

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění
(dále jen „**Smlouva**“ nebo „**nájemní smlouva**“),

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

ParCar s.r.o., IČ: 255 45 043, sídlem Pražákova 836/68, Štýřice, PSČ 639 00, Brno, zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka č. 32204, bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., číslo účtu: 2106457497/2700, kontakt: tel: _____, zastoupená Jiřím Pecinou - jednatelem společnosti
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Hošek PitStop s.r.o., IČ: 018 78 352, sídlem Hybešova 437/46, Staré Brno, PSČ 602 00, Brno, zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka č. 79659, bankovní spojení: ČSOB, a.s., č.ú. 259841714 / 0300, zastoupená Robinem Hoškem - jednatelem společnosti (dále jen „**nájemce**“)

pronajímatel a nájemce společně (dále také jen jako „účastníci smlouvy“ nebo „smluvní strany“)

Preamble

- Při jednání o uzavření této nájemní smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž věděly nebo vědět musely, tak, aby se každá ze smluvních stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze smluvních stran zřejmý její zájem tuto nájemní smlouvu uzavřít. Smyslem a účelem této nájemní smlouvy je dobré uspořádání vzájemných práv a povinností všech jejích účastníků.
- Vedení snahou přesně definovat závazky a oprávnění, která v této nájemní smlouvě jednotlivým účastníkům vzniknou, konstatují níže účastníci účel nájemní smlouvy a skutkový stav, ze kterého bylo při konstrukci této smlouvy vycházeno.



I.

Úvodní ustanovení

- Pronajímatel je výlučným vlastníkem
 - Nemovitých věcí:** Stavby – Štýřice, č.p. 836, obchod, postavené na pozemcích par.č. 1684/75, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1007 m² a par.č. 1684/96, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 304 m², a dále pozemků - par.č. 1684/75, par.č. 1684/96 a par.č. 1684/64, ostatní plocha o výměře 1998 m², vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město,
 - movitých věcí** tvořených souborem vybavení autoservisu, v rozsahu specifikovaném v soupisu movitých věcí, který tvoří přílohu č. 1 k této nájemní smlouvě; součástí soupisu a tedy předmětem nájmu i elektrické golfové vozítko, který pronajímatel dává nájemci do užívání bez akumulátoru, přičemž nájemce se zavazuje, že do předmětného golfového vozítka pořídí při započetí nájmu a na své náklady nový akumulátor, kterýžto tímto ujednáním ke dni ukončení nájmu bezúplatně převádí do vlastnictví pronajímatele,
 - Nemovité věci:** Stavby reklamního pylonu postavené na pozemku par.č. 59/5 vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město; smluvní strany na tomto místě konstatují, že pozemek par.č. 59/5 je ve vlastnictví třetí osoby (OHL ŽS a.s.) a tudíž není předmětem této nájemní smlouvy.

II.

Předmět nájmu



1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání veškeré Nemovité a movité věci specifikované v čl. I. této Smlouvy, s výjimkou místnosti – kanceláře, situované v prvním poschodí shora rubrikované stavby, a serverové skříně (se všemi rozvody) umístěné v kanceláři vedoucího příjmu zakázek situované v přízemí předmětné stavby (dále jen „**předmět nájmu**“) a Nájemce takto specifikovaný předmět nájmu do svého užívání (nájmů) přijímá.
2. Nájemce prohlašuje, že si před sjednáním této nájemní smlouvy Předmět nájmu řádně prohlédl a neshledal v něm žádných vad, které by bránily jeho užívání k účelu sjednanému touto Smlouvou.
3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Předmět nájmu nájemci k užívání v souladu s účelem nájmu specifikovaným v čl. III. této Smlouvy za nájemné uvedené v článku VI. a nájemce se zavazuje Předmět nájmu od pronajímatele převzít nejpozději do 10 dnů od uzavření této smlouvy k užívání za účelem uvedeným v této Smlouvě, a zavazuje se Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář a pronajímateli platit nájemné a další platby spojené s nájmem sjednané nebo vyplývající z této Smlouvy.
4. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu specifikovaného v čl. III. této Smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, jakož i osobám jím pověřeným, přístup do místnosti a k serverové skříně, specifikované v bodě 1 tohoto článku, a to každý pracovní den vždy od 8.00 do 17:00 hod.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy Předmět nájmu nájemci za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v provozu autoservisu – oprav silničních vozidel.



IV. Stav a předání Předmětu nájmu

1. Pronajímatel tímto odevzdává nájemci Předmět nájmu se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání v souladu se sjednaným účelem nájmu, a prohlašuje, že bude činit vše, aby mohl být naplněn účel nájmu, bude zabezpečovat řádné plnění dodávek energií a služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno (je-li to ujednáno) a bude Předmět nájmu udržovat v takovém stavu, aby umožnil nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce výslovně prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu, a že tento stav je způsobilý k užívání v souladu s uvedeným účelem nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci Předmět nájmu nejpozději do 25.5.2015. Pro posouzení stavu předmětu nájmu je rozhodující den jeho předání.

V. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od **25.5.2015**.

VI. Nájemné a kauce

1. Účastníci této Smlouvy se dohodli, že nájemné za užívání
- 
- 

- částí Předmětu nájmu definované v čl. I. bodě 1 písm. a) a b) této nájemní smlouvy činí **200.000,- Kč** bez DPH za kalendářní měsíc; k této částce bude připočtena sazba daně z přidané hodnoty ve výši platné v době vystavení daňového dokladu,
- částí Předmětu nájmu definované v čl. I. bodě 1 písm. c) této nájemní smlouvy činí **1.000,- Kč** bez DPH za kalendářní měsíc; k této částce bude připočtena sazba daně z přidané hodnoty ve výši platné v době vystavení daňového dokladu.

V nájemném nejsou zahrnuty náklady související s poskytováním plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu.

2. Nájemce se zavazuje sjednané nájemné za Předmět nájmu platit v měsíčních splátkách, tedy v částce **201.000,- Kč bez DPH**, a to vždy předem nejpozději do každého **10. dne** kalendářního měsíce, na které se nájemné platí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy dále jen („nájemné“).
3. Pro platbu nájemného bude pronajímatelem vystaven a nájemci doručen účetní doklad.
4. Nájemce se zavazuje složit nejpozději **do 5 dnů od uzavření této smlouvy**, na účet pronajímatele vedený u J & T BANKA, a.s., číslo účtu: 0002134483/5800 částku ve výši 1.229.630,- Kč (odpovídající součtu částky 500.000,- Kč a částky 729.630,- Kč coby trojnásobku měsíčního nájemného + DPH), a to jako peněžitou jistotu (dále jen „kauce“) k zajištění a kompenzaci veškerých pohledávek pronajímatele vůči nájemci souvisejících, týkajících se či vyplývajících z nájmu založeného touto nájemní smlouvou. V opačném případě má pronajímatel právo od této nájemní smlouvy odstoupit. Pronajímatel je oprávněn z této kauce čerpat finanční prostředky zejména v případě, že nájemce nezaplatí řádně a včas nájemné, či jiné platby související či vyplývající z nájmu, ke kterým je dle této Smlouvy povinen (např. náklady, jež má dle této smlouvy nést nájemce, náhrady škod, vyúčtování služeb, smluvní pokuty, úroky z prodlení apod.), případně je pronajímatel kaucí oprávněn použít na náhradu škod, které nájemce na Předmětu nájmu způsobil a na náhradu nákladů, které pronajímatel nutně vynaložil v souvislosti s odstraňováním škod nebo dlužných úhrad dle této Smlouvy. O každém uskutečněném použití kauce je pronajímatel povinen nájemce písemně informovat. Pro případ důvodného čerpání kauce pronajímatelem, je nájemce povinen kaucí doplnit do původní výše, a to ve lhůtě do 7 dnů od oznámení pronajímatele o použití kauce nebo její části. Pronajímatel se zavazuje tuto kaucí vrátit nájemci, a to po skončení této nájemní smlouvy a poté co, pronajímatel provedl vyúčtování dle této Smlouvy za dobu trvání nájemního vztahu v zákonem stanovené lhůtě, nebude-li použita na krytí jeho pohledávek. Bude-li pronajímatel v prodlení s vrácením kauce, zavazuje se zaplatit nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05% denně z dlužné částky. Ke složené kauci nepřirůstá žádné příslušenství a pronajímatel tak není povinen žádné příslušenství kauce vydat.
5. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně měnit jedenkrát ročně o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace udávané Českým statistickým úřadem jako míra inflace vyjádřená průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen (tj. průměr 12 měsíců jednoho roku oproti průměru 12 měsíců předchozího roku). Nájemce je povinen po oznámení pronajímatele o výši inflace tuto inflaci doplatit s první nejbližší splátkou nájemného rozdíl mezi novým a dřívějším nájemným za dobu od počátku příslušného kalendářního roku a nadále již platit nájemné v nové výši. V případě sporu o výši inflace jsou rozhodné údaje o výši průměrné roční míře inflace zveřejněné na webovém rozhraní Českého statistického úřadu – <http://www.czso.cz/>.
6. Pro případ, že dojde k jakémukoliv zvýšení nájemného podle této Smlouvy, zavazuje se nájemce k výzvě pronajímatele dorovnat stav kauce tak, aby tato odpovídala pololetnímu zvýšenému nájemnému, a to nejpozději s první nejbližší splátkou zvýšeného nájemného, případně doplatit rozdíl mezi novým a dřívějším nájemným za dobu od počátku stanovení nového (zvýšeného) nájemného a nadále již platit nájemné v nové výši.

VII.

Náklady související s poskytováním plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu

1. Nájemné dle článku VI. této nájemní smlouvy nezahrnuje žádné náklady související s poskytováním plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu podle této nájemní smlouvy (dále jen „služby“).

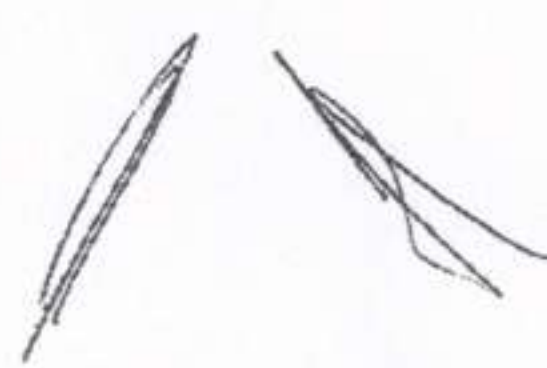


2. Nájemné tak zejména nezahrnuje náklady spojené se zajištěním chodu a správy Předmětu nájmu, úhrady za úklid Předmětu nájmu, odvádění odpadních vod a čištění jímk, odvozu komunálního odpadu, údržbu požární techniky v Předmětu nájmu, revize hasicích přístrojů, servis a údržbu výtahů, servis a údržbu dveří a automatických zavíračů, servis a údržbu vzduchotechniky, fancoilů a teplovzdušné clony, servis a údržbu klimatizačního systému, vč. rozvodů, vnitřních a venkovních klimatizačních jednotek, servis a údržbu osvětlení Předmětu nájmu, střechy, okapů, okapových svodů, hromosvodů, čištění komínů, antén, ostrahu Předmětu nájmu, servis a údržbu výměňkové stanice, topných těles a topných komponent, apod.
3. Nájemné dle článku VI. této nájemní smlouvy rovněž nezahrnuje žádné poplatky ani jiné náklady za dodávky a realizace internetového připojení, příjem rozhlasového či televizního signálu, kabelovou nebo satelitní televizi, popřípadě autorské poplatky (OSA, INTERGRAM apod.) a televizní poplatek dle zákona č. 348/2005 Sb., zákona o rozhlasových a televizních poplatcích, dále jen („poplatky“), přičemž tyto poplatky se nájemce zavazuje obstarávat a hradit vlastním nákladem, není-li mezi účastníky této Smlouvy dohodnuto jinak.
4. Smluvní strany se dohodly, že s výjimkou uvedenou v dalším odstavci tohoto článku, nájemce bude hradit veškeré náklady na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu přímo dodavateli těchto služeb, u kterých se přihlásí jako odběratel. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci plnou součinnost ke změně v osobě odběratele těchto služeb. Nájemce se zavazuje udržívat na své náklady provozuschopnost odběrných míst a rozvodů včetně zajištění předepsaných servisních prohlídek a revizí.
5. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním části Předmětu nájmu definované v čl. I. bodě 1 písm. c) této nájemní smlouvy, vždy jedenkrát za účtovací období, a to do 10 dnů od doručení vyúčtování skutečné spotřeby těchto nákladů.
6. Nezaplatí-li nájemce řádně a včas pronajímateli nájemné a/nebo kteroukoliv jinou platbu, sjednanou nebo vyplývající z této Smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli kromě dlužné úhrady i smluvní pokutu ve výši 0,2% denně z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení (dále též „smluvní pokuta“). Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta či úrok z prodlení počíná běžet až ode dne následujícího po dni, v němž bude nájemci doručeno Upozornění pronajímatele, že je v prodlení se splněním dané povinnosti. Za takové upozornění se považují veškeré materiály či doklady, z jejichž obsahu je patrné, že je nájemce v prodlení s plněním určité povinnosti (např. daňové doklady, vyúčtování apod.).
7. Úrok z prodlení za každý uplynulý (i jen započatý/é) kalendářní měsíc je splatný vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce a tímto dnem se úrok z prodlení za ten který kalendářní měsíc také stává součástí jistiny a to bez nutnosti jeho vyúčtování.
8. Smluvní strana, která porušila povinnost, na níž se vztahuje smluvní pokuta, je povinna splnit povinnost, jejíž splnění bylo zajištěno smluvní pokutou, i po jejím zaplacení. Odstoupení od Smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty.
9. Smluvní strana, které vznikl nárok na zaplacení smluvní pokuty pro porušení povinnosti, je oprávněna požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta a rovněž tak má právo domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu.
10. Smluvní strany tímto po zralé úvaze shodně a výslovně prohlašují, že jsou obeznámeny se způsobem určení výše úroku z prodlení a smluvní pokuty a že výši úroku z prodlení a smluvní pokuty za porušení jednotlivých povinností považují za přiměřenou vzhledem k výši nájmu a hodnotě a významu zajišťované povinnosti a Předmětu nájmu.

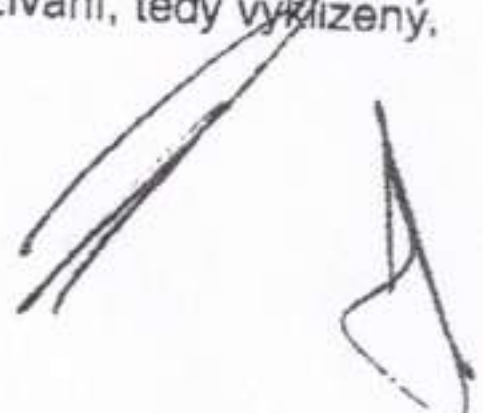
VIII.

Skončení nájmu

1. Smluvní strany se dohodly tak, že nájem založený touto nájemní smlouvou může být ukončen dohodou stran, písemnou výpovědí nebo odstoupením.
2. Nájem sjednaný na dobu neurčitou může vypovědět kterákoliv smluvní strana, bez uvedení důvodu.



3. V případě ukončení smluvního vztahu písemnou výpovědí platí, že výpověď musí být doručena druhé smluvní straně a smluvní vztah skončí uplynutím výpovědní lhůty (k poslednímu dni kalendářního měsíce), anebo jde-li o výpověď bez výpovědní doby, pak závazek zaniká účinností výpovědi.
4. Výpovědní lhůta se pro účely této nájemní smlouvy sjednává v délce 3 měsíců. Výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne následujícího kalendářního měsíce po uplatnění písemné výpovědi a končí posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
5. Podpisem této Smlouvy nájemce výslovně prohlašuje, že byl pronajímatelem poučen o právu nájemce, vznést proti případné pronajímatelem podané výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.
6. Porušuje-li strana závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby. Výpověď bez výpovědní doby musí být rovněž odůvodněná.
7. Za porušení povinnosti závažným způsobem ze strany pronajímatele se považuje úmyslné přerušení dodávek energií a služeb ze strany pronajímatele nebo úmyslné neposkytnutí přiměřené součinnosti pronajímatele vedoucí k obnovení dodávek energií a služeb při haváriích nebo zásahu vyšší moci.
8. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud nájemce i přes Upozornění pronajímatele
 - je v prodlení se zaplacením nájemného nebo kterékoliv jiné platby (např. vyúčtování služeb, doplnění kauce, smluvní pokuty, úroků z prodlení atd.) sjednané nebo vyplývající z této Smlouvy o více než 7 dní,
 - svým jednáním Předmět nájmu:
 - poškozuje či jinak způsobuje škody nebo obtíže pronajímateli nebo jiným osobám;
 - opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem a/nebo z takových jednání hrozí poškození či zničení Předmětu nájmu;
 - užívá neoprávněně Předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno;
 - zřídí užívací (podnájemní) právo třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - poruší obecně závazné předpisy, vztahující se k účelu užívání Předmětu nájmu,
 - provádí nebo provedl na Předmětu nájmu úpravy či změny (stavební úpravy, přestavby, adaptace nebo jakékoliv jiné změny – čl. XIII. Bod 1 této smlouvy), ke kterým bylo třeba písemného souhlasu pronajímatele, avšak tento písemný souhlas nebyl udělen.
9. Písemným odstoupením pronajímatele od této Smlouvy se bez dalšího ruší celá Smlouva jako celek, s výjimkou práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti a ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od Smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením zaniká tato nájemní smlouva s účinky „ex nunc“ a se všemi důsledky z toho vyplývajících.
10. Smluvní strany se dohodly, že v 14.00 hod. posledního dne trvání nájmu jsou účastníci povinni se dostavit k protokolárnímu předání Předmětu nájmu do místa Předmětu nájmu. V případě, že se nájemce nedostaví k předání Předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn převzít Předmět nájmu do svého držení i bez účasti nájemce s tím, že zápis o převzetí bude sepsán za přítomnosti nestranné osoby určené pronajímatelem.
11. Neodevzdá-li nájemce v den skončení nájmu Předmět nájmu pronajímateli, vzniká pronajímateli právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do doby, kdy nájemce pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.
12. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájemního vztahu bude Předmět nájmu předán pronajímateli ve stavu jakém byl v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, tedy vyčištěný, nebude-li mezi nájemcem a pronajímatelem při předání dohodnuto jinak.



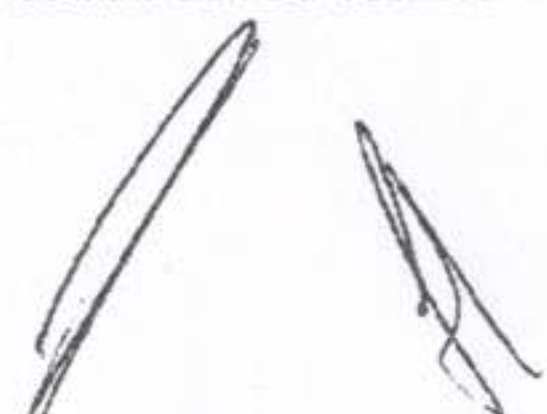
IX.
Zadržovací právo

1. Účastníci této Smlouvy se výslovně dohodli, že k zajištění pohledávek vzniklých na základě této nájemní smlouvy, ve znění jejich příloh a dodatků je pronajímatel oprávněn zadržet veškeré movité věci, které budou v Předmětu nájmu, a které jsou ve vlastnictví nájemce. O zadržených věcech bude sepsán protokol a v případě, že se nájemce nedostaví k sepsání protokolu, bude sepsán i bez účasti nájemce za přítomnosti nestranné osoby určené pronajímatelem.
2. Účastníci této Smlouvy se výslovně dohodli, že v případě, kdy je nájemce:
 - v prodlení s úhradou nájemného nebo kterékoliv jiné úhrady sjednané nebo vyplývající z nájmu nebo z této Smlouvy, ve znění jejich příloh a dodatků po dobu delší 7 dnů a/nebo za situace existence jakýchkoliv splatných pohledávek v průběhu nebo po ukončení nájmu, a/nebo
 - v prodlení s vyklizením Předmětu nájmu po skončení nájmu podle této Smlouvy,je pronajímatel oprávněn podle výslovného souhlasu uděleného nájemcem v této Smlouvě, vstoupit do Předmětu nájmu sám, a to i za cenu odstranění překážek, přičemž odstranění překážky není škodou způsobenou nájemci. Movité věci, které budou nájemcem v Předmětu nájmu ponechány, je pronajímatel oprávněn vyklidit, a to jejich uložení do jakýchkoli jiných prostor, ve prospěch a na účet nájemce. Nájemci budou tyto věci předány po úhradě veškerých nákladů vzniklých pronajímateli s vyklizením (popř. převozem, uskladněním, ostrahou apod.), dále jen („skladné“) a po vyrovnání všech závazků nájemce za užívání Předmětu nájmu. Nepřevezme-li si nájemce uložené věci a neuhradí-li pronajímateli veškeré závazky, včetně nákladů, které mu vznikly s vyklizením Předmětu nájmu ani do 30 dní po předchozím upozornění nájemce, je pronajímatel oprávněn uložené věci zpeněžit za cenu obvyklou, a to i přímým (volným) prodejem s tím, že výtěžek zpeněžení bude započítán na splatný dluh nájemce, včetně skladného, příslušenství, smluvních sankcí a případných nákladů notáře či exekutora, jakož i veškerých nutně vynaložených nákladů pronajímatele, přičemž při prodeji je pronajímatel povinen počínat si s péčí řádného hospodáře.

X.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu podle této Smlouvy.
2. Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoliv škody vzniklé na věcech umístěných v nebo vnesených na / do Předmětu nájmu a rovněž tak neodpovídá za škody vzniklé na majetku, zdraví a nebo životě osob na / v předmětu nájmu se zdržujících (obch. partneři, zaměstnanci, zákazníci, rodinní příslušníci apod.), ledaže by takovou škodu způsobil pronajímatel sám.
3. Pronajímatel je oprávněn odstranit na náklady nájemce poškození nebo vady způsobené okolnostmi, za které odpovídá nájemce, anebo které způsobil nájemce nebo osoby, které s nájemcem Předmět nájmu užívají.

XI.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této Smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
 2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další úhrady sjednané nebo vyplývající z této Smlouvy. Nájemce je dále povinen na své náklady zajišťovat, provádět a hradit běžnou i ostatní údržbu a veškeré opravy v / na Předmětu nájmu. Nájemce je tak povinen na své náklady zajišťovat, provádět a hradit běžnou i ostatní údržbu veškerého rostlinstva, situovaného na předmětu nájmu.
- 

3. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu obvyklá pravidla pro chování a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku v rámci Předmětu nájmu a užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. Nájemce se dále zavazuje, že bude při užívání Předmětu nájmu dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, vztahující se k předmětu nájmu či ke sjednanému účelu užívání (provoz autoservisu), zejména předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a ochranu zdraví při práci, hygienické podmínky, ekologické předpisy, nakládání s odpady apod.
4. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat, provádět a hradit veškeré kontroly, revize a servisy vztahující se k předmětu nájmu nebo k činnosti, jíž v předmětu nájmu vykonává.
5. V případě, že bude v důsledku zavinění nájemce pronajímateli uložena jakákoli sankce za porušení obecně závazných právních předpisů, vztahujících se k předmětu nájmu nebo ke sjednanému účelu užívání (provoz autoservisu), zavazuje se nájemce zaplatit tuto sankci pronajímateli do 10 dnů od doručení listiny, kterou byla tato sankce pronajímateli uložena.
6. Nájemce je, na základě předchozího oznámení pronajímatele, povinen umožnit pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem prohlídky nebo kontroly. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, je povinen pronajímateli uhradit veškeré škody způsobené tím, že mu vstup do Předmětu nájmu neumožnil a způsobil tak v důsledku toho škodu. Pronajímatel je povinen počínat si při provádění prohlídky nebo kontroly s maximálním ohledem na oprávněný zájem nájemce.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli svojí nepřítomnost v Předmětu nájmu, pokud má být delší než dva měsíce a současně je povinen označit po dobu jeho nepřítomnosti osobu, která zajistí v případě potřeby možnost vstupu do Předmětu nájmu. V opačném případě vyslovuje nájemce výslovný souhlas s tím, že takovou osobou je pronajímatel. Nesplnění této oznamovací povinnosti nájemce se považuje za závažné porušení nájemcových povinností.
8. Nájemce se zavazuje prokázat pronajímateli nejpozději při uzavření této smlouvy skutečnost, že má s vybranou pojišťovnou uzavřenu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem v souvislosti s jeho podnikatelskou činností (dál jen „**pojistná smlouva**“), v minimální výši 5.000.000,- Kč pro jednu pojistnou událost. V opačném případě má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.
9. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy, bude shora rubrikovanou pojistnou smlouvu (s totožným obsahem jako při počátku nájmu) udržovat v platnosti a účinnosti, činit veškerá opatření směřující k tomu, aby nebylo ohroženo či zmařeno poskytnutí případného pojistného plnění ze strany pojišťovny. V opačném případě má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.
10. Pronajímatel svým podpisem na této smlouvě uděluje nájemci souhlas s umístěním sídla na adrese předmětu nájmu. Tento souhlas uděluje pronajímatel pro účely zápisu změny sídla nájemce v obchodním a dalších rejstřících. Souhlas se vydává na dobu neurčitou.
11. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas s umístěním reklamního, propagačního či informačního zařízení v / na místech na předmětu nájmu k tomu určených. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá tato zařízení tak, aby nedošlo k poškození majetku pronajímatele a uvést tyto plochy a prostory do původního stavu.

XII. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn zříditi k Předmětu nájmu nebo jeho části třetí osobě podnájemní (uživací) právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Zřídí-li nájemce třetí osobě uživatelské právo k Předmětu nájmu či jeho části bez písemného souhlasu pronajímatele, považuje se takové jednání za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu, přičemž pronajímatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit.



2. Za účelem eliminace případných výkladových nejasností smluvní strany na tomto místě deklarují, že za podnájem nepovažují závazkový vztah mezi nájemcem a třetí osobou, na jehož základě má tato třetí osoba konat pro nájemce sjednanou činnost v / na předmětu nájmu.

XIII.

Úpravy, změny a zhodnocení

1. Nájemce není oprávněn upravovat nebo měnit Předmět nájmu a není rovněž oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební úpravy, přestavby nebo jakékoliv jiné změny, ledaže by mu k tomu byl udělen předchozí výslovný písemný souhlas pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv úpravy, změny či zhodnocení Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se považuje za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu, které zakládá pronajímateli právo odstoupit od Smlouvy.
2. Pokud nebylo písemně dohodnuto jinak, budou jakékoli ze strany pronajímatele písemně povolené a nájemcem provedené úpravy, technická zhodnocení, doplňky, zařízení a vybavení v Předmětu nájmu (dále společně též „**zhodnocení**“ nebo „**zhodnocení nájemce**“) nájemcem ponechány v Předmětu nájmu i po ukončení této Smlouvy a jsou považovány za majetek pronajímatele. Nájemce ponechá v Předmětu nájmu veškeré nezbytné vybavení tvořící součást Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že jakékoli zhodnocení Předmětu nájmu písemně odsouhlasené pronajímatelem nezakládá jakoukoli povinnost pronajímatele k refundaci takového odsouhlaseného zhodnocení či nákladů vynaložených na takové zhodnocení. Nájemce se tak takového svého práva vzdává a ke dni ukončení nájmu tak nebude mít nájemce právo na jakoukoli refundaci jím provedených investic.
4. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu, přecházejí upevněním nebo vložáním do vlastnictví pronajímatele.
5. Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit v Předmětu nájmu změny učiněné bez předchozího souhlasu pronajímatele a uvést Předmět nájmu v předešlý (původní) stav.

XIV.

Opravy a údržba Předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen zajišťovat, provádět a hradit veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu.
2. Nájemce není povinen zajišťovat a hradit náklady na opravy, jejichž potřeba je vyvolána havárií nebo stavem, kterou nezpůsobil nebo nevyvolal nájemce.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav a udržovacích prací na Předmětu nájmu, které má pronajímatel provést. Nájemce je současně povinen v průběhu trvání nájmu umožnit přístup a strpět provedení nezbytných oprav nebo prací na Předmětu nájmu.
4. V Předmětu nájmu je nájemce povinen při užívání, při případném provádění oprav a údržby, jakož i po jejich ukončení nebo při předání Předmětu nájmu zajistit bezchybné fungování všech sítí a rozvodů (zejména rozvodů a sítí týkajících se elektrické energie, plynu, vody, teplé vody, topení, klimatizace, odpadů, datových sítí, apod.). Nájemce je tak povinen zdržet se všech činností, kterými by, nebo v důsledku kterých by došlo k neavizovaným výpadkům v těchto rozvodech nebo sítích, omezení jejich dodávek či přerušení odběru. Nájemce byl pronajímatelem upozorněn na rizika vyplývající z přerušení dodávek energií a služeb. Nájemce je také povinen učinit vždy veškerá nezbytná opatření k ukončení a zatěsnění všech sítí a rozvodů, aby v Předmětu nájmu nemohlo dojít k jejich výpadku či ohrožení majetku, zdraví a života (např. vytopení při demontáži baterie).

XV.

Náhrada za převzetí zákaznické základny



1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro smluvní vztah založený touto nájemní smlouvou se ustanovení § 2315, občanského zákoníku nepoužije. Smluvní strany tak tedy výslovně deklarují, že při jakémkoliv ukončení nájmu založeného touto Smlouvou, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo budoucího nového nájemce pronajímatele, kterou získal pronajímatel či budoucí nový nájemce pronajímatele převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem (dále jen „***zákaznická výhoda***“).

XVI.

Prohlášení smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že nejsou úpadci ani dlužníky v řízení o oddlužení, konkursu a vyrovnání či v insolvenčním řízení a ani návrh na oddlužení, na prohlášení konkursu či insolvenční návrh u nich nebyl zamítnut pro nedostatek majetku, a to bez ohledu na to, zda jsou tyto skutečnosti zapsány do obchodního, insolvenčního nebo jiného rejstříku a dále že proti nim není vedeno exekuční řízení a ani žádná taková řízení vůči nim nehrozí.
2. Účastníci rovněž výslovně prohlašují, že jsou oprávněni činit veškeré právní úkony související s uzavřením této Smlouvy, že jsou plně způsobilí k právním úkonům, a že tato jejich způsobilost není nijak omezena ani vyloučena.
3. Nájemce prohlašuje a ujišťuje pronajímatele, že:
 - veškeré informace a údaje, které poskytl pronajímateli, jsou pravdivé, správné a úplné a že nezatajil žádnou skutečnost, při jejíž znalosti by se pronajímatel rozhodl tuto Smlouvu neuzavřít.
 - před uzavřením této Smlouvy plně zvážil své majetkové poměry, jakožto hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a prohlašuje, že se podrobně seznámil s parametry a podmínkami nájmu Předmětu nájmu, těmito parametry a podmínkami zcela rozumí, a že si je plně vědom veškerých okolností této Smlouvy.
 - že uzavřením této Smlouvy nečiní majetková vydání nepřiměřená jeho finanční situaci, možnostem a majetkovým poměrům.
 - udělil pronajímateli oprávnění ověřit si pravdivost jím poskytnutých údajů v rámci uzavírání této Smlouvy.
 - uzavření této Smlouvy, jakož i výkon práv a povinností z této Smlouvy probíhá v souladu s jeho oprávněními a nevyžadují žádný souhlas nebo povolení jiných osob nebo orgánů veřejné správy či samosprávy nebo, pokud jej vyžadují, byl takový souhlas udělen a je platný a účinný, a byly splněny další podmínky pro uzavření této Smlouvy, případně stanovené právními předpisy a není v rozporu s jeho zákonnými, úředními či smluvními omezeními, která jsou pro něj závazná;
 - podle nejlepšího vědomí nájemce neprobíhá ani nehrozí žádné jednání, žaloba, anebo jiné civilní či trestní řízení před soudem či správním orgánem, rozhodčí řízení či arbitráž, exekuce ani šetření týkající se záležitostí nájemce, jeho majetku nebo jeho práv, které by při nepříznivém rozhodnutí mohlo bránit nájemci v plnění jeho povinností podle této Smlouvy;
 - na majetek nájemce nebyl podán insolvenční návrh a že u něj nejsou splněny podmínky pro podání insolvenčního návrhu a že nesplňuje podmínky tzv. relativní neúčinnosti uvedené v ustanovení §§ 589 až 599 občanského zákoníku;
2. Každé z prohlášení a ujištění nájemce uvedené v této Smlouvě se považuje za zopakované ke každému dni v období trvání této Smlouvy. Nájemce je povinen zajistit, aby prohlášení a ujištění byla po celou dobu trvání této Smlouvy pravdivá. Přestane-li být některé prohlášení či ujištění vyslovené v této Smlouvě kdykoliv za trvání Smlouvy pravdivé, zavazuje se nájemce o takové skutečnosti pronajímatele neprodleně písemně informovat.
3. V případě, že se kterékoliv prohlášení či ujištění nájemce uvedené v této Smlouvě ukáže jako neúplné či nepravdivé, má pronajímatel právo od této Smlouvy písemně odstoupit a současně se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli veškerou škodu, která by mu případně vznikla z takového neúplného či nepravdivého prohlášení nebo ujištění nájemce.

XVII.

Závěrečné ustanovení

1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 577 občanského zákoníku se pro tuto nájemní smlouvu nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této nájemní smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do Smlouvy jakkoliv zasahovat.
2. Dle ustanovení § 1765 občanského zákoníku na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností (jedná se o změnu okolností tak podstatnou, že změna založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr zvýhodněním jedné z nich). Před uzavřením Smlouvy obě smluvní strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností této nájemní smlouvy. Tuto Smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
3. Nedílnou součástí této Smlouvy se stane: Příloha č. 1: Soupis vybavení Předmětu nájmu.
4. Tuto nájemní smlouvu lze měnit jen očíslovanými písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Účastníci výslovně vylučují změny či doplnění této Smlouvy jinou než písemnou formou.
5. Smluvní strany se dohodly, že za účelem zajištění operativnosti při poskytování vzájemné součinnosti v průběhu realizace této nájemní smlouvy plně akceptují i formu elektronické komunikace mezi smluvními stranami formou e-mailových zpráv zaslaných na adresy uvedené v záhlaví této nájemní smlouvy.
6. Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Tato smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením a účinnosti dne 25.5.2015.
7. Pokud v této Smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. V případě, že některé ujednání této Smlouvy je, nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ujednání této Smlouvy účinná. Účastníci se zavazují nahradit neúčinné ujednání této Smlouvy ujednáním jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního, neúčinného.
8. Současně obě smluvní strany prohlašují, že v souladu s ustanovením §§ 6 a 7 občanského zákoníku jednaly v právním styku (při této kontraktaci) v souladu se zásadami poctivosti a dobré víry.
9. Účastníci této nájemní smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána pod hrozbou nebo na základě lsti.

V Brně dne 18.5.2015

Pronajímatel:

Nájemce:

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 79659

Datum zápisu:

11. července 2013

Spisová značka:

C 79659 vedená u Krajského soudu v Brně

Obchodní firma:

Hošek PitStop s.r.o.

Sídlo:

Hybešova 437/46, Staré Brno, 602 00 Brno

Identifikační číslo:

018 78 352

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

Opravy silničních vozidel

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

jednatel:

ROBIN HOŠEK, dat. nar. 13. srpna 1990

č.p. 105, 664 83 Říčky

Den vzniku funkce: 11. července 2013

jednatel:

MIROSLAV HOŠEK, dat. nar. 20. prosince 1985

č.p. 105, 664 83 Říčky

Den vzniku funkce: 11. července 2013

Za společnost jedná a podepisuje jednatel.

Společníci:

Společník:

ROBIN HOŠEK, dat. nar. 13. srpna 1990

č.p. 105, 664 83 Říčky

Vklad: 80 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 40%

Druh podílu: základní

Kmenový list: nebyl vydán

Společník:

MIROSLAV HOŠEK, dat. nar. 20. prosince 1985

č.p. 105, 664 83 Říčky

Vklad: 80 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 40%

Druh podílu: základní

Kmenový list: nebyl vydán

Společník:

VÍŤA PECL, dat. nar. 29. listopadu 1970

Jarní 626/9, Vyškov-Předměstí, 682 01 Vyškov

Vklad: 20 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 10%

Druh podílu: základní

Kmenový list: nebyl vydán

Společník:

Ing. LUBOMÍR JANÍK, dat. nar. 22. srpna 1957

Skuhrovecká 134, Božkov, 251 64 Mnichovice

Vklad: 20 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 10%

Druh podílu: základní

Kmenový list: nebyl vydán

Základní kapitál:

200 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Počet členů statutárního orgánu: 2

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 18.5.2015 13:09

Údaje platné ke dni 18.5.2015 04:39

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 79659

Datum zápisu:

11. července 2013

Spisová značka:

C 79659 vedená u Krajského soudu v Brně

Obchodní firma:

Hošek PitStop s.r.o.

Sídlo:

Hybešova 437/46, Staré Brno, 602 00 Brno

Identifikační číslo:

018 78 352

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

Opravy silničních vozidel

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

jednatel:

ROBIN HOŠEK, dat. nar. 13. srpna 1990

č.p. 105, 664 83 Říčky

Den vzniku funkce: 11. července 2013

jednatel:

MIROSLAV HOŠEK, dat. nar. 20. prosince 1985

č.p. 105, 664 83 Říčky

Den vzniku funkce: 11. července 2013

Za společnost jedná a podepisuje jednatel.

Společníci:

Společník:

ROBIN HOŠEK, dat. nar. 13. srpna 1990

č.p. 105, 664 83 Říčky

Vklad: 80 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 40%

Druh podílu: základní

Kmenový list: nebyl vydán

Společník:

MIROSLAV HOŠEK, dat. nar. 20. prosince 1985

č.p. 105, 664 83 Říčky

Vklad: 80 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 40%

Druh podílu: základní

Kmenový list: nebyl vydán

Společník:

VÍŤA PECL, dat. nar. 29. listopadu 1970

Jarní 626/9, Vyškov-Předměstí, 682 01 Vyškov

Vklad: 20 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 10%

Druh podílu: základní

Kmenový list: nebyl vydán

Společník:

Ing. LUBOMÍR JANÍK, dat. nar. 22. srpna 1957

Skuhrovecká 134, Božkov, 251 64 Mnichovice

Vklad: 20 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 10%

Druh podílu: základní

Kmenový list: nebyl vydán

Základní kapitál:

200 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Počet členů statutárního orgánu: 2

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 18.5.2015 13:09

Údaje platné ke dni 18.5.2015 04:39