

102634

§: 3968/2007



Nájemní smlouva č. 04/07

kteřou dále uvedeného dne, měsíce a roku ujednali mezi sebou navzájem:

- 1) **Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně,**
se sídlem Zemědělská 1, 613 00 Brno,
Součást: Správa kolejí a menz, Palackého 26, 612 00 Brno,
zastoupená rektorem [REDACTED]
VVŠ zřízena dle zák. 111/98 Sb., do obchodního rejstříku se nezapisuje.
IČO: 62156489
DIČ: CZ62156489
na straně jedné jako „pronajímatel“

a
- 2) **Petr Luska,**
místo podnikání: Hostinského 2288/6 , 612 00 Brno – Královo Pole,
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním
rejstříku, plátce DPH
IČO: 67056300
DIČ: CZ7712163822
na straně druhé jako „nájemce“

I.

Právní vztah k objektu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to objektu č.p. 1265 postaveného na pozemku p.č. 1789/1 zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Husovice zapsaného na LV č. 1610 pro obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, v areálu vysokoškolských kolejí J.A. Komenského, na adrese **Kohoutova ul. 3, 613 00 Brno**, jejichž součástí jsou i nebytové prostory níže uvedené.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je nebytový prostor **části objektu garáží č.06 místností č. 01003, 01005 o výměře 56,52m² celkem.** Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení III. této smlouvy a jeho užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
2. Pronajímatel tímto přenechává výše uvedené nebytové prostory do užívání nájemce pro dále specifikovaný účel nájmu a za podmínek v této smlouvě



uvedených a nájemce je tímto k uvedenému účelu a za podmínek stanovených touto smlouvou do svého nájmu přejímá.

III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu specifikovaný čl. II. odst. 1. této smlouvy bude nájemcem užíván jako **autodílna**, přičemž **nájemce zde bude vykonávat pouze drobné mechanické opravy, nebudou zde prováděny práce natěračské a lakýrnické, při chodu motorů automobilů bude zajištěn odtah výfukových plynů mimo objekt.** Nájemce je povinen po dobu platnosti této smlouvy provozovat svou podnikatelskou činnost v tomto předmětu nájmu pod svou obchodní firmou.
2. Nájemce je povinen na své náklady vytvořit veškeré předpoklady pro provoz své živnosti v předmětu nájmu a tyto udržovat po celou dobu nájmu, to platí rovněž pro firemní označení.
3. Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorách nebude bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než jaká je uvedena v prvním odstavci tohoto článku, zejména takovou, kterou v objektu provozuje pronajímatel nebo s jeho souhlasem jiný nájemce.
4. Nesplnění některé z povinností nájemce uvedených v této smlouvě je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

IV. Finanční vztahy

1. Smluvní strany se dohodly na úhradě spojené s užíváním nebytových prostor specifikovaných v čl. II. odst. 1. této smlouvy (v cenách bez DPH) takto:
 - nájemné místností o celkové výměře 56,52 m² činí 800,- Kč/m²/rok, tj. 45.216,- Kč + 19%DPH;
2. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné dle předchozího odstavce nezahrnuje cenu služeb spojených s nájmem (platby za dodávky elektrické energie, vodného a stočného a plynu).
3. Úhrady za výše uvedené energie jsou stanoveny do 31. 3. 2008 v cenách bez DPH na 1m² pronajímané plochy a rok takto:
 - el. energie 48,02 Kč/m²/rok, tj. 2.714,- Kč + 19% DPH
 - vodné, stočné 59,39 Kč/m²/rok, tj. 3.357,- Kč + 9% DPH
 - plyn 118,36 Kč/m²/rok, tj. 6.690,- Kč + 19% DPH
4. Celková výše ročního nájemného včetně úhrad za služby spojené s nájmem činí **57.977,-Kč** (slovy: padesát sedm tisíc devět set sedm desát sedm korun českých) **bez DPH**, za období od 1.1.2008 do 31.3.2008 činí alikvotní část.
5. Smluvní strany se dohodly, že počínaje 1. 4. 2008 budou úhrady za služby spojené s nájmem (el. energie, vodné, stočné a plyn) stanoveny nově v cenách bez DPH dle technického propočtu na 1m² pronajímané plochy z nákladů za ukončený hospodářský rok. Ceny stanovené výše uvedeným způsobem budou platit vždy od 1. 4. příslušného kalendářního roku do posledního dne března následujícího kalendářního roku na základě číslované přílohy k této smlouvě vystavené pronajímatelem.



6. Nájemné vč. úhrad za služby spojené s nájmem je splatné měsíčně vč. DPH převodem na účet pronajímatele č.ú. 27-0478000237/0100 vedeného u KB Brno-město, na základě pronajímatelem vystavené faktury – daňového dokladu se splatností 14 dnů. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den příslušného měsíce. Dnem platby je den, ve kterém je částka připsána na účet pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že uvedené nájemné bude podléhat dani z přidané hodnoty. V případě prodlení s úhradou nájemného jsou úroky z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení.
7. Dojde-li v průběhu smluvního vztahu založeného touto smlouvou k inflaci vyjádřené průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen (průměr posledních 12 ti měsíců proti průměru předchozích 12 ti měsíců), bude upravena výše nájemného o inflační nárůst, a to po zveřejnění inflace Českým statistickým úřadem, nebo jeho právním nástupcem, za předcházející kalendářní rok vždy k 1.4. běžného roku. Výše nájemného bude takto upravena každoročně počínaje 1.4.2008 formou číselované přílohy k této nájemní smlouvě, kterou vystaví pronajímatel. V následujících letech nájemního vztahu bude postupováno stejným způsobem. Úprava nájemného v tomto případě nepodléhá povinnosti sepsání dodatku ke smlouvě o nájmu.

V.

Stavební úpravy, ochrana majetku, údržba a opravy prováděné nájemcem

1. Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory užívat s péčí řádného hospodáře, zejména tyto chránit před poškozením nebo zničením, či jiným zneužíváním a udržovat je po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém k bezvadnému užívání, čistotě a pořádku, je povinen v maximální míře šetřit předmět nájmu.
2. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu provádět na své náklady běžné udržovací práce.
3. Pro případ poškození předmětu nájmu a budovy, je nájemce povinen zajistit náhradu, pokud byla tato poškození zapříčiněna jím nebo osobami, příslušejícími k jeho provozu, jakož i jeho návštěvníky, zákazníky, dodavateli, řemeslníky atd.
4. Nájemce musí o každé škodě, vzniklé na předmětu nájmu, informovat pronajímatele okamžitě a postarat se o její odstranění, za dodržení pokynů pronajímatele. V případě další škody způsobené na základě nečasného oznámení je povinen provést odstranění škody na své náklady nájemce.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat kolejní řád kolejí J. A. Komenského v tom rozsahu, ve kterém se vztahuje k užívání pronajatých prostor, protipožární předpisy, včetně vybavení hasicími přístroji, protipožární směrnici, zřízením a udržováním únikových cest, provádět periodickou kontrolu těchto zařízení, dodržovat předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické, ekologické a technické normy a nařízení ČOI. Je povinen k tomu proškolenat své zaměstnance. Nájemce je též povinen pravidelně předkládat pronajímateli ke kontrole ověřené kopie provedených revizních zkušek, popř. školení. Při porušení povinností dohodnutých v tomto odstavci ze strany nájemce, je pronajímatel oprávněn jednostranně odstoupit od této nájemní smlouvy.



6. Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy podrobně seznámen s předpisy a povinnostmi uvedenými v čl. V.5.

VI.

Změny na a v předmětu nájmu nájemce.

1. Další změny na a v předmětu nájmu, především přestavby, vestavby, instalace apod. smějí být provedeny pouze s předchozím písemným souhlasem oprávněného zástupce pronajímatele zodpovědného za využívání dané nemovitosti. Nájemce je povinen přestavby a vestavby a jakékoliv změny na předmětu nájmu po skončení této smlouvy zcela nebo částečně odstranit a zajistit opětovné uvedení do původního stavu, nedojde-li mezi smluvními stranami k jiné písemné dohodě. Za všechna zařízení, umístěná v předmětu nájmu a provozovaná nájemcem, ručí nájemce.
2. Nájemce je povinen respektovat pokyny pronajímatele při instalaci svého zařízení do pronajatých prostor a předložit zástupci pronajímatele zodpovědného za využívání dané nemovitosti seznam veškerých instalovaných předmětů a prostředků sloužících jako zařízení výše uvedených nebytových prostor do 1 měsíce po jejich instalaci. Zařízení nájemce a jeho rozmístění musí odpovídat architektonickým a estetickým záměrům pronajímatele.

VII.

Zpřístupnění a užívání předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen kdykoliv za trvání této smlouvy, umožnit v předem smluveném termínu pronajímateli, nebo osobám pověřeným pronajímatelem, vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění podmínek stanovených touto smlouvou, zjištění stavebního stavu, nového pronájmu, provozování činnosti podle článku III. odstavec 1. této smlouvy, nebo při prokázání jiného oprávněného zájmu pronajímatele. V případě nebezpečí vzniku škody na majetku pronajímatele či na zdraví osob nacházejících se v objektu pronajímatele musí nájemce pronajímateli umožnit vstup v jakoukoliv denní i noční dobu.

VIII.

Firemní označení

1. Nájemce je oprávněn a povinen umístit na vstupních dveřích náležejících k pronajatým prostorám přiměřené a esteticky vhodné a pronajímatelem odsouhlasené označení firmy nájemce nebo jeho loga včetně uvedení skutečností stanovených živnostenským zákonem, pronajímatel určí místo a způsob provedení.

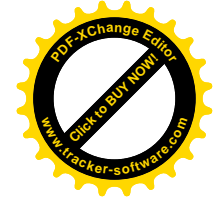


IX. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2008.**
2. Smluvní strany mohou ukončit nájemní vztah dohodou nebo výpovědí bez uvedení důvodů s výpovědní dobou, která činí 6 měsíců a začíná běžet 1. den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo dát nájemci zkrácenou výpověď s 1měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet dnem následujícím po obdržení výpovědi nájemce v těchto případech:
 - a. porušení této smlouvy ze strany nájemce;
 - b. prodlení s placením nájemného o více než 30 dnů;
 - c. na majetek nájemce bude prohlášen konkurs nebo bude návrh na konkurs zamítnut z důvodu, že majetek nájemce nepostačuje ani na náhradu nákladů na konkurs;
 - d. nájemce vstoupí do likvidace, nebo dojde-li k nucenému vyrovnání nájemce s jeho věřiteli;
4. Nájemce má právo dát pronajímateli zkrácenou výpověď s 1měsíční lhůtou v případě, že:
 - ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
 - nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z ustan. § 5 odst. 1 zák. č. 116/90 Sb. a z této smlouvy;

Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po obdržení písemné výpovědi pronajímatelem.

5. V pochybnostech se má za to, že písemná výpověď byla doručena druhé straně pátý den po jejím předání přepravci poštovních služeb.
6. Pronajímatel je oprávněn při skončení nájmu uložit nájemci, aby předmět nájmu na své náklady uvedl do původního stavu, nebo ponechal ve stavu po provedených stavebních úpravách a to bez nároku na jejich uhrazení, pokud si to vytkl při povolení takové úpravy. Pokud skončí nájemní poměr, přísluší pronajímateli nároky na splnění a náhradu i tehdy, jestliže práce provede po skončení nájmu následující nájemce nebo pronajímatel.
7. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, technické zhodnocení nebo úpravy zabudované nájemcem do pronajatých prostor se po ukončení nájemního poměru stávají bez náhrady majetkem pronajímatele.



X.

Práva a povinnosti po ukončení nájemního poměru

1. Nájemce se zavazuje ve všech případech ukončení nájmu vyklidit nebytové prostory ke dni skončení nájmu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, je povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu za každý započatý měsíc prodlení ve výši rovnající se měsíčnímu nájemnému a měsíční částce za služby související s nájmem vynásobené koeficientem 1,5. Nájemce povoluje provést pronajímateli vyklizení nebytových prostor v případě, že je sám ve stanovené lhůtě nevyklidí. Tímto ustanovením nejsou dotčena práva na náhradu škody podle příslušných zákonných ustanovení.
2. O stavu předaných a převzatých pronajatých prostor bude sepsán protokol.

XI.

Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že k zajištění případných nedoplatků nájemného je zřízeno zástavní právo ke všem movitým věcem, které patří nájemci a jsou v pronajatých nebytových prostorách. Pronajímatel je tudíž oprávněn zadržet movitou věc umístěnou v předmětu nájmu specifikovaném v čl. II. této smlouvy, aby zajistil svou splatnou peněžitou pohledávku vůči nájemci. Pokud na nájemce byl podán návrh na konkurs, má pronajímatel zadržovací právo k zajištění své splatné peněžitě pohledávky i k zajištění pohledávek dosud nesplatných. V případě neplatnosti jednoho nebo více ustanovení této smlouvy nebude dotčena platnost ostatních ustanovení. Pro případ neplatnosti jednotlivých ustanovení jsou strany povinny dohodnout na jejich místě taková ustanovení, která budou obsahu původně uvedeným nejbliže.
2. Všechny písemné a ústní úkony dle nájemní smlouvy se uskutečňují na adresy smluvních stran, které jsou uvedené v nájemní smlouvě. Písemnosti budou druhé smluvní straně zasílané doporučenou poštou s tím, že budou považovány za doručené nejpozději 5. den následující po dni, kdy byla písemnost podána na poštu.
3. Právní vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
4. Případné změny či doplnění této smlouvy lze provést toliko písemnou formou číslovaného dodatku smlouvy, přičemž se smluvní strany zavazují řádně, promptně a spravedlivě zvážit návrhy druhé smluvní strany.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci v souvislosti s uzavřením smluv mezi nájemcem a dodavatelem služeb potřebnou součinnost.
6. Nájemce je povinen po dobu nájmu být pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu, v takovém rozsahu, aby pojistné plnění v plném rozsahu pokrylo případnou škodu, kterou by nájemce způsobil pronajímateli na nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, na příslušenství nemovitostí a na věcech, které se v nich nachází. Vyžadují-li to okolnosti nebo právní předpisy, je nájemce povinen mít uzavřenu další pojistnou smlouvu, v souvislosti s povahou činností, které nájemce v předmětu nájmu



vykonává. Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat plnění této povinnosti ze strany nájemce, za tím účelem se nájemce zavazuje pronajímateli na požádání předložit kopie předmětných pojistných smluv.

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem předání a převzetí předmětných nebytových prostor do užívání nájemce.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích, každé ze smluvních stran náleží po dvou výtiscích.
9. Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné a vážně projevené vůle, a že jim nejsou známy žádné okolnosti a překážky bránící uzavření této smlouvy.

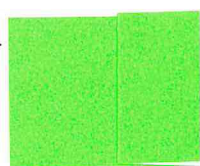
Přílohy: č.1 - ověřená projektová dokumentace
č.2 - předávací protokol

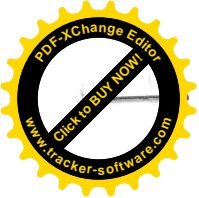
V Brně dne

20. 12. 2007

rektor MZLU v Brně
pronajímatel

Petr Luska
nájemce





č.j.: 21001/2011-438



Dodatek č. 1

Ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 04/07

Uzavřená mezi

Smluvní strany:

Mendelova univerzita v Brně

Se sídlem Zemědělská 1, 613 00 Brno

Zastoupená rektorem [REDACTED]

Součást: Správa kolejí a menz

Se sídlem Kohoutova 11, 613 00 Brno

Zastoupená ředitelkou [REDACTED]

IČO: 62156489

DIČ: CZ 62156489

VVŠ zřízena dle zák. 111/98 Sb., do obchodního rejstříku se nezapisuje

(dále jen pronajímatel)

a

Petr Luska

Bydliště: Hostinského 5, 612 00 Brno-Královo Pole

IČO: 67056300

DIČ: CZ7712163822

(dále jen nájemce)

Obě smluvní strany se dohodly na těchto změnách:

Článek č. I

Pronajaté prostory

1. Tímto dodatkem pronajímatel přenechává do nájmu nájemci a nájemce přejímá do nájmu od pronajímatele další nebytový prostor garáží, který je umístěn v areálu vysokoškolských kolejí J.A. Komenského, Kohoutova ul., 613 00 Brno, o výměře **27,6 m²**. Celková plocha pronajatých prostor činí 80 m².

2. Specifikace a výměra všech pronajatých nebytových prostor:

BI08N1004	Autodílna	11,20 m ²
BI08N1005	Garáž	27,60 m ²
BI08N1006	Autodílna	41,20 m ²
Celková plocha činí		80,00 m²



Článek č. III Finanční vztahy

1. Smluvní strany se dohodly na úhradě spojené s užíváním nebytových prostor specifikovaných v čl. I odst. č. 1 (v cenách bez DPH) takto:
Nájemné místnosti o celkové výměře 80 m² činí 896,40 Kč/m²/rok tj. 71 712,- Kč + platná sazba DPH.
Měsíční nájemné za pronájem nebytových prostor činí 5 976,- Kč + platná sazba DPH
2. Paušály za energie budou specifikovány v příloze číslo 7, která je nedílnou součástí tohoto dodatku.

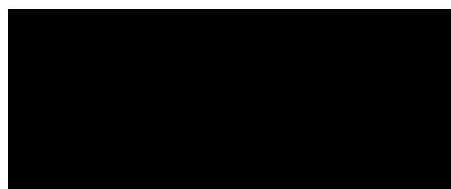
Ostatní články a ujednání zůstávají beze změny.

Dodatek nabývá účinnosti dne 1. 9. 2011.

V Brně dne



Rektor Mendelovy univerzity v Brně



.....
Petr Luska
nájemce

**Kód objektu**

BI08N1004

BI08N1005

BI08N1006

Název objektu

Garáž

Garáž

Garáž

Plocha místnosti m2

11,2

27,6

41,2

80,0

