovacími adresami jsou adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.
- 11.3 Smluvní strany se zavazují neprodleně se vzájemně informovat o změně poštovních i e-mailových adres pro doručování uvedených v této Smlouvě.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu Smlouvy, přičemž tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků, oboustranně odsouhlasených a podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 12.2 Ujednáním odst. 12.1 Smlouvy nejsou dotčena ujednání odst. 5.5 a 6.2 této Smlouvy, podle kterých je Pronajímatel za uvedených podmínek oprávněn k jednostranným změnám.
- 12.3 Ujednáním odst. 12.1 Smlouvy není dotčeno ujednání odst. 11.3 této Smlouvy, podle něhož si smluvní strany sjednaly písemnou formu jednostranného oznámení o změnách v kontaktních osobách či kontaktních údajích.
- 12.4 Pokud by se kterékoliv ustanovení Smlouvy ukázalo být neplatným, neúčinným nebo nicotným z důvodu rozporu s kogentním ustanovením obecně závazných právních předpisů, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost, neúčinnost nebo nicotnost než onoho konkrétního ustanovení. Smluvní strany se zavazují takové neplatné, neúčinné nebo nicotné ustanovení dohodou nahradit ustanovením svým obsahem nejbližším duchu takového neplatného, neplatného nebo nicotného ustanovení, respektujícím požadavky kogentních ustanovení právních předpisů.
- 12.5 Nediílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy:

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

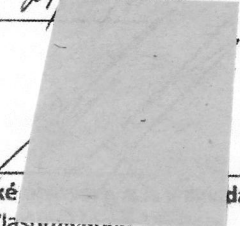
Příloha č. 1 Předávací protokol

12.6 Smlouva byla vyhotovena a smluvními stranami podepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

Pronajímatel:

Nájemce:

v PROZE dne 27. 12. 2023


Jihomoravské úřadnictví
Ing. Vlastimil Novák, ředitel

Ve Vyškově dne 21. 12. 2023
